

Námítka

ID 3026197

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYHZZH

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8dzdrih9

Lokalita | 926, 758, 343, 342

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Požadujeme navýšení výškové regulace na podlažnost 4.NP na pozemku parc. č. 702, 705, k.ú. Smíchov 729051.

Odůvodnění

Pozemek parc. č. 702, 705 k.ú. Smíchov 729051 byl svěřen PDS p.o. k hospodaření.

V rámci Investiční akce PDS č. 0045875 – Bytový dům Nový Zlíchov je rozpracován projekt čtyřpodlažního bytového domu se 23 bytovými jednotkami. Projekt byl souhlasně projednán s dotčenými orgány státní správy, včetně MHMP UZR. Záměr je v současné době v povolovacím procesu, avšak pro vyšší míru jistoty při platnosti nového územního plánu je vhodné uvést výškovou regulaci adekvátně do souladu s projednávaným záměrem.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky

a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 přihlédnout 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 3026198

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYHZZH

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8dzdrih9

Lokalita | 539

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 2 / Námítka

Vyjádření

Požadujeme změnu z PVZ na stavební blok ve vymezeném polygonu. PDS předběžně předpokládá ve shodě s MČ P12, že vymezený pozemek je vhodný pro výstavbu vícepodlažního parkovacího domu, který je svou funkcí provázán s dalšími záměry PDS v lokalitě Nové Dvory. Uvedené vychází z územní studie Nové Dvory, která pro stavební blok vymezený zejména na pozemku 580/55 k. ú. Kamýk definuje značku P+L s ohledem na nutnost řešení na nutnost deficitu parkovacích stání.

Odůvodnění

Pražská developerská společnost, příspěvková organizace, uplatňuje z titulu organizace hl. m. Prahy v souladu se zřizovací listinou v platném znění vydanou rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy dne 26.5.2022, tuto NÁMITKU.

Pozemek parc. č. č. 580/38, 580/39, k.ú. Kamýk 728438 byl svěřen PDS p.o. k hospodaření.

Na sídlišti Kamýk existuje trvalý deficit parkovacích stání pro místní obyvatele. V souvislosti s Investiční akcí PDS č. 0045896 – Nové Dvory PROJEKT 10 – Bytový dům Otradovická, byl předmětný pozemek po dohodě s vedením městské části Praha 12 určen k výstavbě vícepodlažního parkovacího domu s kapacitou cca 300 parkovacích stání.

Toto řešení je v souladu se zapsanou Územní studií Nové Dvory (Unit architekti 09/2022).

Uvedené vychází z územní studie Nové Dvory, která pro stavební blok vymezený zejména na pozemku 580/55 k. ú. Kamýk definuje značku P+L s ohledem na nutnost řešení na nutnost deficitu parkovacích stání.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3026199

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYHZZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8dzdrih9

Lokalita | 546

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 3 / Námítka

Vyjádření

Požadujeme vyznačenou plochu 546/Sídlíště Krč Z (07) O (S) přiřadit k transformační ploše 075/Nové Dvory Z(03) O [T].

Odůvodnění

Pražská developerská společnost, příspěvková organizace, uplatňuje z titulu organizace hl. m. Prahy v souladu se zřizovací listinou v platném znění vydanou rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy dne 26.5.2022, tuto NÁMITKU.

Označená část území součást řešeného území investiční akce Pražské developerské společnosti č. 45893 - Nové Dvory Projekt 1b. Označené území je řešeno v územní studii Nové Dvory. Metropolitní plán nenaplňuje možnosti bloku dle územní studie Nové Dvory, pokud je umístěn ve stabilizované ploše 546/Sídlíště Krč Z (07) O (S) s vyznačenou patrovitostí. Pro efektivní přípravu a koordinaci projektu polyfunkční výstavby nad stanicemi metra D Nové Dvory považujeme za vhodné rozšířit transformační plochu jak uvedeno, a zajistit úplný soulad s vymezením dle ÚS Nové Dvory.

Územní studie Nové Dvory je schválená pro rozhodování v území.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že se dle ÚP SÚ jedná o stabilizované území, je vymezena plocha SV.

Námítka

ID 3026200

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYHZZH

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8dzdrih9

Lokalita | 546, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | 4 / Námítka

Vyjádření

Požadujeme změnit vyznačenou podlažnost ze 4 na 10 ve vyznačeném čtverci, aby bylo dosaženo souladu s regulativy ÚS Nové Dvory.

Odůvodnění

Pražská developerská společnost, příspěvková organizace, uplatňuje z titulu organizace hl. m. Prahy v souladu se zřizovací listinou v platném znění vydanou rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy dne 26.5.2022, tuto NÁMITKU.

K řešenému území je schválená územní studie Nové Dvory a zvýšení podlažnosti na 10 odůvodňujeme tím, že je v územní studii Nové Dvory v tomto bloku v hlavním výkrese uvedená výšková dominanta 30 m. Blok, ve kterém je výšková dominanta je součástí řešeného území investiční akce Pražské developerské společnosti č. 45893 - Nové Dvory Projekt 1b. Pro efektivní přípravu a koordinaci projektu polyfunkční výstavby nad stanicemi metra D Nové Dvory považujeme za vhodné zajistit úplný soulad se zněním ÚS Nové Dvory.

Územní studie Nové Dvory je schválená pro rozhodování v území.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 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 3026201

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYHZZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8dzdrih9

Lokalita | 540, 976

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | 5 / Námítka

Vyjádření

Žádáme o navýšení výškové hladiny na 6 podlaží ve vyznačených čtvercích.

Odůvodnění

Pražská developerská společnost, příspěvková organizace, uplatňuje z titulu organizace hl. m. Prahy v souladu se zřizovací listinou v platném znění vydanou rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy dne 26.5.2022, tuto NÁMITKU.

Vyšší podlažnost umožní efektivnější využití zastavitelného území bez negativního dopadu na urbanistický charakter lokality. Navrhovaná úprava je v souladu s principy udržitelného rozvoje, snižuje tlak na zábor nových ploch a podporuje kompaktní městskou zástavbu.

PDS si je vědoma, že pro celé území je pořizována územní studie Sofijské náměstí a okolí a pro efektivní úvahu nad dalším rozvojem lokality a pro dosažení větší variability budoucích řešení ve střednědobém horizontu považujeme za vhodné výškovou regulaci změnit.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

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 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 3026202

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYHZZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8dzdrih9

Lokalita | 265

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | 6 / Námítka

Vyjádření

Požadujeme rozšířit transformační plochu 411/265/2463 o vyznačenou část.

Odůvodnění

Pražská developerská společnost, příspěvková organizace, uplatňuje z titulu organizace hl. m. Prahy v souladu se zřizovací listinou v platném znění vydanou rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy dne 26.5.2022, tuto NÁMITKU.

Označená část území je součástí řešeného území projektu Bytový soubor Jalový Dvůr, který je ve fázi dokumentace pro povolení, číslo investiční akce 45890 - Nové Dvory Projekt 4 (v současné době v povolovacím procesu). Transformační heterogenní plocha 411/265/2463 a vesnická struktura jsou svým charakterem odlišné a mohlo by to činit potíže s umístěním dílčích stavební a inženýrských objektů do vyznačené plochy, které jsou součástí celku projektu Bytový soubor Jalový Dvůr. Tedy s ohledem na tento konkrétní záměr považujeme za vhodné vymezit označenou plochu za transformační a přiřadit k ploše 411/265/2463.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel neshledal věcné důvody pro rozšíření transformační plochy i na podatelem uvedené pozemky. Oproti výše zahrnutým, které jsou v ploše OV, se jedná o pozemky v ploše OB dle platného

ÚP SÚ. Nejedná se tudíž o navazující polyfunkční využití.
Požadované rozšíření transformační plochy je svým rozsahem malé,
je vymezena stabilizovaná plocha, ve které je umožněno dotvářet
území s ohledem na charakter okolní zástavby.

Námítka

ID 3026203

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYHZZH

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8dzdrih9

Lokalita | 191, 225, 979, 783

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | 7 / Námítka

Vyjádření

Žádáme o navýšení podlažnosti ve vybraných čtvercích podél ulice Českobrodské (vyznačené čtverce nahoře), a současně snížit o 1 podlažnost za budoucí tangentou (vyznačené čtverce vpravo u lesního pozemku).

Odůvodnění

PDS dlouhodobě připravuje projekt městské bytové výstavby Dolní Počernice - Projekt 2, investiční akce č. 45900. PDS z níže uvedených důvodů navrhuje zvýšení výškové regulace ve 3 čtvercích a ve 2 snížení - tzn. nejde o požadavek za účelem navýšení kapacit, ale o koncepční změnu rozvržení hmotového řešení s ohledem na znalost limitů v území.

Podél Českobrodské je navrhován barierový dům, který slouží jako akustická a vizuální bariera pro zbylou část území. Navýšení podlažnosti je žádoucí s ohledem na skutečnost, že v ploše vpravo od tangenty nelze podlažnost plně využít z důvodu existence ochranného pásma lesa a umístění infrastrukturních staveb (např. retenční nádrž dle nového požadavku PVS). Tyto prvky významně omezují rozvojové možnosti území, a je proto nutné výškovou regulaci kompenzovat v přilehlé části u Českobrodské. Vyšší podlažnost umožní efektivnější využití zastavitelného území bez negativního dopadu na urbanistický charakter lokality.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace byla prověřena v nastavena v koordinaci s kódy míry využití plochy stávajícího plánu (OB-B, OB-C, OV-C, OV-D) a koordinaci záměrů v území.

Výšková regulace byla nastavena tak aby umožňovala realizaci navržených HPP. Výšková regulace je také nastavena adekvátně s ohledem na charakter území, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP.

Pokud u projektu je již zahájeno řízení na příslušném stavebním úřadu, je možné využít článek 167 o nedokončených záměrech.

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.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání

spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

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 čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových 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 3026204

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYHZZH

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8dzdrih9

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | 8 / Námítka

Vyjádření**410 Horní Počernice Beranka, změna struktury**

Požadujeme změnu struktury na heterogenní.

Odůvodnění

PDS uplatňuje z titulu Organizace HMP a v souladu se zřizovací listinou v platném znění, vydanou rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy dne 26.5.2022, tuto NÁMITKU.

ÚS Horní Počernice východ, schválená 11. 3. 2024, je řešena tak, aby v budoucnu mohlo být území rozvíjeno i kapacitněji, než předpokládá platný ÚP, ale zároveň v městském charakteru s dostatečným podílem komfortních veřejných prostranství, parkových ploch soukromých zahrad. Blok B1-09 je vyhrazený pro školská zařízení s podmínkou prověření možnosti umístění kulturního zařízení – např. komunitního sálu, klubovny jako součást školského areálu.

Záměr PDS v bloku B1-09, počítá s požadavky uvedenými v ÚS Horní Počernice východ. Aktuálně je projekt ve fázi přípravy zadání pro výběrové řízení na zhotovitele PD. Námítkou na změnu struktury na heterogenní sledujeme eliminaci rizik v povolovacím procesu zejména ve vztahu k projektu veřejné vybavenosti (základní škola, mateřská škola, případně dům pro seniory), jak je definováno i v ÚS Horní Počernice východ.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Daná rozvojová plocha byla koncepčně prověřena v koordinaci s územní studií Územní studie Horní Počernice - východ a se stávajícím ÚP SÚ, včetně kódů míry využití plochy. Parametry rozvojové plochy byly nastaveny s ohledem na tyto skutečnosti a v návaznosti byla nastavena i struktura dané oblasti.

Veřejná vybavenost byla vymezena v souladu s ÚS. Obytné využití rozvojové plochy umožňuje realizovat i další vybavenost nad rámec parametrického požadavku.

Návrh MPP v textové části také reflektuje problematiku nedokončených záměrů, pro které bylo započato řízení na příslušném stavebním úřadě, v článku 167.

Předmětný požadavek je v rozporu s územní studií pořízenou 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.

Požadavek byl prověřen. Nebude vyhověno z důvodu vymezení v rámci širšího celku s převažující strukturou. Strukturou zahradního

města je urbánní struktura zpravidla samostatných budov nebo řadových domů (typicky rodinných domů a vil, případně bytových domů) se zahradami významně se podílejícími na charakteru území.

Zařazení do 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. Podání neproказuje rozpor navrženého řešení s těmito cíli a úkoly ani s věcnými důvody, které vedly k vymezení struktury zahradního města. Navrhovaná změna by narušila prostorové a funkční vztahy v předmětném území a nebyla by v souladu s urbanistickou koncepcí.

Strukturu zahradního města tvoří převážně zástavba rodinných domů a vil, případně řadových domů v soukromých zahradách se stromy a vegetací utvářejícími identitu území. Veřejná prostranství jsou často pravidelná, ve sklonu často reagují na terén, jsou tvořena především ulicemi a zpravidla jsou ohraničena ploty. Jde typicky o zástavbu nízké intenzity. V Praze struktura zahradního města zahrnuje nejen zástavbu v duchu původních koncepcí zahradních měst z 20. a 30. let 20. století, ale také současnou vrstvu rezidenční zástavby především při okrajích souvisle zastavěného území jednotlivých sídel, mnohdy s určitými segmenty modernistické nebo heterogenní zástavby, kde se mohou vyskytovat i bytové domy. Zahradní města spolu s vesnicemi jako zpravidla dvoupodlažní, výjimečně vícepodlažní, zaujímají podstatnou část území Prahy a zásadně se podílejí na obrazu města, které znají jeho obyvatelé jako svůj domov. K tomu přispívá i mnoho zahradních měst umístěných na exponovaných svazích údolí Vltavy a jejích přítoků.

Pořizované a schválené 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 3026205

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYHZZH

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8dzdrih9

Lokalita | 359, 075

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | 9 / Námítka

Vyjádření

V rámci Transformační plochy 075/Nové Dvory požadujeme změnit značku P+R s dosahem 70 m od středu značky na širší plochu pro P+R pro novou stanici metra D Nové Dvory, jak je vyznačeno v grafické části.

Odůvodnění

Pražská developerská společnost, příspěvková organizace, uplatňuje z titulu organizace hl. m. Prahy v souladu se zřizovací listinou v platném znění vydanou rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy dne 26.5.2022, tuto NÁMITKU.

Označená část pro plochu umístění P+R pro novou stanici metra D Nové Dvory odůvodňujeme tím, že pro vyznačené území řeší Pražská developerská společnost projekt číslo investiční akce 46087 - Nové Dvory Projekt 1 schválené Radou hlavního města Prahy. Nové Dvory Projekt 1 je tvořen více bloky, P+R se bude umisťovat do objektů v rámci tohoto projektu. Samotné umístění metra limituje umisťovat vyšší počet podzemních podlaží v bezprostřední blízkosti J vestibulu metra. Rozšíření plochy pro umístění P+R umožní větší variabilitu umístění P+R v projektu při zachování funkčnosti a obslužnosti řešení parkování i pro další funkce (obchodní, administrativní, bytové, kulturní) v celém projektu. Nová plocha pro umístění P+R z velké části zahrnuje plochu pro původní značku P+R, jen rozšiřuje umístění P+R v rámci celého projektu-investiční akce 46087 - Nové Dvory Projekt 1 Pražské developerské společnosti.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, úprava výškové regulace, úprava vymezení transformační plochy a úprava hranice lokality, tj. nikoliv úprava pozice a definice záchytného parkoviště P+R, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3026206

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYHZZH

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8dzdrih9

Lokalita | 160, 845, 848

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | 10 / Námítka

Vyjádření

Požadujeme změnit podlažnosti obou čtverců z 6 na navrhovaných 8 s možným umístěním věží o 15 podlažích.

Odůvodnění

V dané lokalitě nedosahuje stávající výstavba 6 ani 4 podlažnosti a zastavěnost obou čtverců je minimální. Zároveň při nábřeží Vltavy v nejbližším okolí jak na Libeňské (celý Rohanský ostrov), tak na Holešovické straně je navrhovaná podlažnost 8 s lokálním umístěním věží. A je vhodné uvažovat toto území jako protíváha objektů a plánované Karlínské výhledy. Proto navrhujeme změnit podlažnost stávající zástavby z 6 na **navrhovaných 8 s možným umístěním věží o 15 podlažích**. PDS dlouhodobě prověřuje toto území a jeví se jako vhodné výškovou regulaci změnit, což umožní efektivní a variabilní řešení budoucího rozvoje tohoto bloku jak ostatně předjímá i zpracovaná územní studie Palmovka.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byly korekce v daném místě (zejména úprava rozsahu transformační plochy 411/160/2134, změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, zrušení vymezení prvku 711/-/34, zrušení koridoru pro technickou infrastrukturu), tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

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 čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových 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 3026207

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYHZZH

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8dzdrih9

Lokalita | 930, 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Název | 11 / Připomínka

Vyjádření

Požadujeme zvýšit podlažnost z 2 na 3.

Odůvodnění

Jedná se o pozemek v majetku HMP dlouhodobě předběžně vytipovaný pro menší projekt spolkového nebo družstevního bydlení. Pro větší variabilitu při definování budoucího záměru navrhujeme změnit podlažnost na 3 jak ostatně bylo v předchozí verzi metropolitního plánu (2022).

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace byla upravena na základě výsledků veřejného projednání. Dotčené území je z hlediska využití stabilizovaná plocha v zastavitelné obytné lokalitě. 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 (čl. 70 odst. 1) textové části Metropolitního plánu).

Ve stabilizovaných plochách se míra využití odvozuje od okolní zástavby. Zástavba je omezena výškovou regulací dle čl. 97

a následujících (čl. 74 odst. 1) a 4) textové části Metropolitního plánu). Z hlediska stanovené urbanistické struktury se jedná o vesnickou strukturu (čl. 45 textové části Metropolitního plánu).

Využití je doplněno vymezením zahrad. Ve stavebních blocích nebo jejich částech, 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 a jejich hranic je informativní

Výšková regulace navržená v Metropolitním plánu (2RNP) odpovídá charakteru území (s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP). Dle čl. 98 odst. 6) platí, že nad úrovní hlavní římsy je přípustná výstavba jednoho ustupujícího podlaží, podkroví, případně jiných prostorových řešení střechy (prostorové řešení střechy nebo ustupujícího podlaží je regulováno § 27 odst. 2 PSP, resp. § 20 odst. 2 NPSP). Výšková regulace stanovená Metropolitním plánem neznemožňuje realizace 3 podlažního objektu, dle požadavku městské části (podrobné posouzení záměru bude předmětem navazujících řízení).

V dotčeném území byla vypuštěna transformační plocha 411/260/2210 (oproti přechozí verzi Metropolitního plánu k veřejnému projednání) z důvodu dokončení realizace záměru (a naplněním stanovené míry využití území) situovaném v této ploše (dle ÚP SÚ v ploše s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití plochy D).

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.

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.

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 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.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námítku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námítce.

Námítka

ID 3026208

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYHZZH

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8dzdrih9

Lokalita | 086, 528, 638

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Název | 12 / Námítka

Vyjádření

Požadujeme navýšení výškové regulace na podlažnost 8.NP

Odůvodnění

Pozemky č. 764/9; 764/117; 764/118 a 764/266 v k.u. Jinonice byly svěřeny PDS p.o. k hospodaření.

V rámci Investiční akce PDS č. 0046638 – „Bytový dům U Tyršovy školy“ je rozpracován projekt sedmipodlažního bytového domu se 110 bytovými jednotkami. Projekt byl souhlasně projednán s dotčenými orgány státní správy, včetně MHMP UZR. Předpokladaný termín podání žádosti o Povolení Záměru je 2Q 2026, avšak pro vyšší míru jistoty při platnosti nového územního plánu je vhodné uvést výškovou regulaci adekvátně do souladu s projednávaným záměrem.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotčené části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenými úpravami, které byly předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, vymezení transformační plochy, vymezení prvku 622/-/67 Tramvajová trať Jinonice - Nové Butovice — územní rezerva a vymezení prvku 650/-/304 Cyklotrasa na Radlické v Jinonicích — návrh, které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových 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 3026209

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYHZZH

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8dzdrih9

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Vyjádření

snížení hodnoty a redukování potenciálu pozemků v majetku Hl. m. Prahy vymezených jako park ve volné zástavbě.

Pozemky vymezeného rozsahu, které jsou v majetku Hl. m. Prahy a jsou současným územním plánem definovány v zónách OB, OM, OS, OK, OG a tedy umožňují potenciální městskou bytovou zástavbu jsou v návrhu Metropolitního plánu zařazeny jako park ve volné zástavbě, což by takové využití neumožnilo. V kontextu dynamicky utvářené metropole navrhuji za zásadní a požadujeme ztížení nutnosti na pozemcích v majetku Hl. m. Prahy vymezovat „PVZ“ v takto maximalistickém rozsahu.

Odůvodnění

Pražská developerská společnost, příspěvková organizace (PDS), uplatňuje z titulu Organizace HMP a v souladu se zřizovací listinou ve znění usnesení Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 3/1/15 ze dne 21.5. 2020 tuto NÁMITKU, neboť předmětem činnosti příspěvkové organizace dle její Zřizovací činnosti je zpracovávání koncepčních dokumentů ve věci rozvoje města (zejména bytové výstavby, vytipovávání a začleňování vize a souvislostí) a navazování na oblasti strategického plánování, územního plánování a rozvoje, urbanismu, infrastruktury města, veřejného prostoru a kulturních hodnot.

Definování plochy v návrhu Metropolitního plánu jako park ve volné zástavbě (PVZ) znamená proti současnému stavu významné snížení z hlediska budoucího dalšího rozvoje na těchto pozemcích a z pohledu HMP jako vlastníka tím dojde k významnému snížení hodnoty těchto pozemků i řádu desítek až stovek milionů korun. Z hlediska celého objemu takto jinak vymezených ploch na území realitu Hl. m. Prahy, kde je ze současného stavu, které plánuje ÚP

efektivně jako plochy vhodné pro bydlení, je navržením stavu „PVZ“ za léta znehodnocen potenciálu městského majetku v řádu vyšších jednotek miliard korun.

PDS si je vědoma komplikovanosti nastavení parametrů pro budoucí rozvoj (zejména v lokalitách modernistických sídlišť), přesto i v kontextu dynamiky utvářené metropole navrhujeme na pozemcích v majetku Hl. m. Prahy nevymezovat „PVZ“, což výrazně omezuje HMP jako vlastníka v možnostech nakládat s těmito plochami.

Považujeme za vhodné tyto plochy v majetku HMP, ve svěřené správě MČ, příp. v majetku 100% HMP vlastněných městských organizací (v současném UP definované jako plochy umožňující výstavbu bydlení) nedefinovat jako plochy PVZ, ale jako stavební bloky nebo transformační plochy s ohledem na možnost jejich využití ve střednědobém až dlouhodobém horizontu a ponechat tak jako potenciální pozemky/ lokality zejména pro městskou bytovou výstavbu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Problematika regulativů parku ve volné zástavbě (PVZ) byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře zohledněn a zvážen již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání. Vzhledem k zásahu do legitimního očekávání vlastníků a právní kontinuity byly regulativy PVZ upraveny ve smyslu jejich rozvolnění.

Umísťování budov pro obsluhu a údržbu PVZ bylo umožněno. Dále bylo umožněno, aby mohly ÚPČP, RP a ÚS upřesnit podmínky pro umísťování nových budov. Regulativy stávajících budov v PVZ byly upraveny tak, že ve vztahu ke katastru nemovitostí je považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP; byl doplněn odkaz na katastrální zákon. Vrstva parků ve volné zástavbě byla na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání 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 bylo dílčím způsobem vymezení PVZ korigováno, resp. redukováno. Návrh MPP byl 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.

Dále již návrh z výše uvedených důvodů upravován nebyl, neboť textace regulativů i vymezení regulativu PVZ v grafické části návrhu MPP byly shledány jako vyvážené při zachování koncepce a flexibility zároveň a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Námítka

ID 3026210

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYHZZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8dzdrih9

Lokalita | 410

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 14

Název | 14 / Námítka

Vyjádření**410 Horní Počernice Beranka, změna struktury**

Příp. - lokalita – typ struktury

Rozvojová plocha 414/410/5765 o rozloze 65343 m2

Typ struktury: struktura zahradního města

Změnit na typ struktury – heterogenní

Odůvodnění

PDS uplatňuje z titulu Organizace HMP a v souladu se zřizovací listinou v platném znění, vydanou rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy, tuto NÁMITKU k popisu lokality u rozvojové plochy 414/410/5765

ÚS Horní Počernice východ, schválená 11. 3. 2024, je řešena tak, aby v budoucnu mohlo být území rozvíjeno i kapacitněji, než předpokládá platný ÚP, ale zároveň v městském charakteru s dostatečným podílem komfortních veřejných prostranství, parkových ploch soukromých zahrad. Navíc - blok B1-09 je vyhrazený pro školská zařízení s podmínkou prověření možnosti umístění kulturního zařízení – např. komunitního sálu, klubovny jako součást školského areálu.

Obecně pro celou plochu 414/410/5765 považujeme za vhodné, pro větší míru jistoty při přípravě a povolovacím procesu projekt městské bytové výstavby a veřejné vybavenosti změnit strukturu zahradního

města na strukturu heterogenní, což umožní efektivní přípravu projektů při dosažení souladu se regulativy ÚS Horní Počernice východ.

Bytová část projektu (odpovídající vymezení bloku B1-10 v ÚS Horní Počernice východ) - investiční akce PDS „0046088 Beranka - Hor. Počernice - byt. domy PROJEKT 1“ je již ve fázi projektové přípravy s předpokladem podání žádosti o společné povolení v 3Q 2026, s ohledem na dosažení vyšší míry jistoty a efektivitu přípravy považujeme za vhodné

Dále v bloku B1-09 (dle ÚS horní Počernice východ) PDS připravuje projekt veřejné vybavenosti v souladu s požadavky uvedenými v ÚS Horní Počernice východ – investiční akce „0046629 Beranka - Horní Počernice - škola – projekt“. Aktuálně je projekt ve fázi přípravy zadání pro výběrové řízení na zhotovitele PD s předpokladem podání žádosti o společné povolení v 3Q 2027. Námítkou na změnu struktury na heterogenní sledujeme eliminaci rizik v povolovacím procesu zejména ve vztahu k projektu veřejné vybavenosti (základní škola, mateřská škola, případně dům pro seniory), jak je definováno i v ÚS Horní Počernice východ.

Rozhodnutí o námítkě

Nebude vyhověno.

Daná rozvojová plocha byla koncepčně prověřena v koordinaci s územní studií Územní studie Horní Počernice - východ a se stávajícím ÚP SÚ, včetně kódů míry využití plochy. Parametry rozvojové plochy byly nastaveny s ohledem na tyto skutečnosti a v návaznosti byla nastavena i struktura dané oblasti.

Veřejná vybavenost byla vymezena v souladu s ÚS. Obytné využití rozvojové plochy umožňuje realizovat i další vybavenost nad rámec parametrického požadavku.

Návrh MPP v textové části také reflektuje problematiku nedokončených záměrů, pro které bylo započato řízení na příslušném stavebním úřadě, v článku 167.

Předmětný požadavek je v rozporu s územní studií pořízenou 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, jejích 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.

Požadavek byl prověřen. Nebude vyhověno z důvodu vymezení v rámci širšího celku s převažující strukturou. Strukturou zahradního města je urbánní struktura zpravidla samostatných budov nebo řadových domů (typicky rodinných domů a vil, případně bytových domů) se zahradami významně se podílejícími na charakteru území.

Zařazení do 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. Podání neprokazuje rozpor navrženého řešení s těmito cíli a úkoly ani s věcnými důvody, které vedly k vymezení struktury zahradního města. Navrhovaná změna by narušila prostorové a funkční vztahy v předmětném území a nebyla by v souladu s urbanistickou koncepcí.

Strukturu zahradního města tvoří převážně zástavba rodinných domů a vil, případně řadových domů v soukromých zahradách se stromy a vegetací utvářejícími identitu území. Veřejná prostranství jsou často pravidelná, ve sklonu často reagují na terén, jsou tvořena především ulicemi a zpravidla jsou ohraničena ploty. Jde typicky o zástavbu nízké intenzity. V Praze struktura zahradního města zahrnuje nejen zástavbu v duchu původních koncepcí zahradních měst z 20. a 30. let

20. století, ale také současnou vrstvu rezidenční zástavby především při okrajích souvisle zastavěného území jednotlivých sídel, mnohdy s určitými segmenty modernistické nebo heterogenní zástavby, kde se mohou vyskytovat i bytové domy. Zahradní města spolu s vesnicemi jako zpravidla dvoupodlažní, výjimečně vícepodlažní, zaujímají podstatnou část území Prahy a zásadně se podílejí na obrazu města, které znají jeho obyvatelé jako svůj domov. K tomu přispívá i mnoho zahradních měst umístěných na exponovaných svazích údolí Vltavy a jejích přítoků.

Pořizované a schválené 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 3031735

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 18

Název | Importovaná - Připomínka 1

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Nové Dvory - hladina věží

Požadujeme upravit výškovou regulaci se stanovenou hladinou věží na 21 na křížení ulic Durychova a Libušská u budoucí stanice metra D.

Odůvodnění

Pražská developerská společnost, příspěvková organizace uplatňuje z titulu organizace hl. m. Prahy a v souladu se zřizovací listinou v platném znění, vydanou rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy dne 26. 5. 2022, tuto NÁMITKU.

Pozemek je nad připravovanou stanicí metra D Nové Dvory. Kompozice města byla kontrolně posuzovaná pomocí vložení do 3D modelu a zákresu do ortogonálních digitálních vedut při zpracování územní studie Nové Dvory:

https://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/odbory/odbor_uzemni_ho_rozvoje/uzemni_planovani/uzemni_studie/studie_porizovane/index.html

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031744

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 19

Název | Importovaná - Připomínka 10

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Změna hranice T+R plochy, vymezení parku bodem

Žádáme o zahrnutí Parku u pošty 123/540/2928 do T+R plochy 411/540/2058 o rozloze 42569 m² a nové vymezení parku bodem (ve stejné výměře ~7 700m²) dle čl. 86 textové části MPP

Odůvodnění

PDS uplatňuje z titulu Organizace HMP a v souladu se zřizovací listinou v platném znění, vydanou rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy dne 26.5.2022, tuto NÁMITKU.

Cílem úpravy je přizpůsobení podmínek pro výstavbu v TR ploše 415/143/4098 v majetku HMP. Cílem transformace je vybudování multifunkčního čtvrtového centra s převahou městského bydlení, a to včetně vybudování veřejných prostranství a související veřejné vybavenosti. Aktuální podrobnost znalosti území a stav projektu vychází ze současných dohod v území.

Stávající místní park U pošty 123/540/2928 je v současnosti nekvalitní zbytková plocha zeleně u křižovatky ulic Generála Šišky a Československého exilu. Zahrnutí plochy parku do T+R plochy

a jeho nové vymezení bodem při zachování stávající rozlohy umožní návrh optimální struktury zástavby a veřejných prostranství na pozemcích HMP s vysokou kvalitou prostředí včetně vysokých nároků na modrozelnou infrastrukturu.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031745

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 20

Název | Importovaná - Připomínka 11

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Změna koeficientu ZB pro skupinu [T+R] ploch

Změna koeficientu ZB pro skupinu [T+R] ploch [415/143/4098] na (04) 60-50

Odůvodnění

PDS uplatňuje z titulu Organizace HMP a v souladu se zřizovací listinou v platném znění, vydanou rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy dne 26.5.2022, tuto NÁMITKU.

Cílem úpravy je přizpůsobení podmínek pro výstavbu v TR ploše 415/143/4098 v majetku HMP a ve správě navrhovatele PDS. Cílem transformace je vybudování multifunkčního čtvrtového centra s převahou městského bydlení, a to včetně vybudování veřejných prostranství a související veřejné vybavenosti. Aktuální podrobnost znalosti území a stav projektu vychází ze současných dohod v území.

Navržené regulativy 55-35 pro heterogenní strukturu (04) jsou podhodnocené pro návrh optimální struktury (polootvřené bloky a solitery okolo centrálního náměstí a navazující typologie městských

domů low-rise high-density pro městské nájemní bydlení - viz příloha) a neumožňují dosažení záměru HMP.

Změna úpravy regulativů na 60-50 pro T + R plochu umožní dosažení optimální struktury zástavby.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031746

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 21

Název | Importovaná - Připomínka 12

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Změna koeficientu ZB pro skupinu [T+R] ploch

Změna koeficientu ZB pro skupinu [T+R] ploch [415/235/4053] na (05) 60-40

Odůvodnění

Cílem úpravy je přizpůsobení podmínek pro výstavbu v TR ploše 415/235/4053 v majetku HMP a ve správě navrhovatele. Cílem transformace je vybudování městského nájemního bydlení pro klíčové městské profese.

Vesnická struktura a její návrhové koeficienty neumožňují realizovat záměr HMP tak, aby byly minimalizovány veřejné prostory v trvalé správě a údržbě města. Rozlohy veřejných prostor (které nelze zahrnout do nájmu jednotlivým nájemníkům) jsou klíčovým ekonomickým parametrem při hodnocení nákladů na provoz a údržbu nové městské čtvrti.

Koeficienty ZB pro vesnickou strukturu stanovují velmi nízkou zastavěnou plochu bloků, což představuje nízkou efektivitu využití městských pozemků, relativně vysoké náklady na infrastrukturu

v přepočtu na obyvatele a velmi radikální nárůst nákladů na údržbu ploch ve správě HMP.

Adekvátní rozsah ploch ve správě města s vysokou kvalitou prostředí včetně vysokých nároků na modrozelenou infrastrukturu je jedním z klíčových parametrů projektu. Změna úpravy regulativů na 60-40 pro T + R plochu umožní dosažení optimální struktury zástavby a naplnění cílů projektu. Alternativou je změna Vesnické struktury (05) na Strukturu zahradního města (06) s obdobnou úpravou návrhových koeficientů.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031747

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 22

Název | Importovaná - Připomínka 13

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

PVZ - 533 / Sídliště Modřany jih

Rozšíření plochy navazujícího stavebního bloku také na zbývající vymezenou plochu dnešního parkoviště místo vymezení parku ve volné zástavbě

Odůvodnění

Pražská developerská společnost, příspěvková organizace, uplatňuje z titulu Organizace HMP a v souladu se zřizovací listinou ve znění usnesení Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 37/31 ze dne 21. 5. 2022 tuto NÁMITKU, neboť předmětem činnosti příspěvkové organizace dle její hlavní činnosti je zpracovávání koncepčních dokumentů ve věci rozvoje městské (zejména bytové) výstavby iniciované zřizovatelem v úzké souvislosti a návaznosti na oblasti strategického plánování, územního plánování a rozvoje, urbanismu, infrastruktury města, veřejného prostoru a kulturních hodnot;

Definování plochy v návrhu metropolitního plánu jako „park ve volné zástavbě (PVZ)“ znamená proti současnému stavu (SMJ-F) významné omezení z hlediska možného dalšího rozvoje na těchto pozemcích a z pohledu HMP jako vlastníka tím dojde k významnému

snížení hodnoty těchto pozemků v řádu desítek až stovek milionů korun. Z hlediska celého objemu takto jinak vymezených ploch na území celého hl. m. Prahy, kde ze současného stavu, které platný UP definuje jako plochy vhodné pro bydlení, je navrhován stav „PVZ“, se jedná o znehodnocení potenciálu městského majetku v řádu vyšších jednotek miliard korun.

PDS si je vědoma komplikovanosti nastavení parametrů pro budoucí rozvoj zejména v lokalitách modernistických sídlišť, přesto i v kontextu dynamiky urbanizace považujeme připomínku za zásadní a požadujeme zvážení nutnosti v těchto konkrétních pozemcích vymezit „PVZ“, což významně omezuje HMP jako vlastníka v možnostech s těmito plochami počítat i například jako s plochami „zásobními“ v případě, že jiné vhodnější lokality budou v horizontu dalších let pro záměry města využity či vyčerpány.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031748

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 23

Název | Importovaná - Připomínka 14

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

PVZ - 520 / Sídliště Řepy

vymezení plochy jako stavební blok také místo vymezení parku ve volné zástavbě

Odůvodnění

PDS uplatňuje z titulu Organizace HMP a v souladu se zřizovací listinou ve znění usnesení Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 37/31 ze dne 21. 5. 2022 tuto NÁMITKU, neboť předmětem činnosti příspěvkové organizace dle její hlavní činnosti je zpracovávání koncepčních dokumentů ve věci rozvoje městské (zejména bytové) výstavby iniciované zřizovatelem v úzké souvislosti a návaznosti na oblasti strategického plánování, územního plánování a rozvoje, urbanismu, infrastruktury města, veřejného prostoru a kulturních hodnot;

Definování plochy v návrhu metropolitního plánu jako „park ve volné zástavbě (PVZ)“ znamená proti současnému stavu (OV) významné omezení z hlediska možného dalšího rozvoje na těchto pozemcích a z pohledu HMP jako vlastníka tím dojde k významnému snížení hodnoty těchto pozemků v řádu desítek až stovek milionů korun.

Z hlediska celého objemu takto jinak vymezených ploch na území celého hl. m. Prahy, kde ze současného stavu, které platný ÚP definuje jako plochy vhodné pro bydlení, je navrhován stav „PVZ“, se jedná o znehodnocení potenciálu městského majetku v řádu vyšších jednotek miliard korun.

PDS si je vědoma komplikovanosti nastavení parametrů pro budoucí rozvoj zejména v lokalitách modernistických sídlišť, přesto i v kontextu dynamiky urbanizace považujeme námítku za zásadní a požadujeme zvážení nutnosti v těchto konkrétních pozemcích vymezit „PVZ“, což významně omezuje HMP jako vlastníka v možnostech s těmito plochami počítat i například jako s plochami „zásobními“ v případě, že jiné vhodnější lokality budou v horizontu dalších let pro záměry města využity či vyčerpány.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námítku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námítce.

Námítka

ID 3031749

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 520

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 24

Název | Importovaná - Připomínka 15

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

PVZ - 520 / Sídliště Řepy

vymezení plochy jako stavební blok pro vymezenou plochu místo vymezení jako park ve volné zástavbě

Odůvodnění

PDS uplatňuje z titulu Organizace HMP a v souladu se zřizovací listinou ve znění usnesení Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 37/31 ze dne 21. 5. 2022 tuto NÁMITKU, neboť předmětem činnosti příspěvkové organizace dle její hlavní činnosti je zpracovávání koncepčních dokumentů ve věci rozvoje městské (zejména bytové) výstavby iniciované zřizovatelem v úzké souvislosti a návaznosti na oblasti strategického plánování, územního plánování a rozvoje, urbanismu, infrastruktury města, veřejného prostoru a kulturních hodnot;

Definování plochy v návrhu metropolitního plánu jako „park ve volné zástavbě (PVZ)“ znamená proti současnému stavu významné omezení z hlediska možného dalšího rozvoje na těchto pozemcích a z pohledu HMP jako vlastníka tím dojde k významnému snížení hodnoty těchto pozemků v řádu desítek až stovek milionů korun.

Z hlediska celého objemu takto jinak vymezených ploch na území celého hl. m. Prahy, kde ze současného stavu, které platný ÚP definuje jako plochy vhodné pro bydlení, je navrhován stav „PVZ“, se jedná o znehodnocení potenciálu městského majetku v řádu vyšších jednotek miliard korun.

PDS si je vědoma komplikovanosti nastavení parametrů pro budoucí rozvoj zejména v lokalitách modernistických sídlišť, přesto i v kontextu dynamiky urbanizace považujeme námitku za zásadní a požadujeme zvážení nutnosti v těchto konkrétních pozemcích vymezit „PVZ“, což významně omezuje HMP jako vlastníka v možnostech s těmito plochami počítat i například jako s plochami „zásobními“ v případě, že jiné vhodnější lokality budou v horizontu dalších let pro záměry města využity či vyčerpány.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031750

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 25

Název | Importovaná - Připomínka 16

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

PVZ - Sídliště Prosek

vymezení plochy jako stavební blok pro vymezenou plochu místo vymezení jako park ve volné zástavbě

Odůvodnění

Žadatel uplatňuje z titulu Organizace HMP a v souladu se zřizovací listinou ve znění usnesení Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 37/31 ze dne 21. 5. 2022 tuto NÁMITKU, neboť předmětem činnosti příspěvkové organizace dle její hlavní činnosti je zpracovávání koncepčních dokumentů ve věci rozvoje městské (zejména bytové) výstavby iniciované zřizovatelem v úzké souvislosti a návaznosti na oblasti strategického plánování, územního plánování a rozvoje, urbanismu, infrastruktury města, veřejného prostoru a kulturních hodnot;

Definování plochy v návrhu metropolitního plánu jako „park ve volné zástavbě (PVZ)“ znamená proti současnému stavu (SV-F) významné omezení z hlediska možného dalšího rozvoje na těchto pozemcích a z pohledu HMP jako vlastníka tím dojde k významnému snížení hodnoty těchto pozemků v řádu desítek až stovek milionů korun.

Z hlediska celého objemu takto jinak vymezených ploch na území celého hl. m. Prahy, kde ze současného stavu, které platný ÚP definuje jako plochy vhodné pro bydlení, je navrhován stav „PVZ“, se jedná o znehodnocení potenciálu městského majetku v řádu vyšších jednotek miliard korun.

PDS si je vědoma komplikovanosti nastavení parametrů pro budoucí rozvoj zejména v lokalitách modernistických sídlišť, přesto i v kontextu dynamiky urbanizace považujeme námítku za zásadní a požadujeme zvážení nutnosti v těchto konkrétních pozemcích vymezit „PVZ“, což významně omezuje HMP jako vlastníka v možnostech s těmito plochami počítat i například jako s plochami „zásobními“ v případě, že jiné vhodnější lokality budou v horizontu dalších let pro záměry města využity či vyčerpány.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námítku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námítce.

Námítka

ID 3031751

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 26

Název | Importovaná - Připomínka 17

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

PVZ - 511 / Sídliště Bohnice

vymezení plochy jako stavební blok pro vymezenou plochu místo vymezení jako park ve volné zástavbě

Odůvodnění

PO uplatňuje z titulu Organizace HMP a v souladu se zřizovací listinou ve znění usnesení Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 37/31 ze dne 21. 5. 2022 tuto NÁMITKU, neboť předmětem činnosti příspěvkové organizace dle její hlavní činnosti je zpracovávání koncepčních dokumentů ve věci rozvoje městské (zejména bytové) výstavby iniciované zřizovatelem v úzké souvislosti a návaznosti na oblasti strategického plánování, územního plánování a rozvoje, urbanismu, infrastruktury města, veřejného prostoru a kulturních hodnot;

Definování plochy v návrhu metropolitního plánu jako „park ve volné zástavbě (PVZ)“ znamená proti současnému stavu (SV) významné omezení z hlediska možného dalšího rozvoje na těchto pozemcích a z pohledu HMP jako vlastníka tím dojde k významnému snížení hodnoty těchto pozemků v řádu desítek až stovek milionů korun.

Z hlediska celého objemu takto jinak vymezených ploch na území celého hl. m. Prahy, kde ze současného stavu, které platný ÚP definuje jako plochy vhodné pro bydlení, je navrhován stav „PVZ“, se jedná o znehodnocení potenciálu městského majetku v řádu vyšších jednotek miliard korun.

PO si je vědoma komplikovanosti nastavení parametrů pro budoucí rozvoj zejména v lokalitách modernistických sídlišť, přesto i v kontextu dynamiky urbanizace považujeme námitku za zásadní a požadujeme zvážení nutnosti v těchto konkrétních pozemcích vymezit „PVZ“, což významně omezuje HMP jako vlastníka v možnostech s těmito plochami počítat i například jako s plochami „zásobními“ v případě, že jiné vhodnější lokality budou v horizontu dalších let pro záměry města využity či vyčerpány.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031752

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 27

Název | Importovaná - Připomínka 18

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

rozšíření transformační plochy 411/540/2058

Pro další přípravu rozvoje lokality Sofijského náměstí se jeví jako vhodné rozšířit plochy transformační plochy i na pozemcích v majetku HMP v severní části, dnes vymezené jako SMJ-F, což umožní koordinovaný rozvoj celého Sofijského náměstí

Odůvodnění

Pražská developerská společnost, příspěvková organizace, (PDS) uplatňuje z titulu Organizace HMP a v souladu se zřizovací listinou ve znění usnesení Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 37/31 ze dne 21. 5. 2022 tuto NÁMITKU, neboť předmětem činnosti příspěvkové organizace dle její hlavní činnosti je zpracovávání koncepčních dokumentů ve věci rozvoje městské (zejména bytové) výstavby iniciované zřizovatelem v úzké souvislosti a návaznosti na oblasti strategického plánování, územního plánování a rozvoje, urbanismu, infrastruktury města, veřejného prostoru a kulturních hodnot

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031753

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 28

Název | Importovaná - Připomínka 19

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

sjednocení výškové regulace na 6 v souladu s výškovou regulací zbývající části areálu modřanského Cukrovaru

sjednocení výškové regulace na 6 v souladu s výškovou regulací zbývající části areálu modřanského Cukrovaru.

jižní část areálu býv. modřanského cukrovaru je částečně v majetku města a je možné, že po uspořádání majetkoprávních vztahů bude hl m. Praha jako vlastník mít záměr realizovat v jižní části tohoto areálu projekty městské bytové výstavby. K tomu se jeví jako vhodné sjednotit výškovou regulaci v celém areálu

Odůvodnění

Pražská developerská společnost, příspěvková organizace, (PDS) uplatňuje z titulu Organizace HMP a v souladu se zřizovací listinou ve znění usnesení Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 37/31 ze dne 21. 5. 2022 tuto NÁMITKU, neboť předmětem činnosti příspěvkové organizace dle její hlavní činnosti je zpracovávání koncepčních dokumentů ve věci rozvoje městské (zejména bytové) výstavby iniciované zřizovatelem v úzké souvislosti a návaznosti na oblasti

strategického plánování, územního plánování a rozvoje, urbanismu, infrastruktury města, veřejného prostoru a kulturních hodnot;

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námítku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námítce.

Námítka

ID 3031736

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 29

Název | Importovaná - Připomínka 2

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Olbrachtova - Významné snížení hodnoty a potenciálu pozemku v majetku hl. m. Prahy vymezeného jako park ve volné zástavbě

Požadujeme vyčlenění z lokality 534/ Sídliště Zelený pruh a o vytvoření zastavitelné transformační plochy s obytným využitím či stavebního bloku.

Odůvodnění

Pražská developerská společnost, příspěvková organizace uplatňuje z titulu organizace hl. m. Prahy a v souladu se zřizovací listinou v platném znění, vydanou rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy dne 26.5.2022, tuto NÁMITKU.

Definování plochy v návrhu Metropolitního plánu jako „park ve volné zástavbě (PVZ)“ znamená proti současnému stavu významné omezení z hlediska možného dalšího rozvoje přímo na nové stanice metra na těchto pozemcích. Z pohledu hlavního města Prahy jako vlastníka tím dojde k významnému snížení hodnoty těchto pozemků v řádu desítek až stovek milionů korun. Z hlediska celého objemu takto jinak vymezených ploch na území celého hl. m. Prahy, kde ze současného

stavu, které platný UP definuje jako plochy vhodné pro bydlení, je navrhován stav „PVZ“, se jedná o znehodnocení potenciálu městského majetku v řádu vyšších jednotek miliard korun.

Pražská developerská společnost si je vědoma komplikovanosti nastavení parametrů pro budoucí rozvoj zejména v lokalitách modernistických sídlišť, přesto i v kontextu dynamiky urbanizace považujeme připomínku za zásadní a požadujeme zvážení nutnosti v těchto konkrétních pozemcích vymezit „PVZ“, což významně omezuje hl. m. Prahu jako vlastníka v možnostech s těmito plochami počítat i například jako s plochami „zásobními“ v případě, že jiné vhodnější lokality budou v horizontu dalších let pro záměry města využity či vyčerpány.

Na pozemky je připravován investiční záměr hl. m. Prahy (investiční akce 45901000000) s cílem připravit projekt městské bytové výstavby s aktivním parterem.

Na pozemcích je budována nová stanice metra D Olbrachtova, jsou tak přímo obslouženy městskou hromadnou (kolejovou) dopravou a jsou proto velice vhodné pro vybudování dostupného bydlení pro občany hl. m. Prahy a zástupce profesí nezbytných pro chod hlavního města.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031754

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 30

Název | Importovaná - Připomínka 20

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

vymezenou plochu (ve stávajícím územním plánu jako SV-C) vymezit jako obytný blok

požadujeme označenou plochu vymezit jako obytný blok k dotvoření městské struktury a s možností městské bytové výstavby

Odůvodnění

Pražská developerská společnost, příspěvková organizace, (PDS) uplatňuje z titulu Organizace HMP a v souladu se zřizovací listinou ve znění usnesení Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 37/31 ze dne 21. 5. 2022 tuto NÁMITKU, neboť předmětem činnosti příspěvkové organizace dle její hlavní činnosti je zpracovávání koncepčních dokumentů ve věci rozvoje městské (zejména bytové) výstavby iniciované zřizovatelem v úzké souvislosti a návaznosti na oblasti strategického plánování, územního plánování a rozvoje, urbanismu, infrastruktury města, veřejného prostoru a kulturních hodnot;

Definování plochy v návrhu metropolitního plánu jako plochy parku znamená proti současnému stavu (SV- C) významné omezení z hlediska možného dalšího rozvoje na těchto pozemcích a z pohledu

HMP jako vlastníka tím dojde k významnému snížení hodnoty těchto pozemků v řádu desítek milionů korun.

Navíc stávající návrh omezuje HMP jako vlastníka v možnostech s touto plochou počítat i například jako s plochou „zásobní“ v případě, že jiné vhodnější lokality budou v horizontu dalších let pro záměry města využity či vyčerpány.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031755

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 31

Název | Importovaná - Připomínka 21

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

vyznačenou plochu vymezit jako plochu transformační obytnou

Plochu při ulici Branická (ve stávajícím plánu jako OB-B) požadujeme vymezit jako transformační obytnou v heterogenní struktuře s koeficienty ZB 60-50, což umožní pečlivě připravit tuto plochu pro případný záměr městské bytové výstavby s vyšší intenzitou při respektování výškové hladiny. (Např. soubor nízkopodlažních řadových domů)

Odůvodnění

Pražská developerská společnost, příspěvková organizace, (PDS) uplatňuje z titulu Organizace HMP a v souladu se zřizovací listinou ve znění usnesení Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 37/31 ze dne 21. 5. 2022 tuto NÁMITKU, neboť předmětem činnosti příspěvkové organizace dle její hlavní činnosti je zpracovávání koncepčních dokumentů ve věci rozvoje městské (zejména bytové) výstavby iniciované zřizovatelem v úzké souvislosti a návaznosti na oblasti strategického plánování, územního plánování a rozvoje, urbanismu, infrastruktury města, veřejného prostoru a kulturních hodnot;

Definování plochy v návrhu metropolitního plánu jako "soukromá zahrada, areálová zahrada" znamená proti současnému stavu významné omezení z hlediska možného dalšího rozvoje na těchto pozemcích a z pohledu HMP jako vlastníka tím dojde k významnému snížení hodnoty těchto pozemků.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031756

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 32

Název | Importovaná - Připomínka 22

Vyjádření**PVZ - 543 / Sídliště Libuš**

Rozšíření plochy navazujících stavebních bloků také na zbývající vymezenou plochu místo vymezení parku ve volné zástavbě.

Odůvodnění

Pražská developerská společnost, příspěvková organizace, uplatňuje z titulu Organizace HMP a v souladu se zřizovací listinou ve znění usnesení Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 37/31 ze dne 21. 5. 2022 tuto NÁMITKU, neboť předmětem činnosti příspěvkové organizace dle její hlavní činnosti je zpracovávání koncepčních dokumentů ve věci rozvoje městské (zejména bytové) výstavby iniciované zřizovatelem v úzké souvislosti a návaznosti na oblasti strategického plánování, územního plánování a rozvoje, urbanismu, infrastruktury města, veřejného prostoru a kulturních hodnot;

Definování plochy v návrhu metropolitního plánu jako „park ve volné zástavbě (PVZ)“ znamená proti současnému stavu (plocha SV-C) významné omezení z hlediska možného dalšího rozvoje na těchto pozemcích a z pohledu HMP jako vlastníka tím dojde k významnému snížení hodnoty těchto pozemků v řádu desítek až stovek milionů korun. Z hlediska celého objemu takto jinak vymezených ploch na území celého hl. m. Prahy, kde ze současného stavu, které platný UP definuje jako plochy vhodné pro bydlení, je navrhován stav „PVZ“, se jedná o znehodnocení potenciálu městského majetku v řádu vyšších jednotek miliard korun.

PDS si je vědoma komplikovanosti nastavení parametrů pro budoucí rozvoj zejména v lokalitách modernistických sídlišť, přesto i

v kontextu dynamiky urbanizace považujeme připomínku za zásadní a požadujeme zvážení nutnosti v těchto konkrétních pozemcích vymezit „PVZ“, což významně omezuje HMP jako vlastníka v možnostech s těmito plochami počítat i například jako s plochami „zásobními“ v případě, že jiné vhodnější lokality budou v horizontu dalších let pro záměry města využity či vyčerpány.

Z tohoto pohledu dlouhodobého horizontu a budoucího potenciálu pro HMP považujeme za vhodné zvážit nevymezení této plochy jako PVZ.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotýčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava vymezení občanské vybavenosti značené bodem a úprava výškové regulace, tj. nikoliv úprava vymezení parku ve volné zástavbě nebo vymezení stavebního bloku, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

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.

Problematika regulativů parku ve volné zástavbě (PVZ) byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře zohledněn a zvážen již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání. Vzhledem k zásahu do legitimního očekávání vlastníků a právní kontinuity byly regulativy PVZ upraveny ve smyslu jejich rozvolnění.

Umísťování budov pro obsluhu a údržbu PVZ bylo umožněno. Dále bylo umožněno, aby mohly ÚPČP, RP a ÚS upřesnit podmínky pro umísťování nových budov. Regulativy stávajících budov v PVZ byly upraveny tak, že ve vztahu ke katastru nemovitostí je považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP; byl doplněn odkaz na katastrální zákon. Vrstva parků ve volné zástavbě byla na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání 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 bylo dílčím způsobem vymezení PVZ korigováno, resp. redukováno. Návrh MPP byl 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.

Dále již návrh z výše uvedených důvodů upravován nebyl, neboť textace regulativů i vymezení regulativu PVZ v grafické části návrhu MPP byly shledány jako vyvážené při zachování koncepce a flexibility zároveň a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

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 3031757

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 33

Název | Importovaná - Připomínka 23

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

PVZ - 552 / Sídliště Jižní Město I. sever

vymezení plochy dnešního parkoviště jako stavební blok místo vymezení parku ve volné zástavbě

Odůvodnění

Pražská developerská společnost, příspěvková organizace, uplatňuje z titulu Organizace HMP a v souladu se zřizovací listinou ve znění usnesení Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 37/31 ze dne 21. 5. 2022 tuto NÁMITKU, neboť předmětem činnosti příspěvkové organizace dle její hlavní činnosti je zpracovávání koncepčních dokumentů ve věci rozvoje městské (zejména bytové) výstavby iniciované zřizovatelem v úzké souvislosti a návaznosti na oblasti strategického plánování, územního plánování a rozvoje, urbanismu, infrastruktury města, veřejného prostoru a kulturních hodnot;

Definování plochy v návrhu metropolitního plánu jako „park ve volné zástavbě (PVZ)“ znamená proti současnému stavu (OB) významné omezení z hlediska možného dalšího rozvoje na těchto pozemcích a z pohledu HMP jako vlastníka tím dojde k významnému snížení hodnoty těchto pozemků v řádu desítek až stovek milionů korun.

Z hlediska celého objemu takto jinak vymezených ploch na území celého hl. m. Prahy, kde ze současného stavu, které platný ÚP definuje jako plochy vhodné pro bydlení, je navrhován stav „PVZ“, se jedná o znehodnocení potenciálu městského majetku v řádu vyšších jednotek miliard korun.

PDS si je vědoma komplikovanosti nastavení parametrů pro budoucí rozvoj zejména v lokalitách modernistických sídlišť, přesto i v kontextu dynamiky urbanizace považujeme námitku za zásadní a požadujeme zvážení nutnosti v těchto konkrétních pozemcích vymezit „PVZ“, což významně omezuje HMP jako vlastníka v možnostech s těmito plochami počítat i například jako s plochami „zásobními“ v případě, že jiné vhodnější lokality budou v horizontu dalších let pro záměry města využity či vyčerpány.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031758

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 34

Název | Importovaná - Připomínka 24

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

PVZ - 539 / Sídliště Kamýk

Rozšíření plochy navazujícího stavebního bloku také na zbývající vymezenou plochu dnešního parkoviště místo vymezení parku ve volné zástavbě

Odůvodnění

Pražská developerská společnost, příspěvková organizace, uplatňuje z titulu Organizace HMP a v souladu se zřizovací listinou ve znění usnesení Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 37/31 ze dne 21. 5. 2022 tuto NÁMITKU, neboť předmětem činnosti příspěvkové organizace dle její hlavní činnosti je zpracovávání koncepčních dokumentů ve věci rozvoje městské (zejména bytové) výstavby iniciované zřizovatelem v úzké souvislosti a návaznosti na oblasti strategického plánování, územního plánování a rozvoje, urbanismu, infrastruktury města, veřejného prostoru a kulturních hodnot;

Definování plochy v návrhu metropolitního plánu jako „park ve volné zástavbě (PVZ)“ znamená proti současnému stavu (OB-C) významné omezení z hlediska možného dalšího rozvoje na těchto pozemcích a z pohledu HMP jako vlastníka tím dojde k významnému snížení

hodnoty těchto pozemků v řádu desítek až stovek milionů korun. Z hlediska celého objemu takto jinak vymezených ploch na území celého hl. m. Prahy, kde ze současného stavu, které platný ÚP definuje jako plochy vhodné pro bydlení, je navrhován stav „PVZ“, se jedná o znehodnocení potenciálu městského majetku v řádu vyšších jednotek miliard korun.

PDS si je vědoma komplikovanosti nastavení parametrů pro budoucí rozvoj zejména v lokalitách modernistických sídlišť, přesto i v kontextu dynamiky urbanizace považujeme námitku za zásadní a požadujeme zvážení nutnosti v těchto konkrétních pozemcích vymezit „PVZ“, což významně omezuje HMP jako vlastníka v možnostech s těmito plochami počítat i například jako s plochami „zásobními“ v případě, že jiné vhodnější lokality budou v horizontu dalších let pro záměry města využity či vyčerpány.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031759

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 35

Název | Importovaná - Připomínka 25

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

PVZ - 520 / Řepy

Vymezení plochy jako stavební blok místo vymezení parku ve volné zástavbě

Odůvodnění

Pražská developerská společnost, příspěvková organizace, uplatňuje z titulu Organizace HMP a v souladu se zřizovací listinou ve znění usnesení Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 37/31 ze dne 21. 5. 2022 tuto NÁMITKU, neboť předmětem činnosti příspěvkové organizace dle její hlavní činnosti je zpracovávání koncepčních dokumentů ve věci rozvoje městské (zejména bytové) výstavby iniciované zřizovatelem v úzké souvislosti a návaznosti na oblasti strategického plánování, územního plánování a rozvoje, urbanismu, infrastruktury města, veřejného prostoru a kulturních hodnot;

Definování plochy v návrhu metropolitního plánu jako „park ve volné zástavbě (PVZ)“ znamená proti současnému stavu (SV-C) významné omezení z hlediska možného dalšího rozvoje na těchto pozemcích a z pohledu HMP jako vlastníka tím dojde k významnému snížení hodnoty těchto pozemků v řádu desítek až stovek milionů korun.

Z hlediska celého objemu takto jinak vymezených ploch na území celého hl. m. Prahy, kde ze současného stavu, které platný ÚP definuje jako plochy vhodné pro bydlení, je navrhován stav „PVZ“, se jedná o znehodnocení potenciálu městského majetku v řádu vyšších jednotek miliard korun.

PDS si je vědoma komplikovanosti nastavení parametrů pro budoucí rozvoj zejména v lokalitách modernistických sídlišť, přesto i v kontextu dynamiky urbanizace považujeme námítku za zásadní a požadujeme zvážení nutnosti v těchto konkrétních pozemcích vymezit „PVZ“, což významně omezuje HMP jako vlastníka v možnostech s těmito plochami počítat i například jako s plochami „zásobními“ v případě, že jiné vhodnější lokality budou v horizontu dalších let pro záměry města využity či vyčerpány.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námítku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námítce.

Námítka

ID 3031760

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 36

Název | Importovaná - Připomínka 26

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

PVZ - 520 / Řepy

Rozšíření plochy navazujícího stavebního bloku také na zbývající vymezenou plochu dnešního parkoviště místo vymezení parku ve volné zástavbě

Odůvodnění

PDS uplatňuje z titulu Organizace HMP a v souladu se zřizovací listinou ve znění usnesení Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 37/31 ze dne 21. 5. 2022 tuto NÁMITKU, neboť předmětem činnosti příspěvkové organizace dle její hlavní činnosti je zpracovávání koncepčních dokumentů ve věci rozvoje městské (zejména bytové) výstavby iniciované zřizovatelem v úzké souvislosti a návaznosti na oblasti strategického plánování, územního plánování a rozvoje, urbanismu, infrastruktury města, veřejného prostoru a kulturních hodnot;

Definování plochy v návrhu metropolitního plánu jako „park ve volné zástavbě (PVZ)“ znamená proti současnému stavu (OV) významné omezení z hlediska možného dalšího rozvoje na těchto pozemcích a z pohledu HMP jako vlastníka tím dojde k významnému snížení

hodnoty těchto pozemků v řádu desítek až stovek milionů korun. Z hlediska celého objemu takto jinak vymezených ploch na území celého hl. m. Prahy, kde ze současného stavu, které platný ÚP definuje jako plochy vhodné pro bydlení, je navrhován stav „PVZ“, se jedná o znehodnocení potenciálu městského majetku v řádu vyšších jednotek miliard korun.

PDS si je vědoma komplikovanosti nastavení parametrů pro budoucí rozvoj zejména v lokalitách modernistických sídlišť, přesto i v kontextu dynamiky urbanizace považujeme námitku za zásadní a požadujeme zvážení nutnosti v těchto konkrétních pozemcích vymezit „PVZ“, což významně omezuje HMP jako vlastníka v možnostech s těmito plochami počítat i například jako s plochami „zásobními“ v případě, že jiné vhodnější lokality budou v horizontu dalších let pro záměry města využity či vyčerpány.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031761

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 503

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 37

Název | Importovaná - Připomínka 27

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

PVZ - 503 / Sídliště Černý Most

vymezení plochy jako stavební blok pro vymezenou plochu místo vymezení jako park ve volné zástavbě

Odůvodnění

Pražská developerská společnost, příspěvková organizace, uplatňuje z titulu Organizace HMP a v souladu se zřizovací listinou ve znění usnesení Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 37/31 ze dne 21. 5. 2022 tuto NÁMITKU, neboť předmětem činnosti příspěvkové organizace dle její hlavní činnosti je zpracovávání koncepčních dokumentů ve věci rozvoje městské (zejména bytové) výstavby iniciované zřizovatelem v úzké souvislosti a návaznosti na oblasti strategického plánování, územního plánování a rozvoje, urbanismu, infrastruktury města, veřejného prostoru a kulturních hodnot;

Definování plochy v návrhu metropolitního plánu jako „park ve volné zástavbě (PVZ)“ znamená proti současnému stavu významné omezení z hlediska možného dalšího rozvoje na těchto pozemcích a z pohledu HMP jako vlastníka tím dojde k významnému snížení hodnoty těchto pozemků v řádu desítek až stovek milionů korun.

Z hlediska celého objemu takto jinak vymezených ploch na území celého hl. m. Prahy, kde ze současného stavu, které platný ÚP definuje jako plochy vhodné pro bydlení, je navrhován stav „PVZ“, se jedná o znehodnocení potenciálu městského majetku v řádu vyšších jednotek miliard korun.

PDS si je vědoma komplikovanosti nastavení parametrů pro budoucí rozvoj zejména v lokalitách modernistických sídlišť, přesto i v kontextu dynamiky urbanizace považujeme námítku za zásadní a požadujeme zvážení nutnosti v těchto konkrétních pozemcích vymezit „PVZ“, což významně omezuje HMP jako vlastníka v možnostech s těmito plochami počítat i například jako s plochami „zásobními“ v případě, že jiné vhodnější lokality budou v horizontu dalších let pro záměry města využity či vyčerpány.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námítku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námítce.

Námítka

ID 3031762

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 38

Název | Importovaná - Připomínka 28

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

PVZ - 523 / Sídliště Lužiny

Rozšíření plochy stavebního bloku na vymezenou plochu parkoviště místo vymezení parku ve volné

zástavbě

Odůvodnění

Pražská developerská společnost, příspěvková organizace, uplatňuje z titulu Organizace HMP a v souladu se zřizovací listinou ve znění usnesení Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 37/31 ze dne 21. 5. 2022 tuto NÁMITKU, neboť předmětem činnosti příspěvkové organizace dle její hlavní činnosti je zpracovávání koncepčních dokumentů ve věci rozvoje městské (zejména bytové) výstavby iniciované zřizovatelem v úzké souvislosti a návaznosti na oblasti strategického plánování, územního plánování a rozvoje, urbanismu, infrastruktury města, veřejného prostoru a kulturních hodnot;

Definování plochy v návrhu metropolitního plánu jako „park ve volné zástavbě (PVZ)“ znamená proti současnému stavu (SV-I) významné omezení z hlediska možného dalšího rozvoje na těchto pozemcích a

z pohledu HMP jako vlastníka tím dojde k významnému snížení hodnoty těchto pozemků v řádu desítek až stovek milionů korun. Z hlediska celého objemu takto jinak vymezených ploch na území celého hl. m. Prahy, kde ze současného stavu, které platný UP definuje jako plochy vhodné pro bydlení, je navrhován stav „PVZ“, se jedná o znehodnocení potenciálu městského majetku v řádu vyšších jednotek miliard korun.

PDS si je vědoma komplikovanosti nastavení parametrů pro budoucí rozvoj zejména v lokalitách modernistických sídlišť, přesto i v kontextu dynamiky urbanizace považujeme námitku za zásadní a požadujeme zvážení nutnosti v těchto konkrétních pozemcích vymezit „PVZ“, což významně omezuje HMP jako vlastníka v možnostech s těmito plochami počítat i například jako s plochami „zásobními“ v případě, že jiné vhodnější lokality budou v horizontu dalších let pro záměry města využity či vyčerpány.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031763

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 39

Název | Importovaná - Připomínka 29

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

významné snížení hodnoty a potenciálu pozemků v majetku hl. m. Prahy vymezených jako park ve volné zástavbě

Pozemky významného rozsahu, které jsou v majetku hl. m. Prahy a jsou současným územním plánem definovány v plochách SV, SMJ, OV, OB a tedy umožňující potenciální městskou bytovou výstavbu jsou v návrhu Metropolitního plánu navrženy jako park ve volné zástavbě, což by takové využití neumožňovalo. V kontextu dynamiky urbanizace považujeme námítku za zásadní a požadujeme zvážení nutnosti na pozemcích v majetku hl. m. Prahy vymezovat „PVZ“ v takto maximalistickém rozsahu.

Odůvodnění

Pražská developerská společnost, příspěvková organizace, (PDS) uplatňuje z titulu Organizace HMP a v souladu se zřizovací listinou ve znění usnesení Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 37/31 ze dne 21. 5. 2022 tuto NÁMITKU, neboť předmětem činnosti příspěvkové organizace dle její hlavní činnosti je zpracovávání koncepčních dokumentů ve věci rozvoje městské (zejména bytové) výstavby iniciované zřizovatelem v úzké souvislosti a návaznosti na oblasti strategického plánování, územního plánování a rozvoje, urbanismu, infrastruktury města, veřejného prostoru a kulturních hodnot;

Definování plochy v návrhu metropolitního plánu jako „park ve volné zástavbě (PVZ)“ znamená proti současnému stavu významné omezení z hlediska možného dalšího rozvoje na těchto pozemcích a z pohledu HMP jako vlastníka tím dojde k významnému snížení hodnoty těchto pozemků v řádu desítek až stovek milionů korun. Z hlediska celého objemu takto jinak vymezených ploch na území celého hl. m. Prahy, kde ze současného stavu, které platný UP definuje jako plochy vhodné pro bydlení, je navrhován stav „PVZ“, se jedná o znehodnocení potenciálu městského majetku v řádu vyšších jednotek miliard korun.

PDS si je vědoma komplikovanosti nastavení parametrů pro budoucí rozvoj zejména v lokalitách modernistických sídlišť, přesto i v kontextu dynamiky urbanizace považujeme námitku za zásadní a požadujeme zvážení nutnosti na pozemcích v majetku hl. m. Prahy vymezovat „PVZ“, což významně omezuje HMP jako vlastníka v možnostech s těmito plochami počítat i například jako s plochami „zásobními“ v případě, že jiné vhodnější plochy a pozemky budou v horizontu dalších let pro záměry města (zejména bytové výstavby) využity či vyčerpány.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031737

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 40

Název | Importovaná - Připomínka 3

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Nové Dvory - městské bytové domy

Souhlasíme s umístěním pozemků v lokalitě 075/Nové Dvory v hybridní struktuře, transformační. Pro pozemky jsou schválené investiční akce Radou hl. m. Prahy na městské bytové domy.

Odůvodnění

Pražská developerská společnost, příspěvková organizace uplatňuje z titulu organizace hl. m. Prahy a v souladu se zřizovací listinou v platném znění, vydanou rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy dne 26.5.2022, tuto NÁMITKU.

Souhlasíme s parametry pozemků v návrhu Metropolitního plánu. Pozemky jsou ve vlastnictví hl. m. Prahy předané k hospodaření Pražské developerské společnosti za účelem přípravy městské, zejména bytové výstavby v návaznosti na budoucí stanici metra D Nové Dvory.

Na pozemky byly schválené investiční akce Radou hl. m. Prahy (investiční akce 45895000000,45896000000,45894000000) a usnesením Rady hl. m. Prahy č. 1204 ze dne 23. 5. 2022:

<https://zastupitelstvo.praha.eu/ina/tedusndetail.aspx?par=204242045053048009255242063053048009252242060053048009252242057053048009252&id=635772>

Zároveň je na pozemky pořizovaná územní studie Nové Dvory (v procesu pořizování, po veřejném projednání), která odpovídá vizi Nových Dvorů jako významného lokálního centra s hustotou obyvatel odpovídající charakteru a významu lokality navazující na stanici metra:

https://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/odbory/odbor_uzemni_ho_rozvoje/uzemni_planovani/uzemni_studie/studie_porizovane/index.html

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námítku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námítce.

Námítka

ID 3031764

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 41

Název | Importovaná - Připomínka 30

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

úprava výškové regulace - zvýšení na 8

úprava výškové regulace - zvýšení na 8 v případě, že bude vyhověno souběžné námitce na změnu parku ve volné zástavbě na stavební blok. To umožní efektivní a udržitelné využití takto nově vymezeného stavebního bloku

Odůvodnění

PO uplatňuje z titulu Organizace HMP a v souladu se zřizovací listinou ve znění usnesení Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 37/31 ze dne 21. 5. 2022 tuto NÁMITKU, neboť předmětem činnosti příspěvkové organizace dle její hlavní činnosti je zpracovávání koncepčních dokumentů ve věci rozvoje městské (zejména bytové) výstavby iniciované zřizovatelem v úzké souvislosti a návaznosti na oblasti strategického plánování, územního plánování a rozvoje, urbanismu, infrastruktury města, veřejného prostoru a kulturních hodnot;

Definování plochy v návrhu metropolitního plánu jako „park ve volné zástavbě (PVZ)“ znamená proti současnému stavu významné omezení z hlediska možného dalšího rozvoje na těchto pozemcích a

z pohledu HMP jako vlastníka tím dojde k významnému snížení hodnoty těchto pozemků v řádu desítek až stovek milionů korun. Z hlediska celého objemu takto jinak vymezených ploch na území celého hl. m. Prahy, kde ze současného stavu, které platný UP definuje jako plochy vhodné pro bydlení, je navrhován stav „PVZ“, se jedná o znehodnocení potenciálu městského majetku v řádu vyšších jednotek miliard korun.

PO si je vědoma komplikovanosti nastavení parametrů pro budoucí rozvoj zejména v lokalitách modernistických sídlišť, přesto i v kontextu dynamiky urbanizace považujeme námitku za zásadní a požadujeme zvážení nutnosti v těchto konkrétních pozemcích vymezit „PVZ“, což významně omezuje HMP jako vlastníka v možnostech s těmito plochami počítat i například jako s plochami „zásobními“ v případě, že jiné vhodnější lokality budou v horizontu dalších let pro záměry města využity či vyčerpány.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031765

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 42

Název | Importovaná - Připomínka 31

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

úprava výškové regulace na 8

Pro transformační plochu 411/540/2058 se jeví vhodné navýšit parametr výškové regulace, což umožní lepší variabilitu při přípravě území a tvorbě podkladové studie, která bude nutným podkladem pro další rozvoj v transformační ploše

Odůvodnění

Pražská developerská společnost, příspěvková organizace, (PDS) uplatňuje z titulu Organizace HMP a v souladu se zřizovací listinou ve znění usnesení Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 37/31 ze dne 21. 5. 2022 tuto NÁMITKU, neboť předmětem činnosti příspěvkové organizace dle její hlavní činnosti je zpracovávání koncepčních dokumentů ve věci rozvoje městské (zejména bytové) výstavby iniciované zřizovatelem v úzké souvislosti a návaznosti na oblasti strategického plánování, územního plánování a rozvoje, urbanismu, infrastruktury města, veřejného prostoru a kulturních hodnot;

Sofijské náměstí a jeho okolí je významným lokálním obslužným centrem a z velké části a nemovitosti/ pozemky ve vlastnictví hlavního města Prahy či ve svěřené správě městské části a je vhodné

parametry pro rozvoj této transformační plochy pečlivě se zvážením veškerých aspektů zohlednit.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námítku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námítce.

Námítka

ID 3031766

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 43

Název | Importovaná - Připomínka 32

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

PVZ - 533 / Sídliště Michelská

Rozšíření plochy navazujícího stavebního bloku také na zbývající vymezenou plochu dnešního parkoviště místo vymezení parku ve volné zástavbě

Odůvodnění

Pražská developerská společnost, příspěvková organizace, uplatňuje z titulu Organizace HMP a v souladu se zřizovací listinou ve znění usnesení Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 37/31 ze dne 21. 5. 2022 tuto NÁMITKU, neboť předmětem činnosti příspěvkové organizace dle její hlavní činnosti je zpracovávání koncepčních dokumentů ve věci rozvoje městské (zejména bytové) výstavby iniciované zřizovatelem v úzké souvislosti a návaznosti na oblasti strategického plánování, územního plánování a rozvoje, urbanismu, infrastruktury města, veřejného prostoru a kulturních hodnot;

Definování plochy v návrhu metropolitního plánu jako „park ve volné zástavbě (PVZ)“ znamená proti současnému stavu (SV) významné omezení z hlediska možného dalšího rozvoje na těchto pozemcích a z pohledu HMP jako vlastníka tím dojde k významnému snížení

hodnoty těchto pozemků v řádu desítek až stovek milionů korun. Z hlediska celého objemu takto jinak vymezených ploch na území celého hl. m. Prahy, kde ze současného stavu, které platný ÚP definuje jako plochy vhodné pro bydlení, je navrhován stav „PVZ“, se jedná o znehodnocení potenciálu městského majetku v řádu vyšších jednotek miliard korun.

PDS si je vědoma komplikovanosti nastavení parametrů pro budoucí rozvoj zejména v lokalitách modernistických sídlišť, přesto i v kontextu dynamiky urbanizace považujeme námitku za zásadní a požadujeme zvážení nutnosti v těchto konkrétních pozemcích vymezit „PVZ“, což významně omezuje HMP jako vlastníka v možnostech s těmito plochami počítat i například jako s plochami „zásobními“ v případě, že jiné vhodnější lokality budou v horizontu dalších let pro záměry města využity či vyčerpány.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031767

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 44

Název | Importovaná - Připomínka 33

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

034 Smíchov Botanika, výšková regulace

Požadujeme změnu čtverce výškové regulace ze 4 na 6 nadzemních podlaží.

Odůvodnění

PDS uplatňuje z titulu Organizace HMP a v souladu se zřizovací listinou v platném znění, vydanou rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy dne 26.5.2022, tuto NÁMITKU.

V souladu s platným ÚP a stanoviskem ÚZR (viz. příloha) byla na dostavbu proluky vymezenou ulicemi Matoušova, Štefánikova a V Botanice, vyhlášena v 03/2022 architektonická soutěž s uzavírkou odevzdávání návrhu do 30.6.2022. Stanovena byla max. výška objektu 23,5m od nejnižšího bodu přilehlého terénu po úroveň hlavní římsy v nárožní části stavby.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031768

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 45

Název | Importovaná - Připomínka 34

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

410 Beranka, Horní Počernice, výšková regulace

Požadujeme změnu výškové regulace ze 2 na 3NP

Odůvodnění

PDS uplatňuje z titulu Organizace HMP a v souladu se zřizovací listinou v platném znění, vydanou rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy dne 26.5.2022, tuto NÁMITKU.

PDS již zahájila přípravu projektu Beranka, Horní Počernice.

Dle názoru zpracovatele studie Beranka, by měla v řešeném území vznikat spíše zástavba s charakterem bytových domů nebo vil v zahradách. Připravovaná ÚS je řešena tak, aby v budoucnu mohlo být území rozvíjeno i kapacitněji, než předpokládá platný ÚP, ale zároveň v městském charakteru s dostatečným podílem komfortních veřejných prostranství, parkových ploch i soukromých zahrad.

Zatímco platný ÚP, připravovaná studie UZR, která je ve fázi dokončování návrhové části k odevzdání před veřejným projednáním i „urbanistická studie Beranka“ zpracovaná ateliérem Projektíl

z 2/2022 počítá s kapacitou 51 997 m² HPP (60% bydlení, 40% škola), návrh MPP počítá s kapacitou menší o 23 411 m² HPP, což představuje snížení potenciálu výstavby o 240 bytů, resp. přímou finanční škodu na majetku HMP ve výši cca 200mil. Kč.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031769

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 46

Název | Importovaná - Připomínka 35

Vyjádření

410 Horní Počernice Beranka, změna struktury

Požadujeme změnu struktury na heterogenní.

Odůvodnění

PDS uplatňuje z titulu Organizace HMP a v souladu se zřizovací listinou v platném znění, vydanou rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy dne 26.5.2022, tuto NÁMITKU.

ÚS Horní Počernice východ, schválená 11. 3. 2024, je řešena tak, aby v budoucnu mohlo být území rozvíjeno i kapacitněji, než předpokládá platný ÚP, ale zároveň v městském charakteru s dostatečným podílem komfortních veřejných prostranství, parkových ploch i soukromých zahrad.

Po analýze území, nabytých zkušeností a nastudování ÚS Horní Počernice východ, PDS již s vybraným projektantem zahájila projektovou přípravu ve fázi přípravy konceptu Návrhu stavby. Dle rozpracovaného návrhu, v řešeném území vzniká spíše hybridní typ zástavby, která má velikost a měřítko rodinného domu, a přitom efektivitu domu bytového. Navrhované řešení, strukturou zahradního města de facto je, nicméně pro vyšší míru jistoty při následném povolovacím procesu považujeme za vhodnější změnu struktury lokality na strukturu heterogenní.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Daná rozvojová plocha byla koncepčně prověřena v koordinaci s územní studií Územní studie Horní Počernice - východ a se stávajícím ÚP SÚ, včetně kódů míry využití plochy. Parametry rozvojové plochy byly nastaveny s ohledem na tyto skutečnosti a v návaznosti byla nastavena i struktura dané oblasti.

Veřejná vybavenost byla vymezena v souladu s ÚS. Obytné využití rozvojové plochy umožňuje realizovat i další vybavenost nad rámec parametrického požadavku.

Návrh MPP v textové části také reflektuje problematiku nedokončených záměrů, pro které bylo započato řízení na příslušném stavebním úřadě, v článku 167.

Předmětný požadavek je v rozporu s územní studií pořízenou 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.

Požadavek byl prověřen. Nebude vyhověno z důvodu vymezení v rámci širšího celku s převažující strukturou. Strukturou zahradního

města je urbánní struktura zpravidla samostatných budov nebo řadových domů (typicky rodinných domů a vil, případně bytových domů) se zahradami významně se podílejícími na charakteru území.

Zařazení do 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. Podání neprokazuje rozpor navrženého řešení s těmito cíli a úkoly ani s věcnými důvody, které vedly k vymezení struktury zahradního města. Navrhovaná změna by narušila prostorové a funkční vztahy v předmětném území a nebyla by v souladu s urbanistickou koncepcí.

Strukturu zahradního města tvoří převážně zástavba rodinných domů a vil, případně řadových domů v soukromých zahradách se stromy a vegetací utvářejícími identitu území. Veřejná prostranství jsou často pravidelná, ve sklonu často reagují na terén, jsou tvořena především ulicemi a zpravidla jsou ohraničena ploty. Jde typicky o zástavbu nízké intenzity. V Praze struktura zahradního města zahrnuje nejen zástavbu v duchu původních koncepcí zahradních měst z 20. a 30. let 20. století, ale také současnou vrstvu rezidenční zástavby především při okrajích souvisle zastavěného území jednotlivých sídel, mnohdy s určitými segmenty modernistické nebo heterogenní zástavby, kde se mohou vyskytovat i bytové domy. Zahradní města spolu s vesnicemi jako zpravidla dvoupodlažní, výjimečně vícepodlažní, zaujímají podstatnou část území Prahy a zásadně se podílejí na obrazu města, které znají jeho obyvatelé jako svůj domov. K tomu přispívá i mnoho zahradních měst umístěných na exponovaných svazích údolí Vltavy a jejích přítoků.

Pořizované a schválené 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.

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 3031770

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 47

Název | Importovaná - Připomínka 36

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

506 Ďáblice, úprava plochy parku

Požadujeme změnu hranice parku.

Odůvodnění

Žadatel uplatňuje z titulu Organizace HMP a v souladu se zřizovací listinou v platném znění, vydanou rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy dne 26.5.2022, tuto NÁMITKU.

K danému záměru již byla vypracovaná ověřovací studie bytového domu (viz příloha). Jeho umístění zasahuje do vyznačené plochy parku, požadujeme proto upravit hranice parku tak, aby byli v souladu s touto studií.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas

s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031771

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 48

Název | Importovaná - Připomínka 37

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

TR plocha 415/143/4098

Neuvedení regulativů v TR ploše 415/143/4098 do souladu se změnou ÚP Z3431

Odůvodnění

PDS uplatňuje z titulu Organizace HMP a v souladu se zřizovací listinou v platném znění, vydanou rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy dne 26.5.2022, POZITIVNÍ NÁMITKU.

Cílem úpravy je zachování podmínek v TR ploše 415/143/4098 podle návrhu MPP a podaných námitek navrhovatele PDS.

Aktuálně projednávaná změna Z3431 vychází z členění ploch podle způsobu využití v aktuálně platném Územním plánu Prahy. Takový způsob členění je pro koordinovaný rozvoj městských pozemků ve správě PDS příliš přeurčený. Cílem transformace je vybudování multifunkčního čtvrtového centra s převahou městského bydlení, a to včetně vybudování veřejných prostranství a související veřejné vybavenosti. Aktuální podrobnost znalosti území a stav projektu vychází ze současných dohod v území a překonává podrobné členění

funkčních ploch dle změny Z3431 (viz příloha). Struktura T + R plochy v návrhu MPP odpovídá struktuře investičních akcí HMP v přípravě PDS pro centrální území lokality Hutě. Úprava návrhu MPP do podoby změny Z3431 by tedy byla krokem zpět.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031772

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 49

Název | Importovaná - Připomínka 38

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Vymezení plochy veřejné vybavenosti bodem

Změna vymezení plochy veřejné vybavenosti 800/143/2186 bodem dle čl. 147 textové části MPP

Odůvodnění

PDS uplatňuje z titulu Organizace HMP a v souladu se zřizovací listinou v platném znění, vydanou rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy dne 26.5.2022, tuto NÁMITKU.

Navržená plocha 800/143/2186 - plocha o velikosti 37 368 m², rezervovaná pro veřejnou vybavenost (občanská vybavenost – škola) je stanovena příliš tvrdě, bez podrobnějšího prověření. Cílem úpravy je přizpůsobení podmínek pro výstavbu v TR ploše 415/143/4016 v majetku HMP. Cílem transformace je vybudování multifunkčního areálu veřejné vybavenosti a městského bydlení, a to včetně souvisejících veřejných prostranství. Převažujícím využitím bude areál školských zařízení pro potřeby celé čtvrti. Aktuální podrobnost znalosti území a stav projektu vychází ze současných dohod v území.

Řešené území o celkové ploše 50 255 m² (cca 5 ha) a předpokládaná velikost bloku 28 300 m² (cca 2,8 ha, viz příloha) jsou pro záměr umístění školských zařízení dle požadavků MČ Praha 14 dostačující. Vymezení veřejné vybavenosti bodem umožní flexibilitu při návrhu optimální struktury území v podrobnější projektové fázi při dostatečné garanci požadovaného převažujícího využití plochy. Občanskou vybavenost je možné umisťovat i nad rámec vymezené velikosti, zatímco případné rozšíření doplňující funkce bydlení přes hranici v návrhu stanovené plochy 37 368 m² (cca 3,7 ha) by bylo obtížné až nemožné. Řešení struktury zástavby v ploše komplikuje navíc stávající hranice zastavěného území a hranice dvou katastrálních území.

Umístění městského nájemního bydlení na části plochy potvrdila urbanistická studie (UNIT 10/2021). Vymezením veřejné vybavenosti bodem v T + R ploše s hybridní strukturou (03) bude zajištěno požadované převažující využití T + R plochy při umožnění dosažení optimální struktury zástavby v řešeném území, včetně prostupnosti, míry a kvality navazujících veřejných prostranství.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031773

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 50

Název | Importovaná - Připomínka 39

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Změna struktury na hybridní (03)

Změna struktury pro v TR plochu 415/143/4016 ze struktury areálů vybavenosti (09) na hybridní (03) podle čl. 43 textové části MPP

Odůvodnění

PDS uplatňuje z titulu Organizace HMP a v souladu se zřizovací listinou v platném znění, vydanou rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy dne 26.5.2022, tuto NÁMITKU.

Cílem úpravy je přizpůsobení podmínek pro výstavbu v TR ploše 415/143/4016 v majetku HMP.

Cílem transformace je vybudování multifunkčního areálu veřejné vybavenosti a městského bydlení, a to včetně souvisejících veřejných prostranství. Převažujícím využitím bude areál školských zařízení pro potřeby celé čtvrti. Aktuální podrobnost znalosti území a stav projektu vychází ze současných dohod v území.

Využití navrženého regulativu (09) heterogenní struktura areálů vybavenosti může umožnit výklad vylučující umístění doplňující

typologie městských domů low-rise high-density pro městské nájemní bydlení v T +R ploše. Umístění městského nájemního bydlení na části plochy potvrdila urbanistická studie (UNIT 10/2021).

Změna typu struktury na hybridní je nejsnazším způsobem úpravy regulativů pro T + R plochu za účelem dosažení optimální struktury zástavby.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031738

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 51

Název | Importovaná - Připomínka 4

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Bytový soubor Jalový Dvůr městské řadové domy

Požadujeme změnu ze soukromé zahrady na stavební blok, případně přičlenění k transformačnímu území lokality 075/Nové Dvory tak, aby bylo možné realizovat záměr na výstavbu bytového souboru pro městské nájemní bydlení.

Dále požadujeme doplnit do čl. 45 (05) vesnická struktura textové části MP výslovně možnost umisťovat řadové domy. Čl. 46 (06) struktura zahradního města řadové domy připouští. Z rozdílu v textaci těchto dvou článků budou některé stavební úřady dovozovat, že umisťování řadových domů do vesnické struktury je nepřipustné, neboť není na rozdíl od čl. 46 výslovně uvedeno.

Odůvodnění

Pražská developerská společnost, příspěvková organizace uplatňuje z titulu organizace hl. m. Prahy a v souladu se zřizovací listinou v platném znění, vydanou rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy dne 26.5.2022, tuto NÁMITKU.

Na pozemky je připravován investiční záměr hl. m. Prahy (investiční akce 45890000000) ve fázi zpracování dokumentace pro územní rozhodnutí na bytový soubor pro městské nájemní bydlení. Investiční akce byla schválena Radou hl. m. Prahy usnesením č. 2851 ze dne 22. 11. 2021:

<https://zastupitelstvo.praha.eu/ina/tedusndetail.aspx?par=016054113121116077067054131121116077064054128121116077064054125121116077064&id=627271>.

K souladu záměru s platným územním plánem se kladně vyjádřil Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy dne 22. 11. 2021.

Zároveň je na pozemky pořizovaná územní studie Nové Dvory (v procesu pořizování, po veřejném projednání), která odpovídá vizi Nových Dvorů jako významného lokálního centra s hustotou obyvatel odpovídající charakteru a významu lokality navazující na stanici metra:

https://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/odbory/odbor_uzemni_ho_rozvoje/uzemni_planovani/uzemni_studie/studie_porizovane/index.html

Zdůvodnění možnosti umisťování řadových domů:

- a) Řazení individuálních domů do řad, vytvářejících souvislou uliční frontu, je s vesnickou zástavbou nejen slučitelné, ale je pro ni dokonce typické.
- b) Pokud by regulace vesnická struktura řadové domy nepřipouštěla, nebude vesnická struktura adekvátní kapacitní náhradou ve stávajících zastavitelných plochách s koeficientem C. Tato náhrada je v MP četná, nikoliv ojedinělá.
- c) Ve středoevropském prostoru a při hustotě jeho měst je řadový dům optimálním typologickým řešením individuálního bydlení a není žádoucí ho v plochách určených k rozvoji vylučovat.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031774

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 52

Název | Importovaná - Připomínka 40

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Změna struktury z heterogenní na hybridní (03)

Změna struktury pro v TR plochu 415/143/4098 z heterogenní na hybridní (03) podle čl. 43 textové části MPP

Odůvodnění

PDS uplatňuje z titulu Organizace HMP a v souladu se zřizovací listinou v platném znění, vydanou rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy dne 26.5.2022, tuto NÁMITKU.

Cílem úpravy je přizpůsobení podmínek pro výstavbu v TR ploše 415/143/4098 v majetku HMP a ve správě navrhovatele PDS. Cílem transformace je vybudování multifunkčního čtvrtového centra s převahou městského bydlení, a to včetně vybudování veřejných prostranství a související veřejné vybavenosti. Aktuální podrobnost znalosti území a stav projektu vychází ze současných dohod v území.

Využití navrženého regulativu (04) heterogenní struktura je v řešeném území podmíněně možné, ovšem za předpokladu deformace optimální struktury (polootevřené bloky a solitery okolo centrálního náměstí a navazující typologie městských domů low-rise

high-density pro městské nájemní bydlení) pro účely formálního splnění regulativů stanovených pro heterogenní struktury (především RPB podle článku 96).

Změna typu struktury z heterogenní na hybridní je nejsnazším způsobem úpravy regulativů pro T + R plochu za účelem dosažení optimální struktury zástavby.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031775

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 53

Název | Importovaná - Připomínka 41

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Úprava hranice TR plochy 415/143/4098

Připojení parcely 2344 k.ú. Kyje k TR ploše 415/143/4098

Odůvodnění

PDS uplatňuje z titulu Organizace HMP a v souladu se zřizovací listinou v platném znění, vydanou rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy dne 26.5.2022, tuto NÁMITKU.

Cílem úpravy je sjednocení podmínek v dosud nezastavěné okrajové ploše (BLOK 1 - viz příloha).

Parcela 2344 k.ú. Kyje ve vlastnictví HMP je součástí dosud nezastavěné okrajové plochy na rozhraní stabilizovaného a transformačního území. Optimální transformace plochy je možná a proveditelná při společném řešení s parcelami č. 2574/12 a 2574/5. Obě uvedené parcely jsou součástí TR plochy a širšího řešeného území ve správě PDS (PDS přímo svěřená je pouze parcela č. 2574/5).

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031776

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 54

Název | Importovaná - Připomínka 42

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Úprava tvaru a velikosti plochy

Úprava tvaru a velikosti plochy veřejné vybavenosti 800/143/2241 - mateřská škola Sicherova

Odůvodnění

PDS uplatňuje z titulu Organizace HMP a v souladu se zřizovací listinou v platném znění, vydanou rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy dne 26.5.2022, tuto NÁMITKU.

Navržená plocha 800/143/2241 - plocha o velikosti 5 135 m², rezervovaná pro veřejnou vybavenost (občanská vybavenost – školka), přesahuje potřeby ověřené podrobnějším prověřením. Projekt je řešen v rámci investiční akce HMP č. 45 881 společností PDS, aktuálně je ve fázi Návrhu stavby. Řešené území o celkové ploše 3 670 m² (viz příloha) je pro záměr umístění 4 třídní mateřské školy podle požadavků MČ Praha 14 dostatečné. Upravený tvar plochy umožňuje doplnění polootevřené blokové zástavby pro městské nájemní bydlení a veřejnou vybavenost (supermarket a další obchodní plochy či služby) v navazující části SV centrum (inv. akce HMP 46 880).

Tvar a velikost plochy 800/143/2241 podle návrhu MPP by mohla omezit využití navazujících etap plánované zástavby území na pozemcích HMP, připravovaných společnostmi PDS.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031777

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 55

Název | Importovaná - Připomínka 43

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Úprava výškové regulace

Modrá 4 - plocha výškové regulace 4 pro nově navrženou zástavbu

Odůvodnění

PDS uplatňuje z titulu Organizace HMP a v souladu se zřizovací listinou v platném znění, vydanou rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy dne 26.5.2022, tuto NÁMITKU.

Cílem úpravy je přizpůsobení podmínek pro výstavbu v TR ploše 415/143/4016 v majetku HMP. Cílem transformace je vybudování multifunkčního areálu veřejné vybavenosti a městského bydlení, a to včetně souvisejících veřejných prostranství. Převažujícím využitím bude areál školských zařízení pro potřeby celé čtvrti. Aktuální podrobnost znalosti území a stav projektu vychází ze současných dohod v území.

Navržený regulativ 2 RNP podle čl. 103 odst. 2) umožňuje pouze podmíněčné navýšení podlažnosti pro budovy občanské vybavenosti v T + R ploše. Úprava výškové regulace pro areál školních zařízení umožní intenzivnější a flexibilnější využití městských pozemků.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031778

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 56

Název | Importovaná - Připomínka 44

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

1

Navýšit kapacity podlažních ploch - tzn. navýšení výškové hladiny na 4 podlaží

Odůvodnění

Aktuálně probíhá změna územního plánu Z3768, kde nyní koeficient funkčních ploch "B" bude navýšen na "D".

Současně se zde nyní uvažuje o výstavbě městských bytových domů. Navrhovaná výšková hladina 2 podlaží neumožňuje výstavbu bytových domů.

Navrhujeme zvýšit podlažnost anebo změnit vesnickou strukturu na hybridní či jinou kapacitnější dosahující kapacit dle změny Z3768.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031779

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 57

Název | Importovaná - Připomínka 45

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

2

Doplnit do čl 45 (05) vesnická struktura textové části MP výslovně možnost umisťovat řadové domy. Čl. 46 (06) struktura zahradního města řadové domy připouští. Z rozdílu v textaci těchto dvou článků budou některé stavební úřady dovozovat, že umisťování řadových domů do vesnické struktury je nepřípustné, neboť není na rozdíl od čl. 46 výslovně uvedeno.

Odůvodnění

a) Řazení individuálních domů do řad, vytvářejících souvislou uliční frontu, je s vesnickou zástavbou nejen slučitelné, ale je pro ni dokonce typické.

b) Pokud by regulace vesnická struktura řadové domy nepřipouštěla, nebude vesnická struktura adekvátní kapacitní náhradou ve stávajících zastavitelných plochách s koeficientem C. Tato náhrada je v MP četná, nikoliv ojedinělá.

c) Ve středoevropském prostoru a při hustotě jeho měst je řadový dům optimálním typologickým řešením individuálního bydlení a není žádoucí ho v plochách určených k rozvoji vylučovat.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031780

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 58

Název | Importovaná - Připomínka 46

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

3

Navýšit kapacity podlažních ploch - tzn. změnit strukturu na hybridní

Odůvodnění

Aktuálně probíhá změna územního plánu Z3768, kde nyní koeficient funkčních ploch "B" je na navýšen na "D".

Současně se zde nyní uvažuje o výstavbě městských bytových domů. Navrhovaná vesnická struktura o dané výškové hladině neumožňuje výstavbu bytových domů.

Navrhujeme změnit vesnickou strukturu na hybridní či jinou kapacitnější dosahujících kapacit dle změny Z3768 anebo zvýšit podlažnost.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031781

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 59

Název | Importovaná - Připomínka 47

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

4

Upravit zbarvení výškových čtverců na navrhované.

Odůvodnění

Stávající zástavba nedosahuje 6 pater.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námítku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námítce.

Námítka

ID 3031782

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 60

Název | Importovaná - Připomínka 48

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

5

Navýšení výškové hladiny na 8 podlaží

Odůvodnění

Na tomto území je uvažováno s výstavbou městského nájemního bydlení.

Pro možnost umístit blok budov o stejné výšce v rámci jedné transformační plochy žádáme o srovnání výškové hladiny na 8 pater s vedlejšími čtverci.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas

s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031783

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 61

Název | Importovaná - Připomínka 49

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

6

Umístit hladinu věží

Odůvodnění

Vzhledem k holešovickému předmostí Libeňského mostu (dle metropolitního plánu výškové budovy o 21 patrech) je vhodné umístit hladinu věží také na Libeňskou stranu mostu a vytvořit tak možnost o vybudování protiváhy výškových staveb v Holešovicích.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031739

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 62

Název | Importovaná - Připomínka 5

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Jalový Dvůr - park

Požadujeme úpravu hranice lokality 862/Jalový Dvůr a parkového prostranství tak, aby bylo možné realizovat investiční záměry na základní školu a sportoviště.

Odůvodnění

Pražská developerská společnost, příspěvková organizace uplatňuje z titulu organizace hl. m. Prahy a v souladu se zřizovací listinou v platném znění, vydanou rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy dne 26.5.2022, tuto NÁMITKU.

V západní části pozemků je připravován investiční záměr hl. m. Prahy (investiční akce 45887000000) na základní školu a sportoviště v souladu s platným územním plánem a územní studií (v procesu pořizování, po veřejném projednání):
https://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/odbory/odbor_uzemni_ho_rozvoje/uzemni_planovani/uzemni_studie/studie_porizovane/index.html.

Parkové prostranství neumožňuje tento záměr realizovat.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031784

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 63

Název | Importovaná - Připomínka 50

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

BUD Výšková regulace

Budínova/Bulovka

Zvednout výškovou regulaci na 6 RNP.

Odůvodnění

PDS měla v této lokalitě svěřené pozemky dle přiložené ZL za účelem přípravy podkladů pro realizaci Městské výstavby spolkového bydlení. V současné době přechází tyto projekty do další fáze na MHMP Odbor bytového fondu, za účelem výstavby bytů.

Na základě objemové studie bylo ověřeno, že dle stávajícího územního plánu zde lze umístit budovu až o 7NP. Navrhujeme zvýšit výškovou hladinu na 6, jako je výstavba v okolí a směrem k tramvaji, tak, aby bylo možno tento pozemek ve vlastnictví HMP náležitě využít, a nedošlo ke znehodnocení investic.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031785

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 64

Název | Importovaná - Připomínka 51

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

LIP struktura stavební blok

Změnit strukturu využití ze soukromé či areálové zahrady na stavební blok.

Odůvodnění

PDS měla v této lokalitě svěřené pozemky za účelem přípravy podkladů pro realizaci Městské výstavby spolkového bydlení. V současné době přechází tyto projekty do další fáze na MHMP Odbor bytového fondu, za účelem výstavby bytů.

Na základě objemové studie bylo ověřeno, že dle stávajícího územního plánu zde lze umístit budovu o 2NP. Navrhujeme změnit strukturu využití na stavební blok (bílá plocha) tak, aby bylo možno tento pozemek ve vlastnictví HMP náležitě využít pro bytovou výstavbu, aby nedošlo ke znehodnocení investic.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031786

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 65

Název | Importovaná - Připomínka 52

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkový souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

OHR stavební blok

Změnit strukturu využití ze soukromé či areálové zahrady na stavební blok.

Odůvodnění

PDS měla v této lokalitě svěřené pozemky za účelem přípravy podkladů pro realizaci spolkového bydlení. V současné době přechází tyto projekty do další fáze na MHMP Odbor bytového fondu, za účelem výstavby bytů.

Na základě objemové studie bylo ověřeno, že dle stávajícího územního plánu zde lze umístit budovu až o 4NP. Navrhujeme změnit strukturu využití na stavební blok (bílá plocha) tak, aby bylo možno tento pozemek ve vlastnictví HMP náležitě využít pro bytovou výstavbu, aby nedošlo ke znehodnocení investic.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031787

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 66

Název | Importovaná - Připomínka 53

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

UPL stavební blok

Změnit strukturu využití ze soukromé či areálové zahrady na stavební blok.

Odůvodnění

PDS měla v této lokalitě svěřené pozemky za účelem přípravy podkladů pro realizaci spolkového bydlení. V současné době přechází tyto projekty do další fáze na MHMP Odbor bytového fondu, za účelem výstavby bytů.

Na základě objemové studie bylo ověřeno, že dle stávajícího územního plánu zde lze umístit budovu až o 4NP. Navrhujeme změnit strukturu využití na stavební blok (bílá plocha) tak, aby bylo možno tento pozemek ve vlastnictví HMP náležitě využít pro bytovou výstavbu, aby nedošlo ke znehodnocení investic.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031788

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 309

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 67

Název | Importovaná - Připomínka 54

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

VYS stavební blok

Změnit strukturu využití ze soukromé či areálové zahrady na stavební blok.

Odůvodnění

PO měla v této lokalitě svěřené pozemky za účelem přípravy podkladů pro realizaci spolkového bydlení. V současné době přechází tyto projekty do další fáze na MHMP Odbor bytového fondu, za účelem výstavby bytů.

Na základě objemové studie bylo ověřeno, že dle stávajícího územního plánu zde lze umístit budovu až o 4NP. Navrhujeme změnit strukturu využití na stavební blok (bílá plocha) tak, aby bylo možno tento pozemek ve vlastnictví HMP náležitě využít pro bytovou výstavbu, aby nedošlo ke znehodnocení investic.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031789

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 68

Název | Importovaná - Připomínka 55

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Lokalitní úroveň ulic Bodláková - Za Černým mostem, lokalita 143 Hutě

Ulice Bodláková a Za Černým mostem jako ulice lokalitní úrovně podle čl. 81 Hierarchie uličních prostranství.

Odůvodnění

PDS uplatňuje z titulu Organizace HMP a v souladu se zřizovací listinou v platném znění, vydanou rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy dne 26.5.2022, tuto NÁMITKU.

Ulice Za Černým mostem navazuje křižovatkou s ulicí Jamskou na místní "okruh" lokalitní úrovně (dle návrhu MPP). V budoucnu bude napojena přes v návrhu MPP stanovené uliční napojení ulice Bodlákové na budoucí městský bulvár Budovatelská a navrženou významnou ulici "Nová Ocelkova". Propojení ulic Bodláková a Za Černým mostem je významné také z hlediska záměru 800/143/2186 - plocha pro využití: občanská vybavenost (škola) a kvality navazujících veřejných prostranství.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031790

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 69

Název | Importovaná - Připomínka 56

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Městská třída Budovatelská, lokalita 143 Hutě

Ulice Budovatelská jako městská třída čtvrtěové úrovně podle čl. 81 Hierarchie uličních prostranství.

Odůvodnění

PDS uplatňuje z titulu Organizace HMP a v souladu se zřizovací listinou v platném znění, vydanou rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy dne 26.5.2022, tuto NÁMITKU.

Ulice Budovatelská je hlavní komunikační osa a budoucí městský bulvár čtvrti Na Hutích. Už v současnosti je obosměrnou třídou, navazující na jihu na místní "okruh" lokální úrovně (dle návrhu MPP). V budoucnu bude napojena na plánovanou významnou ulici "Nová Ocelkova". Význam městské třídy potvrdila územní studie (KAAMA 07/2019) a urbanistická studie (UNIT 10/2021).

Po obou stranách budoucí městské třídy je navržena skupina [T+R] ploch [415/143/4098], která se skládá z celkem 2 vzájemně sousedících transformačních a rozvojových ploch o souhrnné rozloze 82085 m², převážně v majetku hl. m. Prahy, svěřená PDS s cílem

vytvoření multifunkčního čtvrtového centra s převahou městského bydlení, a to včetně vybudování veřejných prostranství a související veřejné vybavenosti. Z důvodu využití parteru pro retail a služby a zajištění potenciálu pro optimální hustotu obyvatel v území je žádoucí uplatnit v místě pravidla pro dominanty podle čl. 103 textové části MPP.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031791

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 70

Název | Importovaná - Připomínka 57

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Zrušení navrženého uličního napojení z ulice Jamské, lokalita 143 Hutě

Zrušit navržené uliční napojení z ulice Jamské.

Odůvodnění

PDS uplatňuje z titulu Organizace HMP a v souladu se zřizovací listinou v platném znění, vydanou rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy dne 26.5.2022, tuto NÁMITKU.

Dopravní prodloužení ulice Jamské směrem na západ je zakresleno v územní studii (KAAMA 07/2019) a převzato urbanistickou studií (UNIT 10/2021). Podle současných dohod v území je toto řešení překonané. Ulice Jamská bude mít charakter pěší promenády, lokálně pojížděné a využívané pouze pro obsluhu stávající, případně plánované zástavby jižně od této ulice. Dopravní napojení na ulici Budovatelskou není ani žádoucí, ani proveditelné, z hlediska morfologie území i majetkoprávních vztahů. Dopravní propojení v území plní ulice K Viaduktu, která je také v návrhu MPP označena jako ulice lokální úrovně.

Prostupnost území je řešena jinak, v rámci celkového řešení centra lokality Hutě na pozemcích HMP svěřených PDS a MČ Praha 14.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námítku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námítce.

Námítka

ID 3031792

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 143

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 71

Název | Importovaná - Připomínka 58

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Čtvrťové náměstí, lokalita 143 Hutě

Náměstí - uliční prostranství 223/143/1020 jako čtvrťové náměstí.

Odůvodnění

PDS uplatňuje z titulu Organizace HMP a v souladu se zřizovací listinou v platném znění, vydanou rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy dne 26.5.2022, tuto NÁMITKU.

Ulice Budovatelská je hlavní komunikační osa a budoucí městský bulvár čtvrti Na Hutích. Na tuto významnou městskou třídu má být dle územní studie (KAAMA 07/2019) a urbanistické studie (UNIT 10/2021) napojeno nové centrální náměstí celé čtvrti.

Po obou stranách budoucí městské třídy je navržena skupina [T+R] ploch [415/143/4098], která se skládá z celkem 2 vzájemně sousedících transformačních a rozvojových ploch o souhrnné rozloze 82085 m², převážně v majetku hl. m. Prahy, svěřená PDS s cílem vytvoření multifunkčního čtvrťového centra s převahou městského bydlení, a to včetně vybudování veřejných prostranství a související veřejné vybavenosti. Z důvodu využití parteru pro retail a služby

a zajištění potenciálu pro optimální hustotu obyvatel v území je žádoucí uplatnit v místě pravidla pro dominanty podle čl. 103 textové části MPP.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031793

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 72

Název | Importovaná - Připomínka 59

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

DLP návrh úpravy koeficientů

Zvýšit koeficienty uvedené v oddílu 400 Stabilita a míra využití území - transformační plocha 415/225/4009 (05) 30-20 minimálně na 60-50 tak, aby bylo možné realizovat stavební záměr HMP. Aktuálně běží projektová příprava ("Dolní Počernice - Projekt 1", Investiční akce 45709, pořízení bylo PDS uloženo Usnesením RHMP 2355 ze 4.10.2021, ve fázi výběru projektanta DUR a DSP, dále "Dolní Počernice - Projekt 2", Investiční akce 45900 aktuálně navržená ke schválení v RHMP).

Odůvodnění

Vesnická struktura a její návrhové koeficienty neumožňují HMP realizovat jeho záměr bytové nájemní výstavby pro klíčové městské profese tak, aby byly minimalizovány veřejné prostory, které zůstanou městu trvale ke správě a údržbě. Rozlohy veřejných prostor (které nelze zahrnout do nájmu jednotlivým nájemníkům) jsou klíčovým ekonomickým parametrem při hodnocení nákladů na provoz a údržbu nové městské čtvrti. Vesnická struktura přináší požadavek na snížení zastavěné plochy bloků (tj. plochy, jejichž údržbu lze zahrnout do nájmu) o 27%, což představuje velmi radikální nárůst ploch ve správě

HMP. Snížení ploch ve správě města při zachování kvality prostředí a dodržení vysokých nároků na plochy zeleně je jedním ze zásadních parametrů projektu.

Jinou možností je zaměnit Vesnickou strukturu za Strukturu zahradního města s obdobnou úpravou návrhových koeficientů. Tabulku s deficitem zastavěné plochy bloků (jednotlivých struktur) proti kapacitám záměru, na které je vypsáno výběrové řízení, přikládáme do přílohy. Ostatní grafické přílohy jsme přiložili v rámci námítky "Dolní Počernice_návrh Heterogenní struktury_Pražská developerská společnost, p.o._Lukeš"

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031740

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 73

Název | Importovaná - Připomínka 6

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Nové Dvory - sportoviště

Požadujeme vyčlenění pozemků z lokality 862/Jalový Dvůr a přiřazení k pozemkům 075/ Nové Dvory tak, aby bylo možné realizovat investiční záměr na výstavbu sportovišť.

Odůvodnění

Pražská developerská společnost, příspěvková organizace uplatňuje z titulu organizace hl. m. Prahy a v souladu se zřizovací listinou v platném znění, vydanou rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy dne 26.5.2022, tuto NÁMITKU.

Na pozemky je připravován investiční záměr hl. m. Prahy (investiční akce 45887000000) na sportoviště v souladu s platným územním plánem a územní studií (v procesu pořizování, po veřejném projednání):
https://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/odbory/odbor_uzemni_ho_rozvoje/uzemni_planovani/uzemni_studie/studie_porizovane/index.html.

Parkové prostranství neumožňuje tento záměr realizovat.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031794

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 74

Název | Importovaná - Připomínka 60

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Doplnění křížových odkazů do textové části MPP

Prosím o doplnění křížových odkazů do textové části MPP.

Odůvodnění

Doplnění interaktivních odkazů na související ustanovení v různých částech textové části, případně též odkazy na legendu, usnadní orientaci a zvýší srozumitelnost a uživatelský komfort při práci s MPP.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námítku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námítce.

Námítka

ID 3031795

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 75

Název | Importovaná - Připomínka 61

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Plochy se stanovenou hladinou věží

Žádáme o zachování míst se stanovenou hladinou věží podle článku 100 textové části MPP a Přílohy č. 2/224 Místa se stanovenou hladinou věží minimálně v rozsahu dle návrhu MPP.

Odůvodnění

PDS uplatňuje z titulu Organizace HMP a v souladu se zřizovací listinou v platném znění, vydanou rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy dne 26.5.2022, tuto obecnou pozitivní NÁMITKU.

Cílem námítky je ochrana potenciálu území hl. m. Prahy, včetně pozemků ve vlastnictví města, s navrženými kapacitami využití území.

Návrh je v souladu s principy podpory center lokálního významu, efektivity využívání, správy a péče o území, využití MHD, podpory multifunkčního „města krátkých vzdáleností“ a zvyšování kvality vystavěného prostředí a kvality života obecně.

Z pohledu HMP jako vlastníka pozemku by případným snížením potenciálu území oproti návrhu MPP došlo kromě ztráty výše

uvedených kvalit k významnému snížení hodnoty pozemků v řádu desítek až stovek milionů korun. V souhrnu všech ploch s vymezenou hladinou věží by v případě jejich omezení došlo k znehodnocení potenciálu městského majetku v řádu vyšších jednotek miliard korun.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031796

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 76

Název | Importovaná - Připomínka 62

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Úprava výškové regulace

Modrá 3 - plocha výškové regulace 3 pro nově navrženou zástavbu

Odůvodnění

PDS uplatňuje z titulu Organizace HMP a v souladu se zřizovací listinou v platném znění, vydanou rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy dne 26.5.2022, tuto NÁMITKU.

Převažující plocha pro novou výstavbu v TR ploše 415/143/4016 na pozemcích HMP, s předpokládanou městskou bytovou zástavbou. Regulace by měla umožnit efektivní využití městských pozemků s využitím principů typologie low-rise high-density.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas

s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031797

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 77

Název | Importovaná - Připomínka 63

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Úprava výškové regulace

Modrá 3 - plocha výškové regulace 3 pro nově navrženou zástavbu

Odůvodnění

PDS uplatňuje z titulu Organizace HMP a v souladu se zřizovací listinou v platném znění, vydanou rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy dne 26.5.2022, tuto NÁMITKU.

Převažující plocha pro novou výstavbu v TR ploše 415/143/4098 na pozemcích HMP svěřených PDS, s připravovanou výstavbou městských bytů. Regulace by měla umožnit efektivní využití městských pozemků s využitím principů typologie low-rise high-density. Čtverec má být v kontextu transformace návrhový. Výšková regulace má umožnit flexibilní navázání heterogenní struktury budoucího centra čtvrti na stávající zástavbu.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031798

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 78

Název | Importovaná - Připomínka 64

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Úprava výškové regulace

Modrá 4 - plocha výškové regulace 4 pro nově navrženou zástavbu

Odůvodnění

PDS uplatňuje z titulu Organizace HMP a v souladu se zřizovací listinou v platném znění, vydanou rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy dne 26.5.2022, tuto NÁMITKU.

Převažující plocha pro novou výstavbu v TR ploše 415/143/4098 na pozemcích HMP svěřených PDS, s připravovanou výstavbou městských bytů a veřejné vybavenosti. Regulace by měla umožnit efektivní využití městských pozemků. Navržená úprava výškové regulace reaguje na kontext heterogenní struktury budoucího centra čtvrti (sousedící čtverce 4 a 6), s navrženým umístěním hypermarketu v parteru bytových domů v polootevřeném bloku, podle současných dohod v území.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031799

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 79

Název | Importovaná - Připomínka 65

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Uvedení znění článku 97 Výšková regulace textové části MPP do souladu s čl. 4 Základní pojmy a platným zněním Pražských stavebních předpisů

Žádáme o úpravu vymezení regulovaného počtu nadzemních podlaží v článku 97 Výšková regulace odstavce 1) textové části MPP a jeho uvedení do souladu s písm. m) článku 4 Základní pojmy textové části MPP tak, aby odpovídal definici podle čl. 4 Základní pojmy, platné úpravě dle Pražských stavebních předpisů a dosavadní povolovací praxi.

Navrhovaná úprava textu:

04/ Hlava III Regulace výšek

Článek 97 Výšková regulace

(1) Výšková regulace stanovuje rozsah maximálního regulovaného počtu plnohodnotných nadzemních podlaží [58] zástavby (RNP) včetně podrobných pravidel. Dále stanovuje horizontály, hladinu věží a panoramatické fotografie pro ověřování vlivu nové zástavby na celkovou kompozici města včetně jeho panoramatu (panoramata

a veduty k ochraně). Výšková regulace se nevztahuje na jiné stavby, (např. stavby a zařízení dopravní nebo technické infrastruktury).

[58] Podlaží je definováno v § 2 p) PSP; plnohodnotným podlažím se pro účely výškové regulace stanovené MPP rozumí nadzemní podlaží definované § 2 písm. p) bodem 2. mimo případy uvedené v § 2 písm. p) bodech 3. a 4.

Odůvodnění

PDS uplatňuje z titulu Organizace HMP a v souladu se zřizovací listinou v platném znění, vydanou rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy dne 26.5.2022 obecnou NÁMITKU.

Cílem námítky je formální uvedení textu čl. 97 odstavce 1) textové části MPP do souladu s celým obsahem návrhu MPP, s PSP a s dosavadní povolovací praxí.

V čl. 4 Základní pojmy písm. m) je výslovně stanoveno odkazem na § 27 odst. 2 PSP, že pokud územní plán nestanovuje jinak, je možné od maximální regulované výšky vystavět ... šikmou střechu ... případně s podkrovními podlažími ... ustupující podlaží ... jiné prostorové řešení střechy.

V čl. 97 Výšková regulace je stanovena výšková regulace jako rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží s odkazem na § 2 písm. p) PSP, což umožňuje výklad, že jde v souladu se zněním paragrafu o všechna nadzemní podlaží včetně podlaží ustupujících a podkrovních. V důsledku jde tedy v textové části návrhu MPP o „jiné stanovení výškové regulace Územním plánem“, negující ustanovení PSP.

Formální rozpor textu v ustanovení čl. 4 a čl. 97 by mohl v důsledku vést k popření smyslu definice pojmu „regulovaný počet nadzemních podlaží“ v čl. 4 Základní pojmy, k zásadní změně kontinuity dosavadní povolovací praxe na území hl. m. Prahy a k nezamýšlené změně právní jistoty. Z celkového znění textové části vyplývá, že by při důsledné aplikaci stávající textace nebylo možné nad hlavní římsou umisťovat ustoupené podlaží, zatímco by bylo možné zastřešit stavbu šikmou střechou, ale bez podkrovního podlaží. Nezamýšlený rozpor lze také dobře ilustrovat na výškové regulaci 2 NP pro rodinné domy, která by v rozporu s dlouhodobou celorepublikovou praxí znemožňovala standardní typologii 2 plnohodnotných nadzemních podlaží a ustupujícího nebo podkrovního podlaží.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031800

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 80

Název | Importovaná - Připomínka 66

Vyjádření**Výslovné doplnění možnosti umístování řadových domů ve struktuře (05) vesnická struktura dle čl. 45 odst. 1) textové části MPP**

Žádáme o výslovné doplnění možnosti umístovat řadové domy do čl. 45 (05) vesnická struktura textové části MPP. Čl. 46 (06) struktura zahradního města řadové domy připouští. Z rozdílu v textaci těchto dvou článků by mohly stavební úřady dovozovat, že umístování řadových domů do vesnické struktury není přípustné, neboť není na rozdíl od popisu charakteru v čl. 46 výslovně uvedeno.

Bod (1) článku by měl znít například takto:

(1) Vesnickou strukturou je urbánní struktura kombinující kompaktní zástavbu v jádru historické obce a navazující zástavbu samostatných budov (případně řadových domů) ve vlastních zahradách. Zástavba může být doplněna o jednotlivé uzavřené areály.

Odůvodnění

PDS uplatňuje z titulu Organizace HMP a v souladu se zřizovací listinou v platném znění, vydanou rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy dne 26.5.2022 obecnou NÁMITKU.

PDS si je vědoma, že regulativy pro vesnickou strukturu by měly umožňovat výstavbu řadových rodinných domů, nicméně pro vyšší míru jistoty v rámci interpretace textace územního plánu by bylo vhodné explicitně vyjmenovat pojem "řadových rodinných domů" nebo "řadových domů" v popisu pro vesnickou strukturu lokality.

Řazení individuálních domů do řad, vytvářejících souvislou uliční frontu, je s charakterem vesnické zástavby nejen slučitelné, je pro něj dokonce typické.

Pokud by výklad regulace pro vesnickou strukturu řadové domy nepřipouštěl, nebyla by vesnická struktura adekvátní kapacitní náhradou k stávajícím zastavitelným plochám s koeficientem C v dosud platném Územním plánu HMP. Taková náhrada je v návrhu MPP četná, nikoliv ojedinělá.

Ve středoevropském prostoru a při hustotě jeho měst je řadový dům vhodným, obvyklým a ekonomicky efektivním typologickým řešením individuálního bydlení a není žádoucí jej v plochách určených k rozvoji vylučovat nebo omezovat nejasností výkladu. Návrh úpravy textace článku 45 staví slučitelnost řadových domů s vesnickým charakterem lokality „na jisto“.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí a poskytuje následující vysvětlení.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP.

Metropolitní plán v rámci lokalit s vesnickou strukturou umožňuje realizovat zástavbu s uzavřenou stavební čarou, tedy i řadové domy. V čl. 46 je popis struktury formulován jiným způsobem, protože v rámci lokalit zahradního města je uzavřená stavební čára přípustná pouze výjimečně pro řadové domy a je tedy nezbytné toto výslovně uvést. Znění textové části je jednoznačné a neumožňuje výklad naznačený v odůvodnění připomínky.

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 3031801

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 81

Název | Importovaná - Připomínka 67

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

BRA multifunkční stavba - hybridní struktura

Změnit strukturu z heterogenní na hybridní za účelem možnosti výstavby multifunkční výstavby.

Odůvodnění

PDS uplatňuje z titulu Organizace HMP a v souladu se zřizovací listinou v platném znění, vydanou rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy dne 26.5.2022, tuto NÁMITKU.

PDS dostala tyto pozemky do péče za účelem výstavby městského bydlení. Při průzkumu území zjistila, že jsou na tyto pozemky ještě i jiné nároky a požadavky HMP, DPP a MČP4, zejména dopravní (P+R, vozovna, smyčka tramvají, obratiště MHD). A při splnění všech těchto požadavků by mohlo dojít k úplnému vyloučení bytové výstavby. Navrhujeme tedy změnu struktury na hybridní, aby mohlo dojít k výstavbě multifunkční stavby, zejména s ohledem na různé využití v podlažích nad sebou (vertikálně).

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031802

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 82

Název | Importovaná - Připomínka 68

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

BRA multifunkční stavba - výšková regulace

Požadujeme zvednout výškovou regulaci na 6.

Odůvodnění

PDS uplatňuje z titulu Organizace HMP a v souladu se zřizovací listinou v platném znění, vydanou rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy dne 26.5.2022, tuto NÁMITKU.

PDS dostala tyto pozemky do péče za účelem výstavby městského bydlení. Při průzkumu území zjistila, že jsou na tyto pozemky ještě i jiné nároky a požadavky HMP, DPP a MČP4, zejména dopravní (P+R, vozovna, smyčka tramvají, obratiště MHD). A při splnění všech těchto požadavků by mohlo dojít k úplnému vyloučení bytové výstavby. Navrhujeme tedy zvýšení výškové regulace tak, aby mohlo dojít k výstavbě multifunkční stavby.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031803

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 503

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 83

Název | Importovaná - Připomínka 69

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

CMS lokální ulice

Ulice Arnošta Valenty a Marešova přearadit do lokální ulice.

Odůvodnění

PDS uplatňuje z titulu Organizace HMP a v souladu se zřizovací listinou v platném znění, vydanou rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy dne 26.5.2022, tuto NÁMITKU.

Jižní okraj sídliště černý Most není zatím zastavěn. Jedná se o rozsáhlé rozvojové území (cca 5,6 ha) transformační plochy. Předpokládáme budoucí intenzivní zástavbu, která změní charakter stávající hrany sídliště, vznikne lokální centrum. Z obou ulic se stanou městské bulváry s živým parterem obchodu, občanského vybavení a služeb.

PDS zpracovává objemovou ověřovací studii pro tuto transformační plochu.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031741

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 84

Název | Importovaná - Připomínka 7

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Nové Dvory - základní škola

Požadujeme o vyjmutí plochy z 862/Jalový Dvůr a její přiřazení k 075/ Nové Dvory tak, aby bylo možné realizovat investiční záměr na výstavbu základní školy.

Odůvodnění

Pražská developerská společnost, příspěvková organizace uplatňuje z titulu organizace hl. m. Prahy a v souladu se zřizovací listinou v platném znění, vydanou rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy dne 26.5.2022, tuto NÁMITKU. Na pozemky je připravován investiční záměr hl. m. Prahy (investiční akce 45887000000) na výstavbu základní školy.

Na těchto pozemcích je dle návrhu územní studie Nové Dvory (v procesu pořizování, po veřejném projednání) připravována investiční akce na výstavbu nové základní školy o 3 paralelkách pro cca 650 žáků:

https://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/odbory/odbor_uzemni_ho_rozvoje/uzemni_planovani/uzemni_studie/studie_porizovane/index.html

Vzhledem k tomu, že v území je očekáván nárůst počtu obyvatel až 5000, je vybudování nové základní školy nezbytné. Na umístění školy na těchto pozemcích panuje shoda a nebyla na ni podána žádná připomínka ve veřejném projednání územní studie.

Parkové prostranství neumožňuje tento záměr realizovat.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031804

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 503

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 85

Název | Importovaná - Připomínka 70

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

CMS věž výšková úroveň

Požadujeme výškovou regulaci v daném čtverci na 12 RNP.

Odůvodnění

PDS uplatňuje z titulu Organizace HMP a v souladu se zřizovací listinou v platném znění, vydanou rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy dne 26.5.2022, tuto NÁMITKU.

Sousední čtverce mají výškovou regulaci 12 RNP, čemuž odpovídá stávající 12-ti podlažní zástavba podél ulice Ocelkova. Jsme přesvědčeni, že se jedná o urbanistický kompoziční záměr, jehož cílem je vytvoření lokálního centra sídliště na křížení ulic Ocelkova a Marešova, což jsou podstatné komunikační osy v území. Tomu odpovídá i pozice stávající lávky pro pěší, která propojuje střed sídliště Černý most s jeho jižní částí a místem vstupu do rekreační oblasti parku U Čeňku. Umístění výškové dominanty v daném čtverci bude sloužit k jednoznačné orientaci v území. Předpokládáme zde výstavbu víceúčelového objektu veřejné vybavenosti.

Předcházející verze Metropolitního Plánu zde navrhovala 12RNP.

Jedná se o pozemky ve vlastnictví Hlavního města Prahy, snížením výškové regulace dojde ke znehodnocení městského majektu.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031805

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 503

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 86

Název | Importovaná - Připomínka 71

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

CMS čtverce 8

Zvýšit výškovou regulaci na 8 RNP.

Odůvodnění

PDS uplatňuje z titulu Organizace HMP a v souladu se zřizovací listinou v platném znění, vydanou rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy dne 26.5.2022, tuto NÁMITKU.

Stávající zástavba podél ulice Ocelkova je osmipodlažní až dvanáctipodlažní.

Na křížení ulic Ocelkova a Marešova předpokládáme vznik lokálního městského centra.

8 RNP je podle nás v dané lokalitě odpovídající výšková regulace, která umožní odpovídající návrh urbanistického a architektonického řešení.

Jedná se o pozemky ve vlastnictví Hlavního města Prahy, nižší výšková regulace snižuje hodnotu městského majetku.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031806

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 87

Název | Importovaná - Připomínka 72

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

JIN výšková regulace

Zachovat výškovou regulaci na 6 podél Radiály.

Odůvodnění

PDS uplatňuje z titulu Organizace HMP a v souladu se zřizovací listinou v platném znění, vydanou rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy dne 26.5.2022, tuto NÁMITKU.

PDS procesuje změnu ÚP podnět č. 105/2021, aby po umístění Radlické radiály bylo možno na zbývajících částech pozemku vystavět adekvátní stavbu pro městské organizace a městské byty.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas

s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031807

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 88

Název | Importovaná - Připomínka 73

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

PER výšková regulace

Výšková regulace nastavena na 6 - je velmi dobrá pro lepší využití pozemku a návaznost na stávající výstavbu. Prosíme zachovat.

Odůvodnění

PDS uplatňuje z titulu Organizace HMP a v souladu se zřizovací listinou v platném znění, vydanou rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy dne 26.5.2022, tuto NÁMITKU.

Připravujeme zde projekt městské výstavby a vítáme změnu MPP ve výškové regulaci na 6. Umožňuje tomuto svahově složitému spojení pozemků kvalitnější uspořádání včetně předepsaného parku. Prosíme zachovat velikost parku a nezvětšovat.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031808

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 89

Název | Importovaná - Připomínka 74

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

TRB vesnická struktura

Doplnit do čl 45 (05) vesnická struktura textové části MP výslovně možnost umisťovat řadové domy. Čl. 46 (06) struktura zahradního města řadové domy připouští. Z rozdílu v textaci těchto dvou článků budou některé stavební úřady dovozovat, že umisťování řadových domů do vesnické struktury je nepřípustné, neboť není na rozdíl od čl. 46 výslovně uvedeno.

Odůvodnění

PDS uplatňuje z titulu Organizace HMP a v souladu se zřizovací listinou v platném znění, vydanou rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy dne 26.5.2022, tuto NÁMITKU.

a) Řazení individuálních domů do řad, vytvářejících souvislou uliční frontu, je s vesnickou zástavbou nejen slučitelné, ale je pro ni dokonce typické. b) Pokud by regulace vesnická struktura řadové domy nepřipouštěla, nebude vesnická struktura adekvátní kapacitní

náhradou ve stávajících zastavitelných plochách s koeficientem C. Tato náhrada je v MP čtená, nikoliv ojedinělá. c) Ve střeoevropském prostoru a při hustotě jeho měst je řadový dům optimálním typologickým řešením individuálního bydlení a není žádoucí ho v plochách určených k rozvoji vylučovat.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031809

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 90

Název | Importovaná - Připomínka 75

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Dolní Počernice návrh Heterogenní struktury

Zaměnit navrženou Vesnickou strukturu za Heterogenní strukturu, která umožní realizovat stavební záměr hlavního města Prahy, který se nachází v probíhající projektové přípravě ("Dolní Počernice - Projekt 1", Investiční akce PDS č.45709 jejíž pořízení bylo PDS, p.o. uloženo Usnesením RHMP 2355 ze 4.10.2021; dále "Dolní Počernice - Projekt 2", Investiční akce PDS č.45900 schválená Investičním expertním výborem a aktuálně navržená ke schválení v RHMP).

Odůvodnění

Vesnická struktura neumožňuje HMP realizovat jeho záměr bytové nájemní výstavby pro klíčové městské profese tak, aby byly minimalizovány veřejné prostory, které zůstanou městu trvale ke správě a údržbě. Rozlohy veřejných prostor (které nelze zahrnout do nájmu jednotlivým nájemníkům) jsou klíčovým ekonomickým parametrem při hodnocení nákladů na provoz a údržbu nové městské čtvrti. Vesnická struktura přináší požadavek na snížení zastavěné plochy bloků (tj. plochy, jejichž údržbu lze zahrnout do nájmu) o 27%, což představuje velmi radikální nárůst ploch ve správě HMP. Snížení ploch ve správě města při zachování kvality prostředí a dodržení

vysokých nároků na plochy zeleně je jedním ze zásadních parametrů projektu. V příloze přikládáme kapacity projektu obsažené v kladném vyjádření k záměru od odboru územního rozvoje MHMP.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031810

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 91

Název | Importovaná - Připomínka 76

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Dolní Počernice návrh úpravy koeficientů

Upravit koeficienty uvedené v oddílu 400 Stabilita a míra využití území - transformační plocha 415/225/4009 (05 30-20)) tak, aby bylo možné realizovat stavební záměr hlavního města Prahy, který se nachází v probíhající projektové přípravě ("Dolní Počernice - Projekt 1", Investiční akce PDS č.45709 jejíž pořízení bylo PDS, p.o. uloženo Usnesením RHMP 2355 ze 4.10.2021; dále "Dolní Počernice - Projekt 2", Investiční akce PDS č.45900 schválená Investičním expertním výborem a aktuálně navržená ke schválení v RHMP; na Projekt 1 je aktuálně vyhlášeno otevřené výběrové řízení).

Odůvodnění

Vesnická struktura a její návrhové koeficienty neumožňují HMP realizovat jeho záměr bytové nájemní výstavby pro klíčové městské profese tak, aby byly minimalizovány veřejné prostory, které zůstanou městu trvale ke správě a údržbě. Rozlohy veřejných prostor (které nelze zahrnout do nájmu jednotlivým nájemníkům) jsou klíčovým ekonomickým parametrem při hodnocení nákladů na provoz a údržbu nové městské čtvrti. Vesnická struktura přináší požadavek na snížení zastavěné plochy bloků (tj. plochy, jejichž údržbu lze zahrnout do

nájmů) o 27%, což představuje velmi radikální nárůst ploch ve správě HMP. Snížení ploch ve správě města při zachování kvality prostředí a dodržení vysokých nároků na plochy zeleně je jedním ze zásadních parametrů projektu. Jinou možností je zaměnit Vesnickou strukturu za Strukturu zahradního města s obdobnou úpravou návrhových koeficientů. Tabulku s deficitem zastavěné plochy bloků (jednotlivých struktur) proti kapacitám záměru, na které je vypsáno výběrové řízení, přikládáme do přílohy. Ostatní grafické přílohy jsme přiložili v rámci námítky "Dolní Počernice_návrh Heterogenní struktury"

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námítku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námítce.

Námítka

ID 3031811

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 92

Název | Importovaná - Připomínka 77

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Dolní Počernice návrh úpravy výškové regulace

Zaměnit navrženou výškovou regulaci v označených čtvercích tak, aby zde mohl být realizován probíhající záměr hlavního města Prahy, který se nachází v projektové přípravě ("Dolní Počernice - Projekt 1", Investiční akce PDS č.45709 jejíž pořízení bylo PDS, p.o. uloženo Usnesením RHMP 2355 ze 4.10.2021; dále "Dolní Počernice - Projekt 2", Investiční akce PDS č.45900 schválená Investičním expertním výborem a aktuálně navržená ke schválení v RHMP).

Odůvodnění

V místě přístupu do lokality od centra Dolních Počernic je navržen dominantní pětipodlažní (5.NP) multifunkční objekt sloužící, mimo bydlení, potřebám a službám městské části. Konečná linek autobusů bude v rámci této stavební akce přeložena do nového umístění. Kladné vyjádření UZR MHMP a příslušné bilanční tabulky (1.PP - 5.NP) jsme již přiložili v naší námítce s názvem "Dolní Počernice_návrh Heterogenní struktury". V ostatních čtvercích podél ulice Českobrodská je třeba zajistit možnost výstavby plnohodnotného bariérového objektu/ů s výškou minimálně tři nadzemní podlaží v celém rozsahu půdorysu. Účinné odstínění

obytné zástavby, od hlukem zatížení ulice Českobrodská, bariérovými multifunkčními objekty je jedním z hlavních principů probíhající realizace záměru HMP.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031812

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 93

Název | Importovaná - Připomínka 78

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Dolní Počernice úprava struktury a charakteru v krycím listu lokalit

Zaměnit navrženou Vesnickou strukturu tak, aby bylo možné pokračovat v realizaci stavebního záměru hlavního města Prahy, který se nachází v probíhající projektové přípravě i ve druhé etapě. ("Dolní Počernice - Projekt 1", Investiční akce PDS č.45709 jejíž pořízení bylo PDS, p.o. uloženo Usnesením RHMP 2355 ze 4.10.2021 - aktuálně probíhá výběrové řízení na dodavatele projektových prací; Druhá etapa záměru je vedena pod názvem "Dolní Počernice - Projekt 2", Investiční akce PDS č.45900 schválená Investičním expertním výborem a aktuálně navržená ke schválení v RHMP).

Odůvodnění

Vesnická struktura neumožňuje HMP realizovat jeho záměr bytové nájemní výstavby pro klíčové městské profese tak, aby byly minimalizovány veřejné prostory, které zůstanou městu trvale ke správě a údržbě. Rozlohy veřejných prostor (které nelze zahrnout do nájmu jednotlivým nájemníkům) jsou klíčovým ekonomickým parametrem při hodnocení nákladů na provoz a údržbu nové městské

čtvrti. Vesnická struktura přináší požadavek na snížení zastavěné plochy bloků (tj. plochy, jejichž údržbu lze zahrnout do nájmů) o 27%, což představuje velmi radikální nárůst ploch ve správě HMP. Snížení ploch ve správě města při zachování kvality prostředí a dodržení vysokých nároků na plochy zeleně je jedním ze zásadních parametrů projektu. V příloze přikládáme výkres zeleně, který je součástí vyjádření UZR. Další související přílohy jsme již připojili k námitce s názvem "Dolní Počernice_návrh Heterogenní struktury"

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031813

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 94

Název | Importovaná - Připomínka 79

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Palmovka Pentagon výšková regulace čtverců

Upravit regulaci tak, aby bylo možné realizovat výškové dominanty a akcenty dle "Územní studie Palmovka" (zpracovatel UNIT architekti s.r.o., datum vydání 11/2021) projednané ve veřejném projednání.

Odůvodnění

Navržené regulativy Metropolitního plánu v dané lokalitě povedou k téměř monotónní výšce zástavby (v případě menších bloků dojde navíc k redukci jejich výšky vlivem denního osvětlení). Výškové akcenty zástavby, navržené v Územní studie Palmovka, na vybraných nárožích přináší do území žádoucí urbanistickou kvalitu při dodržení základního požadavku HMP na maximální možné využití dosažitelných hrubých podlažních ploch. Na rozdíl od regulativů Metropolitního plánu, který umožní pouze návrh uskočeného podlaží, je navržená Územní studie Palmovka mnohem zajímavější, flexibilnější a realističtější v řešení požadavku denního osvětlení bloků, při dodržení maxima HPP. Vzhledem k tomu, že se jedná o klíčovou lokalitu HMP, je zde požadavek na maximální využití dosažitelných HPP při zachování urbanistické kvality a dostatečné flexibility pro konkrétní návrh bloku.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031742

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 95

Název | Importovaná - Připomínka 8

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Nové Dvory - územní studie

Požadujeme uvedení Metropolitního plánu do souladu s územní studií Nové Dvory v procesu pořizování (po veřejném projednání).

Odůvodnění

Pražská developerská společnost, příspěvková organizace uplatňuje z titulu organizace hl. m. Prahy a v souladu se zřizovací listinou v platném znění, vydanou rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy dne 26.5.2022, tuto NÁMITKU.

Pozemky jsou ve vlastnictví hl. m. Prahy předané k hospodaření Pražské developerské společnosti za účelem přípravy městské zejména bytové výstavby v návaznosti na budoucí stanici metra D Nové Dvory. Územní studie odpovídá vizi Nových Dvorů jako významného lokálního centra s hustotou obyvatel odpovídající charakteru a významu lokality navazující na stanici metra:

https://www.praha.eu/jnp/cz/o_meste/magistrat/odbory/odbor_uzemni_ho_rozvoje/uzemni_planovani/uzemni_studie/studie_porizovane/index.html

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3031743

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1000

Podatel | **Pražská developerská společnost, příspěvková organizace**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYG4B7

Identifikátor podání Portálu Pražana | y22tc7sx

Lokalita | 075, 359

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 96

Název | Importovaná - Připomínka 9

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Vršovice - městský bytový dům s aktivním parterem

Požadujeme ponechat parametry pozemku navržené v Metropolitního plánu. Na parcele je schválená investiční akce hl. m. Prahy usnesením na výstavbu městského bytového domu s aktivním parterem.

Odůvodnění

Pražská developerská společnost, příspěvková organizace uplatňuje z titulu organizace hl. m. Prahy a v souladu se zřizovací listinou v platném znění, vydanou rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy dne 26. 5. 2022, tuto NÁMITKU. Na pozemky je připravován investiční záměr hl. m. Prahy (investiční akce 45898000000) na projekt městského nájemního bydlení s aktivním parterem. Záměr byl schválen usnesením Rady hl. m. Prahy č. 2258 ze dne 20. 9. 2021: <https://zastupitelstvo.praha.eu/ina/tedusndetail.aspx?par=093131190198193154144131208198193154141131205198193154141131202198193154141&id=625892>

Na investiční akci je vyhlášená soutěž o návrh na výběr architekta projektu. Zároveň je na pozemku platné územní rozhodnutí a stavební povolení zahájené stavbou rampy do podzemních garáží.

Na pozemek byl usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 35/28 ze dne 24. 3. 2022 schválen podnět na pořízení změny územního plánu (podnět 87/2021):

<https://zastupitelstvo.praha.eu/ina/tedusndetail.aspx?par=224006065073068029019006083073068029016006080073068029017006077073068029017&id=637349>

K záměru vydal Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy kladné předběžné vyjádření dne 7. 1. 2021.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námítku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námítce.

Námítka

ID 3026211

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1001

Podatel | **KUCHAŘOVÁ KRISTINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03N5K

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8eiky5qw

Lokalita | 311

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Výšková regulace lokality 311/Nad Mazankou

Vyjádření

Namítám stanovenou výškovou regulaci lokality 311/Nad Mazankou, resp. žádám o upřesnění stávajících hladin/indexů, především v rámci připomínkovaných prvků.

Odůvodnění

Důvodem je nedopovídající rozvrstvení výškových hladin, konkrétně na pozemku parc.č. 1874/4, k.ú. Libeň je stávající osmipodlažní objekt, tedy výšková hladina 2 neodpovídá. Stejně tak u pozemku parc.č. 1874/2, k.ú. Libeň by index 4 měl být umístěn odpovídajícím a jasným způsobem, nikoli pod tímto pozemkem.

Z výše uvedených důvodů stanovená výšková regulace na hladině 2 v rámci připomínkovaných prvků, tj. pozemku parc.č. 1874/16, 1874/17, k.ú. Libeň je neodpovídající, resp. nekoresponduje se stávající nejbližší okolní zástavbou.

K tomu pro úplnost dodávám, že pokud by tato výšková regulace byla následně striktně aplikována, umocnilo by to již v současné době dominanci nevzhledného osmipodlažního objektu hotelu. V tomto případě by se naopak nabízelo odstupňovat výškové hladiny i případných budoucích staveb a tím tuto jeho pozici zjemnit.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

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 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 3026212

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1002

Podatel | **HÁJKOVÁ ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYKANX

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8fbyx8cm

Lokalita | 282

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka 2

Vyjádření

Nesouhlasím s hodnotou možné výšky stavby na hodnotě 2.
Požadujeme navýšení na hodnotu 3.

Odůvodnění

Nesouhlasím s hodnotou možné výšky stavby na hodnotě 2.
Požadujeme navýšení na hodnotu 3.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu

potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, bylo úprava konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území v rámci zastavitelné transformační plochy s obytným využitím spolu s vymezením plochy, v níž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 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 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 3031013

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1002

Podatel | **HÁJKOVÁ ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYKAL7

Identifikátor podání Portálu Pražana | ux5yvc6q

Lokalita | 282, 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Bezdůvodné snížení výšky stavby

Vyjádření

Nesouhlasím se snížením omezení výšky stavby z hodnoty 3 na hodnotu 2.

Odůvodnění

Na této části pozemku 602/9 v KU Dolní Měcholupy není žádný důvod pro snížení možné výšky stavby z hodnoty 3 na hodnotu 2.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

V rámci kontinuity územního plánování byl návrh MPP koordinován se změnou stávajícího ÚP SÚ Z 3458, která pro území prověřuje kód míry využití C a došlo ke koordinaci záměrů v daném území.

Nově vymezované plochy představují komplexní rozvoj ověřený podkladovou studií. Cílem regulativů předmětné plochy je dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné obytné lokality Dolní Měcholupy se strukturou vesnickou. Výšková regulace je nastavena adekvátně s ohledem na charakter území, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP. Stanovená výšková regulace navazuje na stávající zástavbu, kdy dochází k dokončování plánované zástavby v předmětné transformační ploše s ohledem na charakter a strukturu Dolních Měcholup.

Výšková regulace byla také prověřena s ohledem na regulace rozvojové plochy tak, aby umožňovala realizaci navržených HPP.

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.

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 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.

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 3026213

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1003

Podatel | **Českomoravská generální delegatura Řádu karmelitánů**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03NXO

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8feii43u

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Viz příloha

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní část podání. Požadavky podatele jsou uvedeny v rámci ID 3035439 včetně příslušného vypořádání.

Námítka

ID 3035439

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1003

Podatel | **Českomoravská generální delegatura Řádu karmelitánů**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03NXO

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8feii43u

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Nesouhlasná připomínka k výšce zástavby 2 NP u pozemků
č.p.14/2, 15/1 a 15/31 k.ú. Liboc

Odůvodnění

Hranice lokality, pozemků č.p.14/2 a 15/1 až 15/31 k.ú. Liboc

Problémový typ struktury pozemku v lokalitě sousedství kláštera.

Metropolitní plán umožňuje nově zástavbu úzkého pásu pozemků
č.p.14/2 a 15/1 až 15/31 k.ú. Liboc, který nyní slouží jako garáže
a příjezd ke garážím.

Umožňuje nově zástavbu až o 2NP, bez odstupe od kláštera
karmelitánů na adrese Libocká 41/5, 162 00 Praha 6 - Liboc.
Zástavba tohoto pozemku by výrazně ovlivnila sousední klášterní
meditační zahradu a její využívání.

Plochy: Jedná se o skrytý rozvoj a potenciál území - umožněna nová
zástavba ve stabilizovaných plochách

Skrytý rozvoj na úzkém pruhu pozemků č.p.14/2 a 15/1 až 15/31 k.ú.
Liboc - regulace o 2 NP, tj. vyšší než jsou v současnosti garáže na
úzkém pozemku v těsné blízkosti, výrazným způsobem naruší, ovlivní
a omezí současné využívání pozemků Řádu karmelitánů, tj. kláštera
a klášterní meditační zahrady.

Výrazně se také naruší pohled od místní části Ruzyně na kostel sv.
Fabiána a Šebestiána, který je dominantou historické části Liboce.

V metropolitním plánu zde chybí funkční regulace stabilizované
plochy s vymezením max. 1 podlaží v tomto pásu pozemků.

Odůvodnění připomínky:

Připomínka je shrnutím požadavků bratří karmelitánů a také farní obce, kteří v této lokalitě žijí, scházejí se a tráví čas.

Pruh pozemku garáží je příliš úzký a nevhodný pro zástavbu, protože nemá možnost odstupu od pozemků kláštera, ve kterém bratři žijí a pracují. Stavba by narušila také využití kláštera, který organizuje řadu dalších duchovních, vzdělávacích a společenských aktivit pro veřejnost.

Jako podatel žádáme, aby Metropolitní plán na úzkém pruhu bez zeleně nepřipouštěl pochybnost a různý výklad a v těsné blízkosti místa, kde žijeme, pracujeme, scházíme se ve větším počtu, nevyrostl ve stabilizovaném území historických prostor, na současných přízemních garážích, v minimální odstupové vzdálenosti, bytový dům, hotel, klinika nebo patrové garáže.

Obecné problémy:

Metropolitní plán jako Územní plán je jedním ze základních nástrojů pro orientaci státní správy, samosprávy i občanů v území. Plán by toto měl zajistit a neponechávat možnou nevyváženost v územním plánu, aby nebyla odkládána koordinace tohoto problému do územního řízení. Vzhledem k tomu, že v Metropolitním plánu koncepce místa popisuje charakter a nelze proto na ní již dále aplikovat regulativy ploch, klášter požaduje, aby nový Metropolitní plán - územní plán hl. m. Prahy naplnil požadavky §18 odst. 2) a 3), §19 písm. e) a §43 odst. 1) a 3) Stavebního zákona v

maximální možné míře koordinoval a zohlednil pro pozemek č.p.14/2 a 15/1 až 15/31 k.ú. Liboc zájmy a funkci sousedního kláštera.

Původním a historickým vlastníkem pozemků č.p.14/2 a 15/1 až 15/31 k. ú. Liboc byla totiž Římskokatolická farnost u kostela sv. Fabiána a Šebestiána, která se vzdala jejich vlastnictví ve prospěch Magistrátu Hl. m. Prahy. Pozemky Římskokatolické farnosti u kostela sv. Fabiána a Šebestiána přešly do vlastnictví Řádu karmelitánů, který spolu s farností zůstal největším a nejvýznamnějším uživatelem lokality.

Podatel - Řád karmelitánů požaduje, aby Zpracovatel nového Metropolitního plánu Hl. M. Prahy zohlednil základní využití klášterní budovy a meditační zahrady, koncepci klášterního a společenského života a provedl úpravu cílového stavu, aby účel v případě těchto pozemků odpovídal významu sousedního centra duchovní správy na č.p. 1, 2, 3, 5 a 6 k.ú. Liboc a změnil funkční využití úzkého pozemku č.p.14/2 a 15/1 až 15/31 k.ú. Liboc v této lokalitě na zeleň, garáže

a omezil výškovou hladinu zástavby z 2NP na max. přízemní zástavbu o 1 NP.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

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).

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). V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. 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 strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že 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.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejich limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním 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).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 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 3026216

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1005

Podatel | **CHOCHOLA MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR032WW

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8gnwbmib

Lokalita | 041

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka nad změnou využití pozemku - 800/041/2354

Vyjádření

Jako vlastník bytové jednotky, která přes místní komunikaci je přilehlá k pozemku p.č. 386, k.ú. Nusle, jehož se týká změna využití pozemku č. 800/041/2354, v rámci které přechází pozemek ze současného využití 1 podlažní budovy typu skladu na "občanská vybavenost". Tato změna a následná výstavba zastíní od světla současné budovy v ulici U Pernštejských. Tato ulice a současně vystavené domy mají okna do ulice U Pernštejských, jejich skoro severní orientace a tedy menší přísun světla bude potencionální výstavbou šestipatrového domu zcela zastíněn. Tím dojde ke zhoršení životních podmínek v této ulici. Chápu, že potencionální výstavba dostane za podmínku realizaci parkovacích míst v podobě garáže pro celý objekt. Ale stanovení podmínek pro parkování bude odpovídat max. jednonásobku počtu parkovacích míst max. 1,5 násobku parkovacích míst, ale to je při současné situaci, že průměrně má pražská rodina 2 osobní automobily nedostatečné. Vzhledem ke kombinaci přestavby Bartoškovy ulice na obchvat, dojde k jednoznačnému zhoršení životních podmínek pro stávající občany. Současná stavba 1 podlažní budovy je historický objekt, který podtrhuje bývalý charakter okolí i zachycuje historický charakter okolních budov nádraží Vršovice.

Odůvodnění

Z více uvedených důvodů, ke zhoršení životních podmínek v ulici U Pernštejských, zhoršení parkovacích podmínek i ve vztahu ke změně ul. Bartoškova a i k zachování poslední nižší výstavby, která zachovává technickou hodnotu využití místa okolo nádraží Vršovice podávám námítku ke změně využití pozemku p.č. 386, k.ú. Nusle na "občanskou vybavenost" o výšce výstavby budovy 6 pater. Tato změna nepřináší lokalitě vyšší přidanou hodnotu a mění charakter historické lokality a přináší do lokality jen další problémy, kterými tato lokalita nemá být dále zatěžována. V lokalitě Nuslí došlo v poslední

době k masivní výstavbě bytové výstavby, lokalita bude dále exponována další výstavbou, ale metropolitní plán nemá prostředky, jak do této lokality zajistit lepší dopravní obslužnost. Naopak přistupuje ke změně využití ulice Bartoškova, což přivede do lokality více vozidel a zmenší parkování. I toto je důvod mojí námítky, že v této přetížené lokalitě by neměla vzniknout další bytová výstavba.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Projednávanou úpravou v daném místě bylo vymezení plochy rezervované pro občanskou vybavenost v ploše stavebního bloku, který zde byl vymezen již ve veřejném projednání. Nejedná se tudíž o změnu zastavitelnosti pozemku. Na základě tohoto lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část.

Deficit vybavenosti v území byl vyhodnocen jako významnější než případný deficit nestavebních ploch. Zároveň je plocha zastavěná i v souladu s dnešním stavem, kdy na pozemku stojí budovy. Navrženou vybaveností bude zajištěno uspokojení potřeb místních obyvatel.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání

MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3026217

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1006

Podatel | **Coral Office Park s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR010PZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8h2apzjp

Lokalita | 056, 527

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | NEGATIVNÍ, RESP. NESOUHLASNÁ NÁMITKA Č. 2

Vyjádření**NEGATIVNÍ, RESP. NESOUHLASNÁ NÁMITKA Č. 2****K NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU HLAVNÍHO MĚSTA
PRAHY ZVEŘEJNĚNÉMU V ŘÍJNU 2025**

Společnost Coral Office Park s.r.o., IČO: 11976608, se sídlem Na příkopě 1096/19, Staré Město, 110 00 Praha 1 („Coral“), jako vlastník níže specifikovaných pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, tímto podává negativní, resp. nesouhlasnou námitku č. 2 proti aktuálnímu návrhu Metropolitního plánu Prahy („Návrh MPP“).

Společnost Coral je vlastníkem těchto dotčených pozemků a staveb: pozemků parc. č. 2922/1, 2922/6, 2922/7, 2922/8, 2922/9, 2922/10, 2922/11, 2922/12, 2922/13, 2922/14, 2922/15, 2922/16, 2922/17, 2922/18, 2922/19, 2922/20, 2922/21, 2922/22, 2922/23 a stavby Stodůlky č. p. 1313, na pozemku parc. č. 2922/12 a 2922/13, vše v katastrálním území Stodůlky evidované v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na Listu vlastnictví č. 1767. **Vlastnictví dotčených pozemků a stavby Coral dokládá aktuálním výpisem z katastru nemovitostí, který je přílohou této námítky.**

Identifikace lokality: **Stabilizovaná plocha 527 / Sídliště Nové Butovice a Stabilizovaná plocha 056 / Nové Butovice.**

Předmět a obsah námítky č. 2:

Společnost Coral jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení **důrazně nesouhlasí s navrženými výškovými hladinami v lokalitě Sídliště Nové Butovice a Nové Butovice**, zejm. na

rozhraní prostoru stávajícího Coral Office Parku a v místě sběrné komunikace městského významu – viz grafická příloha námítky č. 2.

V aktuálně účinném Územním plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy („Aktuální ÚP“) není výšková hladina v dotčené lokalitě stanovena (omezení vyplývají pouze ze stanoveného využití území). V Návrhu MPP je nově navržena výšková hladina v dotčené lokalitě 8 NP (viz grafická příloha námítky č. 2). V bezprostředním okolí dotčené lokality je v Návrhu MPP navržena výšková hladina s možností výškové dominanty 12 (27) a 2 (27) NP.

Návrh MPP tak stanoví další omezení – zavádí výškovou hladinu v dotčené lokalitě v neprospěch Coral, který v dotčené lokalitě na pozemcích ve svém vlastnictví připravuje záměr. Tím Návrh MPP svévolně poškodil veřejná subjektivní práva společnosti Coral, zejm. její právo vlastnické. Návrh MPP tím zároveň znevýhodnil společnost Coral oproti vlastníkům, jejichž pozemky nebyly v Návrhu MPP nedůvodně zasaženy snížením výškové hladiny na úroveň, která *de facto* znemožňuje jejich efektivní zástavbu. V důsledku toho Návrhem MPP dochází k nezákonnému a diskriminačnímu omezení vlastnického práva společnosti Coral k dotčeným pozemkům.

Společnost Coral proto **požaduje, aby byl Návrh MPP v dotčené části změněn tak, že výšková hladina v předmětné lokalitě bude 8 (27) NP – konkrétně viz grafická příloha.**

Odůvodnění

Odůvodnění námítky č. 2 k Návrhu MPP:

Stabilizovaná plocha 527 a stabilizovaná plocha 056 se **nachází v lokalitě s vysokým rozvojovým potenciálem, dobrou dopravní obslužností a dostupností veřejné infrastruktury**. V souladu s principy a cíly územního plánování a také s principy a cíly Návrhu MPP je právě taková území efektivně využívat.

Dotčená lokalita je tvořena stabilizovanou modernistickou strukturou, jejíž součástí má být i vyšší zástavba solitérů. Výškové omezení, resp. neumožnění výškové dominanty v dotčené lokalitě dle Návrhu MPP významně omezuje potenciál území pro rozvoj. Požadavek společnosti Coral reaguje na koncept „ker“ Radlické radiály a na základě konsolidované studie umožní dotvořit celkovou koncepci zástavby nad Sběrnou komunikací městského významu (návrh), a snižuje tak negativní vliv a dopad na okolní zástavbu.

Vyhovění námitce č. 2 společnosti Coral k Návrhu MPP by mělo umožnit výstavbu nad Radlickou radiálou, která by neměla být jen sběrná a transitní, ale i městotvorná. Cílem je, aby koridor liniové

dopravní stavby netvořil bariéru a nerozděloval tak území na oddělené části, ale jeho překlenutím či zakrytím by umožnil propojení a sjednocení území a umožnil tak prostor pro výškovou zástavbu.

Výška v území by reagovala na přilehlé lokální centrum s dominantami (tzv. Malý pražský Manhattan). Dle Studie Nové Butovice je v daném místě prostor pro nové moderní, reprezentativní, lokální centrum s dominantami (tzv. Malý pražský Manhattan). Místo je zakončením a gradací pěší promenády (osy) modernistického Jihozápadního města a současně využívá potenciálu významného tranzitního uzlu (auto, bus, metro, cyklo, pěší). Celkový koncept tak mj. reaguje na původní soutěžní návrh Jihozápadního města z roku 1968 od Iva Obersteina. Proto výška 8 NP bez možnosti výškové dominanty, která omezuje plánovanou zástavbu v území, je velmi omezující z hlediska potenciálu území pro rozvoj.

Navýšení výškové hladiny na 8 (27) NP, resp. umožnění výškové dominanty reaguje na přilehlou plánovanou zástavbu s možnou výškovou dominantou (27) NP a je v souladu s urbanistickým konceptem rozvoje této části města a umožňuje efektivní využití území v kontextu plánované zástavby Top Tower, Aspira atd. a jeho dopravní dostupnosti a strategické polohy. Návrh rovněž odpovídá způsobu řešení území nad Radlickou radiálou, přičemž není racionální důvod pro odlišné řešení dotčené lokality.

Snížení výškové hladiny, resp. neumožnění výškové dominanty dle Návrhu MPP může vést k neefektivnímu využití území a znemožnění realizace kvalitního urbanistického záměru s dostatečnou kapacitou pro bydlení, který Coral v současnosti připravuje.

Návrh MPP spočívající ve faktickém zavedení výškového omezení v dotčené lokalitě oproti Aktuálnímu ÚP jde proti hlavnímu strategickému cíli MPP deklarovanému opakovaně ze strany zástupců hlavního města Prahy, kterým je vytvoření „Města krátkých vzdáleností“.

Návrh MPP svévolně znevýhodnil Coral oproti vlastníkům, jejichž pozemky nebyly v Návrhu MPP nedůvodně zasaženy faktickým snížením výškové hladiny, resp. neumožněním výškové dominanty, na úroveň, která *de facto* znemožňuje jejich efektivní zástavbu. V důsledku toho Návrhem MPP dochází k nezákonnému a diskriminačnímu omezení vlastnického práva společnosti Coral k dotčeným pozemkům. Takový postup je v rozporu s konstantní judikaturou Nejvyššího správního soudu („NSS“), podle níž *„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 jen je to rozumně možné.“ (srov. rozsudek NSS ze dne 28. 12. 2020, č. j. 2 As 317/2018-35), a dále s konstantní judikaturou NSS, podle níž je nutno s přihlédnutím k principům právní jistoty a legitimního očekávání respektovat kontinuitu územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 20. 5. 2010, č. j. 8 Ao 2/2010-644 a dále např. rozsudky NSS ze dne 28. 6. 2017, č. j. 4 As 253/2016-45, bod 41 a ze dne 27. 1. 2011, č. j. 7 Ao 7/2010-133). Návrh MPP je dále v **rozporu i s právním názorem rozšířeného senátu NSS, podle něhož 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** (srov. usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2029, č. j. 1 Ao 1/2009-120), takové odůvodnění totiž v Návrhu MPP chybí, což je mj. v rozporu i se základními zásadami činnosti správních orgánů (srov. § 2 až § 8 správního řádu).

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace

měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byly korekce v daném místě v podobě rozsahu koridoru dopravní infrastruktury vč. VPS a úprava hranice zastavitelných obytných lokalit, tj. nikoliv úprava výškové regulace v daném místě, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozměrů 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 čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových 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 3027737

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1006

Podatel | **Coral Office Park s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01109

Identifikátor podání Portálu Pražana | f4ksuxfi

Lokalita | 056, 527

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | NEGATIVNÍ, RESP. NESOUHLASNÁ NÁMITKA Č. 1

Vyjádření**NEGATIVNÍ, RESP. NESOUHLASNÁ NÁMITKA Č. 1****K NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU HLAVNÍHO MĚSTA
PRAHY ZVEŘEJNĚNÉMU V ŘÍJNU 2025**

Společnost Coral Office Park s.r.o., IČO: 11976608, se sídlem Na příkopě 1096/19, Staré Město, 110 00 Praha 1 („Coral“), jako vlastník níže specifikovaných pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, tímto podává negativní, resp. nesouhlasnou námitku č. 1 proti aktuálnímu návrhu Metropolitního plánu Prahy („Návrh MPP“).

Společnost Coral je vlastníkem těchto dotčených pozemků a staveb: pozemků parc. č. 2922/1, 2922/6, 2922/7, 2922/8, 2922/9, 2922/10, 2922/11, 2922/12, 2922/13, 2922/14, 2922/15, 2922/16, 2922/17, 2922/18, 2922/19, 2922/20, 2922/21, 2922/22, 2922/23 a stavby Stodůlky č. p. 1313, na pozemku parc. č. 2922/12 a 2922/13, vše v katastrálním území Stodůlky evidované v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha na Listu vlastnictví č. 1767. **Vlastnictví dotčených pozemků a stavby Coral dokládá aktuálním výpisem z katastru nemovitostí, který je přílohou této námítky.**

Identifikace lokality: **Stabilizovaná plocha 527 / Sídliště Nové Butovice.**

Předmět a obsah námítky č. 1:

Společnost Coral jako vlastník pozemků a staveb dotčených návrhem řešení **důrazně nesouhlasí s navrženými výškovými hladinami v lokalitě Sídliště Nové Butovice**, zejm. v lokalitě stávajícího Coral Office Parku a jeho okolí – viz grafická příloha námítky č. 1.

V aktuálně účinném Územním plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy („Aktuální ÚP“) jsou v dotčené lokalitě stanovena omezení ve formě HPP, KPP, KZ apod., které umožňují výstavbu záměrů do výšky cca 100, což odpovídá 27 NP; v lokalitě je aktuálně plánovaná výstavba v této výškové hladině. V Návrhu MPP je navržena výšková hladina v dotčené lokalitě 21 NP, resp. 6 NP.

Návrh MPP zavádí výškovou hladinu v dotčené lokalitě v neprospěch Coral, který v dotčené lokalitě na pozemcích ve svém vlastnictví připravuje záměr v souladu s aktuálně účinnou územně plánovací dokumentací, resp. Aktuálním ÚP. Tím Návrh MPP svévolně poškodil veřejná subjektivní práva společnosti Coral, zejm. její právo vlastnické. Návrh MPP tím zároveň znevýhodnil společnost Coral oproti vlastníkům, jejichž pozemky nebyly v Návrhu MPP nedůvodně zasaženy snížením výškové hladiny na úroveň, která *de facto* znemožňuje jejich efektivní zástavbu (popř. na jejich pozemcích byla stanovena možnost výškové dominanty). V důsledku toho Návrhem MPP dochází k nezákonnému a diskriminačnímu omezení vlastnického práva společnosti Coral k dotčeným pozemkům.

Společnost Coral proto požaduje, aby byl Návrh MPP v dotčené části změněn tak, že výšková hladina v předmětné lokalitě bude 21 (27) NP, resp. 6 (27) NP – konkrétně viz grafická příloha námítky č. 1.

Odůvodnění

Odůvodnění námítky č. 1 k Návrhu MPP:

Stabilizovaná plocha 527 se **nachází v lokalitě s vysokým rozvojovým potenciálem, dobrou dopravní obslužností a dostupností veřejné infrastruktury**. V souladu s principy a cíly územního plánování a také s principy a cíly Návrhu MPP je právě taková území efektivně využívat.

Dotčená lokalita je tvořena stabilizovanou modernistickou strukturou, jejíž součástí má být i vyšší zástavba solitérů. Dle Studie Nové Butovice je v daném místě prostor pro nové moderní, reprezentativní, lokální centrum s dominantami (tzv. Malý pražský Manhattan). Místo je zakončením a gradací pěší promenády (osy) modernistického Jihozápadního města a současně využívá potenciálu významného tranzitního uzlu (auto, bus, metro, cyklo, pěší). Celkový koncept tak mj. reaguje na původní soutěžní návrh Jihozápadního města z roku 1968 od Iva Obersteina. Proto výška 21 NP, resp. 6 NP bez možnosti výškové dominanty, která omezuje plánovanou zástavbu v území a *de facto* omezuje i možnou výškovou hladinu oproti Aktuálnímu ÚP, je velmi omezující z hlediska potenciálu území pro rozvoj.

Navýšení výškové hladiny na 21 (27) NP, resp. 6 (27) NP, resp. umožnění výškové dominanty, které umožní pokračovat v přípravě záměrů v území, jež jsou v souladu s Aktuálním ÚP, a které reaguje na přilehlou plánovanou zástavbu s výškou 27 NP, resp. výškovou dominantou (27) NP a je v souladu s urbanistickým konceptem rozvoje této části města a umožňuje efektivní využití území v kontextu plánované zástavby Top Tower, Aspira atd. a jeho dopravní dostupnosti a strategické polohy.

Snížení výškové hladiny, resp. neumožnění výškové dominanty, a tím v důsledku i snížení HPP, dle Návrhu MPP může vést k neefektivnímu využití území a znemožnění realizace kvalitního urbanistického záměru s dostatečnou kapacitou pro bydlení, který Coral v současnosti připravuje.

Návrh MPP spočívající ve snížení výškové hladiny (a tím i HPP) v dotčené lokalitě oproti Aktuálnímu ÚP jde proti hlavnímu strategickému cíli MPP deklarovanému opakovaně ze strany zástupců hlavního města Prahy, kterým je vytvoření „Města krátkých vzdáleností“.

Návrh MPP svévolně znevýhodnil Coral oproti vlastníkům, jejichž pozemky nebyly v Návrhu MPP nedůvodně zasaženy snížením výškové hladiny na úroveň, která *de facto* znemožňuje jejich efektivní zástavbu (popř. na jejich pozemcích byla stanovena možnost výškové dominanty). V důsledku toho Návrhem MPP dochází k nezákonnému a diskriminačnímu omezení vlastnického práva společnosti Coral k dotčeným pozemkům. Takový postup je v rozporu s konstantní judikaturou Nejvyššího správního soudu („NSS“), podle níž *„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 jen je to rozumně možné.“* (srov. rozsudek NSS ze dne 28. 12. 2020, č. j. 2 As 317/2018-35), a dále s konstantní judikaturou NSS, podle níž je nutno s přihlédnutím k principům právní jistoty a legitimního očekávání respektovat kontinuitu územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 20. 5. 2010, č. j. 8 Ao 2/2010-644 a dále např. rozsudky NSS ze dne 28. 6. 2017, č. j. 4 As 253/2016-45, bod 41 a ze dne 27. 1. 2011, č. j. 7 Ao 7/2010-133). Návrh MPP je dále v rozporu i s právním názorem rozšířeného senátu NSS, podle něhož 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 (srov. usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2029, č. j. 1 Ao 1/2009-120), takové odůvodnění totiž v Návrhu MPP

chybí, což je mj. v rozporu i se základními zásadami činnosti správních orgánů (srov. § 2 až § 8 správního řádu).

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byly korekce v daném místě v podobě rozsahu koridoru dopravní infrastruktury vč. VPS a úprava hranice zastavitelných obytných lokalit, tj. nikoliv úprava výškové regulace v daném místě,

a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových 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 3026237

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1010

Podatel | **HUNĚK STANISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHRN8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8jihnnjm

Lokalita | 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | ke změně v lokalitě U Čimického háje 115, Praha 8

Vyjádření

Změnit ze zastavitelné transformační plochy s obytným využitím na Zastavitelnou transformační plochu s rekreačním využitím ve změnách 411/115/2367 a 411/115/2368

Odůvodnění

Vzhledem ke zveřejnění plánované výstavby v lokalitě Troja – Šutka, kde se nachází mé bydliště, byt v osobním vlastnictví na adrese K Sadu, číslo popisné 754 byt, LV 4181, bytový dům na parcele 792/120, List vlastnictví 3691, Katastrální území 730190 Troja podávám námítku proti změnám ze zastavitelných transformačních ploch s obytným využitím: 411/115/2367 a 411/115/2368 . Žádám o navrácení k zastavitelným transformačním plochám s rekreačním využitím a jejich zmenšení na minimum dle původního územního plánu.

Důvody pro podání námítky:

1) ztráta přírodní městské zeleně: nesouhlasím s vykácením vzrostlých stromů, se zánikem zeleně pro hnízdění ptactva, se ztrátou pěších komunikací bez náhrady, což bude mít destruktivní dopad na klimatické podmínky v lokalitě, povede k tvorbě tepelného ostrova a významného nárůstu hluku. Část půdy v šikmém stoupajícím terénu je písčítá, včetně navážky, a proto se jeví nestabilní pro výstavbu. Hrozí též narušení základů stávajících okolních staveb.

2) přírůstek nových obyvatel v souvislosti s novou výstavbou: vnímám další plánování výstavby v rozsahu dle MP jako hrozbu pro extrémní zahuštění lokality s jasným negativním vlivem na sousedské soužití a moji osobní kvalitu života. Již současná infrastruktura je mezní a v návrhu nejsou žádná omezení pro stavitele vedoucí k validnímu

zlepšení, která by nabízela řešení prostupnosti lokality se zachováním přírodního rázu, lepší obslužnost a bezpečnost sportovišť, zlepšení občanské vybavenosti. Pro přistěhované obyvatele bude taková lokalita pastí.

3) násobný přírůstek počtu aut a ztráta současných 40 parkovacích míst: již nyní je lokalita zcela vyčerpána z hlediska silničního provozu, bezpečnosti a parkovací kapacity. S novou výstavbou dle nových regulativů pro stavitele, tj. několika stovkami nových bytů, lze předpokládat přibývání aut a dalších obslužných dopravních prostředků, které povede ke zintenzivnění dopravy a nemožnosti hladkého provozu stávajících ulic, nemožnosti adekvátního parkování a k celkovému zhoršení bezpečnosti pohybu chodců v lokalitě. Zjevně by tak zanikla současná parkovací místa

v ulici K Sadu bez náhrady a parkovaná auta by byla vytlačena do již přetížené ulice Písečná. Pro místní současné obyvatele by tento stav byl neřešitelný. Pro tuto výstavbu není vyhotovena žádná aktuální dopravní studie. Současná podoba Metropolitního plánu nestanoví přesné podmínky

pro dopravní obslužnost, kapacitu komunikací, vybudování parkovacích stání a pěších komunikací. Vzhledem k místně příslušné základní škole se v ulicích pohybují stovky dětí pěšky. Nový návrh Metropolitního plánu v této lokalitě ohrožuje bezpečnost, plynulý provoz a životní standard obyvatel. Žádám o zmenšení výstavby na minimum tak, aby zasahovala jen do rekreačního sportovního areálu a nijak nezasahovala do ulic K Sadu a Písečná, včetně stávajících zelených ploch.

4) nesouhlas se zahušťováním Sídliště Šutka: vzhledem k pojetí a rozsahu další výstavby v Sídlišti Šutka (změny 411/115/2368 a 411/510/2460) žádám o snížení koeficientu základního zastavění budovami na 25%. Dále žádám o snížení výškové regulace z č. 12 na č. 3. maximálně. Výstavbou obytných domů a rekreačního sportovního areálu hrozí propojení dosud klidné slepé ulice K Sadu

s ulicí Pod Havránkou a případně novou výstavbou v sousedství aquacentra Šutka. Tím by se z ulice K Sadu stala tranzitní komunikace s napojením na ulici Čimická a Trojská a v budoucnu by se stala zatíženou zkracující cestou pro kohokoli z Bohnic a Čimic do tunelu Blanka. Nové regulativy Metropolitního plánu tak umožňují developerům, investorům a majitelům příslušných pozemků volné plány ve využití zástavby pro vlastní prospěch a úplné opomíjení současného stavu, bezpečnosti místních obyvatel a soužití obyvatel v těsném sousedství budoucí výstavby.

V důsledku výstavby se z přírodního území přinášející prospěch všem návštěvníkům lokality včetně místních obyvatel stane další

horké neprůjezdné vybetonované území s falešným příslibem „bydlení v přírodě“.

Předem děkuji za vyhovění mé námitce.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Z hlediska požadavku na navrácení ploch s rekreačním využitím se jedná o transformační plochy (411/115/2368 a 411/115/2367) vymezené v Metropolitním plánu v lokalitě 115/U Čimického háje, které byly dle ÚP SÚ vymezeny jako plocha s rozdílným způsobem využití SP - sportu. Tato plocha s rozdílným způsobem využití byla dle ÚP SÚ zařazena do kategorie sportu a rekreace, tj. nejednalo se o přímo určující plochu s rekreačním využitím, jako např. plochy s rozdílným způsobem využití SO - oddechu, které svým hlavním využitím slouží rekreaci. Plochy SP dle ÚP SÚ jsou zastavitelné. Transformační plocha 411/510/2460 je Metropolitním plánem navržena dle ÚP SÚ v zastavitelném území, v menším rozsahu plochy s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené. Transformační plocha 411/115/2367 částečně zasahuje do plochy s rozdílným způsobem využití ZMK - zeleň městská a krajinná (dle ÚP SÚ), v omezeném rozsahu a v kontinuitě změny Z3521.

Transformační plocha 411/115/2367 má v Metropolitním plánu, oproti výše uvedené změně ÚP SÚ Z 3521, nižší kapacity, včetně zastropování výšky (ÚP SÚ výškovou regulaci neobsahoval). Zároveň je tato plocha podmíněna plánovací smlouvou. Plánovací smlouva je v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků, nejlepším nástrojem pro koordinaci rozvoje území a zajištění realizace veřejné infrastruktury a vybavenosti v potřebném čase. Pomocí tohoto nástroje může být, v rámci dohody příslušných aktérů, kompenzován deficit veřejné (rekreační) vybavenosti.

Transformační plocha 411/115/2368 je vymezena v kontinuitě ÚP SÚ, resp. jeho změn pořizovaných na základě usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy, konkrétně v souladu se změnou Z 3521, která v těchto místech navrhuje plochu s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití plochy G. Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ pro koeficient G, tj. G+.

Transformační plocha 411/510/2460 je vymezena v rámci zastavitelného, stabilizovaného území plochy s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené dle ÚP SÚ. Koeficienty jsou odvozeny přiměřeně navrhovanému rozvoji při významné ul. Čimická (navrhovaná míra využití této plochy nepřevyšuje koeficient podlažních ploch dle ÚP SÚ G+). Současně se jedná o plochu situovanou na nároží bloku vymezeného ul. Čimická/Písečná. Nárožní parcely v rámci městského bloku tradičně vykazují vyšší míru zastavitelnosti a objemové kapacity. Především se jedná o jejich polohový význam v urbánní struktuře. Nároží představuje exponovaný bod v uliční síti, často fungující jako orientační prvek a vizuální akcent.

Transformační a rozvojové plochy se stanovenými regulativy (zejména ve smyslu míry využití území či prostorového uspořádání) představují z hlediska územního plánování transparentnější a předvídatelnější nástroj rozvoje než stabilizovaná území bez jednoznačně definovaných kvantitativních parametrů. Jednoznačně stanovené regulativy (koeficient maximálního zastavění budovami, koeficient základního zastavění budovami, koeficient základní podlažnosti, viz čl. 95 a 96 textové části Metropolitního plánu) minimalizují prostor pro rozdílné výklady při rozhodování stavebních úřadů. Oproti tomu stabilizovaná území, kde není uvedena míra využití ploch, jsou založena na pojmech jako je charakter území a urbanistická struktura (včetně hodnot výškových hladin) uvedené v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy, což může vést k nejednotné rozhodovací praxi a právní nejistotě účastníků řízení.

Stanovení konkrétních regulativů v transformačních a rozvojových plochách umožňuje koncepční řešení změn v území, včetně koordinace rozvoje s kapacitami veřejné infrastruktury. Konkrétní regulativy umožňují nastavit limity budoucí výstavby tak, aby nedocházelo k přetěžování území (nebo např. nepřiměřenému zahušťování, zhoršení kvality prostředí nebo narušení urbanistické koncepce). Jednoznačná pravidla snižují prostor pro spory mezi investory, veřejností a správními orgány.

Výše uvedené transformační plochy nejsou vymezeny na úkor zelených (nezastavitelných) ploch, až na drobné korekce - koncepční neponechání - zbytkových ploch. Současně Metropolitní plán zavádí a stanovuje závazný regulativ parku ve volné zástavbě (výhradně v modernistické struktuře). Vymezení parků ve volné zástavbě nemá v dosud platném ÚP SÚ ekvivalent. Součástí ÚP byl pouze informativní prvek pro vymezení území se zvýšenou ochranou zeleně (výkres č. 31 - Podrobné členění ploch zeleně), který však neobsahoval regulaci pro omezení zastavitelnosti těchto ploch. V parku ve volné zástavbě (který je vymezen v rámci sídliště Šutka)

stanovený maximální rozsah možného rozšíření (20 % RPB dle čl. 94 odst. 3) odpovídá charakteru předpokládaných změn, resp. nahrazení novými budovami.

Metropolitní plán v rámci zastavitelné obytné lokality a plochy využití pro sport neznemožňuje. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci.

Dle Územně analytických podkladů HMP (ÚAP) jsou podle §62 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) nástrojem územního plánování, jehož cílem je zejména průběžně zjišťovat a vyhodnocovat stav a vývoj území. ÚAP slouží jako odborný podklad při plánování rozvoje území včetně přípravy územního plánu města a dalších dokumentací nejsou v dotčené lokalitě (lokality 510/Sídlíště Šutka a 115/U Čimického háje) vymezeny přírodní limity. V lokalitě 115/U Čimického háje je vymezen koridor územního systému ekologické stability (obdobně jako v ÚP SÚ), který není navrhovaným řešením Metropolitního plánu dotčen.

V rámci plochy s rozdílným způsobem využití ZMK - zeleň městská a krajinná (dle ÚP SÚ) došlo v Metropolitním plánu většinou k vymezení plochy rezervované pro doplnění veřejné vybavenosti - rekreační vybavenost. Funkční využití této plochy se oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání nezměnilo, ve smyslu tohoto určení se nejedná o měněnou část.

Doprava v klidu je řešena v navazujících řízeních příslušného záměru a vyplývá z Nařízení hlavního města Prahy č. 12/2024 - Nařízení hlavního města Prahy o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), které musí konkrétní záměr respektovat.

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.

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 mířil již ve své původní podobě návrhu pro společném jednání (2018) a časově jim předcházel. 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 3026238

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1010

Podatel | **HUNĚK STANISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHRN8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8jihnnjm

Lokalita | 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | ke změně 411/115/2367 Zmenšení transformační plochy na minimum

Vyjádření

zmenšit tak, aby transformační plocha zasahovala jen do sportovního areálu a nezasahovala do ulic K Sadu a Písečná, aby byl zachován současný poměr zelených ploch, zastavitelných rekreačních ploch a současných ulic

Odůvodnění

Vzhledem ke zveřejnění plánované výstavby v lokalitě Troja – Šutka, kde se nachází mé bydliště, byt v osobním vlastnictví na adrese K Sadu, číslo popisné 754 byt, LV 4181, bytový dům na parcele 792/120, List vlastnictví 3691, Katastrální území 730190 Troja podávám námítku proti změnám ze zastavitelných transformačních ploch s obytným využitím: 411/115/2367. Žádám o navrácení k zastavitelným transformačním plochám s rekreačním využitím a jejich zmenšení na minimum dle původního územního plánu.

Důvody pro podání námítky:

1) ztráta přírodní městské zeleně: nesouhlasím s vykácením vzrostlých stromů, se zánikem zeleně pro hnízdění ptactva, se ztrátou pěších komunikací bez náhrady, což bude mít destruktivní dopad

na klimatické podmínky v lokalitě, povede k tvorbě tepelného ostrova a významného nárůstu hluku. Část půdy v šikmém stoupajícím terénu je písčítá, včetně navážky, a proto se jeví nestabilní

pro výstavbu. Hrozí též narušení základů stávajících okolních staveb.

2) přírůstek nových obyvatel v souvislosti s novou výstavbou: vnímám další plánování výstavby v rozsahu dle MP jako hrozbu pro extrémní zahuštění lokality s jasným negativním vlivem

na sousedské soužití a moji osobní kvalitu života. Již současná infrastruktura je mezní a v návrhu nejsou žádná omezení pro stavitele vedoucí k validnímu zlepšení, která by nabízela řešení prostupnosti lokality se zachováním přírodního rázu, lepší obslužnost a bezpečnost sportovišť, zlepšení občanské vybavenosti. Pro přistěhované obyvatele bude taková lokalita pastí.

3) násobný přírůstek počtu aut a ztráta současných 40 parkovacích míst: již nyní je lokalita zcela vyčerpána z hlediska silničního provozu, bezpečnosti a parkovací kapacity. S novou výstavbou dle nových regulativů pro stavitele, tj. několika stovkami nových bytů, lze předpokládat přibývání aut a dalších obslužných dopravních prostředků, které povede ke zintenzivnění dopravy a nemožnosti hladkého provozu stávajících ulic, nemožnosti adekvátního parkování a k celkovému zhoršení bezpečnosti pohybu chodců v lokalitě. Zjevně by tak zanikla současná parkovací místa

v ulici K Sadu bez náhrady a parkovaná auta by byla vytlačena do již přetížené ulice Písečná.

Pro místní současné obyvatele by tento stav byl neřešitelný. Pro tuto výstavbu není vyhotovena žádná aktuální dopravní studie. Současná podoba Metropolitního plánu nestanoví přesné podmínky

pro dopravní obslužnost, kapacitu komunikací, vybudování parkovacích stání a pěších komunikací. Vzhledem k místně příslušné základní škole se v ulicích pohybují stovky dětí pěšky. Nový návrh Metropolitního plánu v této lokalitě ohrožuje bezpečnost, plynulý provoz a životní standard obyvatel. Žádám o zmenšení výstavby na minimum tak, aby zasahovala jen do rekreačního sportovního areálu a nijak nezasahovala do ulic K Sadu a Písečná, včetně stávajících zelených ploch.

4) nesouhlas se zahušťováním Sídliště Šutka: vzhledem k pojetí a rozsahu další výstavby v Sídlišti Šutka (změny 411/115/2368 a 411/510/2460) žádám o snížení koeficientu základního zastavění budovami na 25%. Dále žádám o snížení výškové regulace z č. 12 na č. 3. maximálně. Výstavbou obytných domů a rekreačního sportovního areálu hrozí propojení dosud klidné slepé ulice K Sadu

s ulicí Pod Havránkou a případně novou výstavbou v sousedství aquacentra Šutka. Tím by se z ulice K Sadu stala tranzitní komunikace s napojením na ulici Čimická a Trojská a v budoucnu by se stala zatíženou zkracující cestou pro kohokoli z Bohnic a Čimic do tunelu Blanka. Nové regulativy Metropolitního plánu tak umožňují

developerům, investorům a majitelům příslušných pozemků volné plány ve využití zástavby pro vlastní prospěch a úplné opomíjení současného stavu, bezpečnosti místních obyvatel a soužití obyvatel v těsném sousedství budoucí výstavby.

V důsledku výstavby se z přírodního území přinášející prospěch všem návštěvníkům lokality včetně místních obyvatel stane další horké neprůjezdné vybetonované území s falešným příslibem „bydlení v přírodě“.

Předem děkuji za vyhovění mé námitce.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Návrh Metropolitního plánu (MPP), konkrétně transformační plocha 411/115/2367 částečně zasahuje do plochy s rozdílným způsobem využití ZMK - zeleň městská a krajinná (dle dosavadního ÚP SÚ), v omezeném rozsahu a v kontinuitě změny Z 3521. Z větší části je však tato plocha vymezena, dle ÚP SÚ, v zastavitelném území. Z hlediska NDOP (nálezová databáze ochrany přírody) není v této ploše identifikován výskyt ohrožených druhů.

Transformační plocha 411/115/2367 má v Metropolitním plánu, oproti výše uvedené změně ÚP SÚ Z 3521, nižší kapacity, včetně zastropování výšky (ÚP SÚ výškovou regulaci neobsahoval). Plocha je vymezena s ohledem na návaznost zastavitelného území a plochy s rozdílným způsobem využití OB - čistě obytné (dle ÚP SÚ), s přihlédnutím k prostorovému uspořádání zástavby (a doplnění stávající struktury zástavby vymezené např. stavební čarou). Zároveň je tato plocha podmíněna plánovací smlouvou. Plánovací smlouva je v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků, nejlepším nástrojem pro koordinaci rozvoje území a zajištění realizace veřejné infrastruktury a vybavenosti v potřebném čase. Pomocí tohoto nástroje může být, v rámci dohody příslušných aktérů, kompenzován deficit veřejné (rekreační) vybavenosti.

Současně Metropolitní plán zavádí a stanovuje závazný regulativ parku ve volné zástavbě (výhradně v modernistické struktuře, a konkrétně v lokalitě 510/Sídlíště Šutka). Vymezení parků ve volné zástavbě nemá v dosud platném ÚP SÚ ekvivalent. Součástí ÚP SÚ byl pouze informativní prvek pro vymezení území se zvýšenou ochranou zeleně (výkres č. 31 - Podrobné členění ploch zeleně), který však neobsahoval regulaci pro omezení zastavitelnosti těchto ploch. V parku ve volné zástavbě (který je vymezen v rámci sídlíště Šutka) stanovený maximální rozsah možného rozšíření (20 % RPB

dle čl. 94 odst. 3) odpovídá charakteru předpokládaných změn, resp. nahrazení novými budovami.

Návrh MPP, i s ustanovením v čl. 94 odst. 3, 4 a 5 textové části, výrazně zpřísňuje ochranu stávajícího charakteru těchto území, tj. nezastavitelnost zeleně na sídlištích. Díky tomu přímo zabráňuje nežádoucímu zahušťování sídlišť, kterému stávající právní stav dle dosavadního ÚP SÚ nijak nečelil. ÚP SÚ totiž v naprosté většině těchto území zástavbu nijak neomezoval. Převážná část ploch vymezených nově jako park ve volné zástavbě v návrhu MPP je v dosavadním ÚP SÚ součástí zastavitelných ploch, zpravidla OB a OV. Neomezuje tudíž nikterak ani úpravy stávajících budov.

Doprava v klidu je řešena v navazujících řízeních příslušného záměru a vyplývá z Nařízení hlavního města Prahy č. 12/2024 - Nařízení hlavního města Prahy o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), které musí konkrétní záměr respektovat.

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.

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 mířil již ve své původní podobě návrhu pro společném jednání (2018) a časově jim předcházel. 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 (městské 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.

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 3026240

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1010

Podatel | **HUNĚK STANISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHRN8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8jihnnjm

Lokalita | 510, 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | ke změně 411/115/2368 a 411/510/2460 Snížení výškové regulace

Vyjádření

snížit výškovou regulaci ze současného č. 6 na č. 3

Odůvodnění

Vzhledem ke zveřejnění plánované výstavby v lokalitě Troja – Šutka, kde se nachází mé bydliště, byt v osobním vlastnictví na adrese K Sadu, číslo popisné 754 byt, LV 4181, bytový dům na parcele 792/120, List vlastnictví 3691, Katastrální území 730190 Troja podávám námítku proti změnám ze zastavitelných transformačních ploch s obytným využitím: 411/115/2368 a 411/510/2460. Žádám o navrácení k zastavitelným transformačním plochám s rekreačním využitím a jejich zmenšení na minimum dle původního územního plánu.

Důvody pro podání námítky:

1) ztráta přírodní městské zeleně: nesouhlasím s vykácením vzrostlých stromů, se zánikem zeleně pro hnízdění ptactva, se ztrátou pěších komunikací bez náhrady, což bude mít destruktivní dopad

na klimatické podmínky v lokalitě, povede k tvorbě tepelného ostrova a významného nárůstu hluku. Část půdy v šikmém stoupajícím terénu je písčitá, včetně navážky, a proto se jeví nestabilní

pro výstavbu. Hrozí též narušení základů stávajících okolních staveb.

2) přírůstek nových obyvatel v souvislosti s novou výstavbou: vnímám další plánování výstavby v rozsahu dle MP jako hrozbu pro extrémní zahuštění lokality s jasným negativním vlivem

na sousedské soužití a moji osobní kvalitu života. Již současná infrastruktura je mezní a v návrhu nejsou žádná omezení pro stavitele vedoucí k validnímu zlepšení, která by nabízela řešení prostupnosti lokality se zachováním přírodního rázu, lepší obslužnost a bezpečnost sportovišť, zlepšení občanské vybavenosti. Pro přistěhované obyvatele bude taková lokalita pastí.

3) násobný přírůstek počtu aut a ztráta současných 40 parkovacích míst: již nyní je lokalita zcela vyčerpána z hlediska silničního provozu, bezpečnosti a parkovací kapacity. S novou výstavbou dle nových regulativů pro stavitele, tj. několika stovkami nových bytů, lze předpokládat přibývání aut a dalších obslužných dopravních prostředků, které povede ke zintenzivnění dopravy a nemožnosti hladkého provozu stávajících ulic, nemožnosti adekvátního parkování a k celkovému zhoršení bezpečnosti pohybu chodců v lokalitě. Zjevně by tak zanikla současná parkovací místa

v ulici K Sadu bez náhrady a parkovaná auta by byla vytlačena do již přetížené ulice Písečná.

Pro místní současné obyvatele by tento stav byl neřešitelný. Pro tuto výstavbu není vyhotovena žádná aktuální dopravní studie. Současná podoba Metropolitního plánu nestanoví přesné podmínky

pro dopravní obslužnost, kapacitu komunikací, vybudování parkovacích stání a pěších komunikací. Vzhledem k místně příslušné základní škole se v ulicích pohybují stovky dětí pěšky. Nový návrh Metropolitního plánu v této lokalitě ohrožuje bezpečnost, plynulý provoz a životní standard obyvatel. Žádám o zmenšení výstavby na minimum tak, aby zasahovala jen do rekreačního sportovního areálu a nijak nezasahovala do ulic K Sadu a Písečná, včetně stávajících zelených ploch.

4) nesouhlas se zahušťováním Sídliště Šutka: vzhledem k pojetí a rozsahu další výstavby v Sídlišti Šutka (změny 411/115/2368 a 411/510/2460) žádám o snížení koeficientu základního zastavění budovami na 25%. Dále žádám o snížení výškové regulace z č. 12 na č. 3. maximálně. Výstavbou obytných domů a rekreačního sportovního areálu hrozí propojení dosud klidné slepé ulice K Sadu

s ulicí Pod Havránkou a případně novou výstavbou v sousedství aquacentra Šutka. Tím by se z ulice K Sadu stala tranzitní komunikace s napojením na ulici Čimická a Trojská a v budoucnu by se stala zatíženou zkracující cestou pro kohokoli z Bohnic a Čimic do tunelu Blanka. Nové regulativy Metropolitního plánu tak umožňují developerům, investorům a majitelům příslušných pozemků volné plány ve využití zástavby pro vlastní prospěch a úplné opomíjení

současného stavu, bezpečnosti místních obyvatel a soužití obyvatel v těsném sousedství budoucí výstavby.

V důsledku výstavby se z přírodního území přinášející prospěch všem návštěvníkům lokality včetně místních obyvatel stane další horké neprůjezdné vybetonované území s falešným příslibem „bydlení v přírodě“.

Předem děkuji za vyhovění mé námitce.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace v rámci transformačních ploch 411/510/2460 a 411/115/2368 je v Metropolitním plánu nastavena adekvátně s přihlédnutím k podrobnějšímu prověření území a existujícím, zpracovaným podkladům, např. k Podkladové studii Šutka (2020), objemové studii lokality Šutka (2022) a pořizované změně ÚP SÚ HMP Z 3521. Současně bylo přihlédnuto ke stávajícímu charakteru území a urbanistické struktuře zástavby (dle Územně analytických podkladů HMP). V dotčeném území (při ul. Čimická a Písečná) se nachází stávající zástavba střední výškové úrovně. Stanovená výšková regulace (6RNP) Metropolitním plánem tak odpovídá převažujícímu měřítku a zajišťuje návaznost nové zástavby na existující urbanistickou strukturu.

Transformační plocha 411/115/2368 je vymezena v kontinuitě ÚP SÚ HMP, resp. jeho změn pořizovaných na základě usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy, konkrétně v souladu se změnou Z 3521, která v těchto místech navrhuje plochu s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití plochy G. Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient G, tj. G+.

Transformační plocha 411/510/2460 je vymezena v rámci zastavitelného, stabilizovaného území plochy s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené dle ÚP SÚ. Koeficienty jsou odvozeny přiměřeně navrhovanému rozvoji při významné ul. Čimická (navrhovaná míra využití této plochy nepřevyšuje koeficient podlažních ploch dle ÚP SÚ HMP G+). Současně se jedná o plochu situovanou na nároží bloku vymezeného ul. Čimická/Písečná.

Nárožní parcely v rámci městského bloku tradičně vykazují vyšší míru zastavitelnosti a objemové kapacity. Především se jedná o jejich polohový význam v urbánní struktuře. Nároží představuje exponovaný bod v uliční síti, často fungující jako orientační prvek a vizuální akcent.

Transformační a rozvojové plochy se stanovenými regulativy (zejména ve smyslu míry využití území či prostorového uspořádání) představují z hlediska územního plánování transparentnější a předvídatelnější nástroj rozvoje než stabilizovaná území bez jednoznačně definovaných kvantitativních parametrů. Jednoznačně stanovené regulativy (koeficient maximálního zastavění budovami, koeficient základního zastavění budovami, koeficient základní podlažnosti, viz čl. 95 a 96 textové části Metropolitního plánu) minimalizují prostor pro rozdílné výklady při rozhodování stavebních úřadů. Oproti tomu stabilizovaná území, kde není uvedena míra využití ploch, jsou založena na pojmech jako je charakter území a urbanistická struktura (včetně hodnot výškových hladin) uvedené v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy, což může vést k nejednotné rozhodovací praxi a právní nejistotě účastníků řízení.

Stanovení konkrétních regulativů v transformačních a rozvojových plochách umožňuje koncepční řešení změn v území, včetně koordinace rozvoje s kapacitami veřejné infrastruktury. Konkrétní regulativy umožňují nastavit limity budoucí výstavby tak, aby nedocházelo k přetěžování území (nebo např. nepřiměřenému zahušťování, zhoršení kvality prostředí nebo narušení urbanistické koncepce). Jednoznačná pravidla snižují prostor pro spory mezi investory, veřejností a správními orgány.

Podkladové studie neobsahují podrobné dopravní posouzení (dopravní model). Jedná se o studie vztahené na konkrétní záměr, nikoli na širší území. Dopravně-inženýrské posouzení by s ohledem na daný záměr zaujímající malou rozlohu lokality bylo bezpředmětné. Metropolitní plán však dopravně-inženýrské posouzení obsahuje a na základě jeho vyhodnocení navrhuje míru využití jednotlivých ploch.

Doprava v klidu, ochranná pásma technické infrastruktury či koridory zelené infrastruktury v souvislosti s jejich požadavky a další limity v území jsou předmětem souvisejících právních předpisů a nařízení, které jsou posuzovány v rámci následných řízení při povolení konkrétního záměru. Např. ochranná pásma technické infrastruktury či koridory ÚSES jsou součástí vymezení v územně plánovací dokumentaci (Metropolitním plánu).

Z hlediska požadavku na úpravu výškové regulace je nutno uvést, že dle ÚP SÚ se v rámci stabilizovaného území (tj. území bez stanovené míry využití) výšková regulace odvozovala primárně od charakteru

území, tj. okolní stávající zástavby, s přihlédnutím k výškovým hladinám uvedených v PSP a s přihlédnutím k podrobnějším územně plánovacím podkladům – územně analytickým podkladům a např. k územní studii, pokud je v daném místě pořízena a schválena dle platné legislativy). Výšková regulace v Metropolitním plánu stanovuje konkrétní rozmezí podlažnosti, které určuje rozsah možného maximálního počtu RNP pro zástavbu. Minimální výška zástavby se nestanovuje (viz čl. 98 textové části Metropolitního plánu). Konkrétní parametry výškové regulace umožňují nastavit limity budoucí výstavby tak, aby nedocházelo k přetěžování území ve smyslu umísťování vyšší zástavby z důvodu nejednotné rozhodovací praxi ve věci výkladů charakteru území.

Návrh ploch byl posouzen v rámci Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ), kde je obsaženo i posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí.

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.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní

konceptu rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a konceptu 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.

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 v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

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).

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.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toto 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.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejich limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním 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).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 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.

Ochrana krajiny a přírodního prostředí, kompozice města v krajině a krajiny ve městě je základním předpokladem pro trvale udržitelný

rozvoj města. Návrh MPP dostatečným způsobem definuje základní teze pro ochranu a rozvoj krajiny jako celku, tedy krajinu ve městě i otevřenou krajinu, s důrazem na parkové plochy jako základ rekreačního potenciálu. Koncepce otevřené krajiny je definována zněním čl. 21 až 27 textové části, vyjadřuje souhrnné podmínky pro ochranu a rozvoj nezastavitelných lokalit. Metropolitní plán zdůrazňuje celkovou krajinnou kompozici a rekreačně-sportovní význam otevřené krajiny jako krajinného zázemí města. Podrobněji viz příloha P.160 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 3026239

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1010

Podatel | **HUNĚK STANISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHRN8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8jihnnjm

Lokalita | 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | ke změně 411/115/2368 Snížení koeficientu základního zastavění budovami na 25%

Vyjádření

snížit koeficient zastavitelnosti tak, aby případná nová výstavba objemem, funkcí a rozsahem ovlivnila jen minimálně stávající zástavbu a infrastrukturu

Odůvodnění

Vzhledem ke zveřejnění plánované výstavby v lokalitě Troja – Šutka, kde se nachází mé bydliště, byt v osobním vlastnictví na adrese K Sadu, číslo popisné 754 byt, LV 4181, bytový dům na parcele 792/120, List vlastnictví 3691, Katastrální území 730190 Troja podávám námítku proti změnám ze zastavitelných transformačních ploch s obytným využitím: 411/115/2368. Žádám o navrácení k zastavitelným transformačním plochám s rekreačním využitím a jejich zmenšení na minimum dle původního územního plánu.

Důvody pro podání námítky:

1) ztráta přírodní městské zeleně: nesouhlasím s vykácením vzrostlých stromů, se zánikem zeleně pro hnízdění ptactva, se ztrátou pěších komunikací bez náhrady, což bude mít destruktivní dopad

na klimatické podmínky v lokalitě, povede k tvorbě tepelného ostrova a významného nárůstu hluku. Část půdy v šikmém stoupajícím terénu je písčité, včetně navážky, a proto se jeví nestabilní

pro výstavbu. Hrozí též narušení základů stávajících okolních staveb.

2) přírůstek nových obyvatel v souvislosti s novou výstavbou: vnímám další plánování výstavby v rozsahu dle MP jako hrozbu pro extrémní zahuštění lokality s jasným negativním vlivem

na sousedské soužití a moji osobní kvalitu života. Již současná infrastruktura je mezní a v návrhu nejsou žádná omezení pro stavitele vedoucí k validnímu zlepšení, která by nabízela řešení prostupnosti lokality se zachováním přírodního rázu, lepší obslužnost a bezpečnost sportovišť, zlepšení občanské vybavenosti. Pro přistěhované obyvatele bude taková lokalita pastí.

3) násobný přírůstek počtu aut a ztráta současných 40 parkovacích míst: již nyní je lokalita zcela vyčerpána z hlediska silničního provozu, bezpečnosti a parkovací kapacity. S novou výstavbou dle nových regulativů pro stavitele, tj. několika stovkami nových bytů, lze předpokládat přibývání aut a dalších obslužných dopravních prostředků, které povede ke zintenzivnění dopravy a nemožnosti hladkého provozu stávajících ulic, nemožnosti adekvátního parkování a k celkovému zhoršení bezpečnosti pohybu chodců v lokalitě. Zjevně by tak zanikla současná parkovací místa

v ulici K Sadu bez náhrady a parkovaná auta by byla vytlačena do již přetížené ulice Písečná.

Pro místní současné obyvatele by tento stav byl neřešitelný. Pro tuto výstavbu není vyhotovena žádná aktuální dopravní studie. Současná podoba Metropolitního plánu nestanoví přesné podmínky

pro dopravní obslužnost, kapacitu komunikací, vybudování parkovacích stání a pěších komunikací. Vzhledem k místně příslušné základní škole se v ulicích pohybují stovky dětí pěšky. Nový návrh Metropolitního plánu v této lokalitě ohrožuje bezpečnost, plynulý provoz a životní standard obyvatel. Žádám o zmenšení výstavby na minimum tak, aby zasahovala jen do rekreačního sportovního areálu a nijak nezasahovala do ulic K Sadu a Písečná, včetně stávajících zelených ploch.

4) nesouhlas se zahušťováním Sídliště Šutka: vzhledem k pojetí a rozsahu další výstavby v Sídlišti Šutka (změny 411/115/2368 a 411/510/2460) žádám o snížení koeficientu základního zastavění budovami na 25%. Dále žádám o snížení výškové regulace z č. 12 na č. 3. maximálně. Výstavbou obytných domů a rekreačního sportovního areálu hrozí propojení dosud klidné slepé ulice K Sadu

s ulicí Pod Havránkou a případně novou výstavbou v sousedství aquacentra Šutka. Tím by se z ulice K Sadu stala tranzitní komunikace s napojením na ulici Čimická a Trojská a v budoucnu by se stala zatíženou zkracující cestou pro kohokoli z Bohnic a Čimic do tunelu Blanka. Nové regulativy Metropolitního plánu tak umožňují

developerům, investorům a majitelům příslušných pozemků volné plány ve využití zástavby pro vlastní prospěch a úplné opomíjení současného stavu, bezpečnosti místních obyvatel a soužití obyvatel v těsném sousedství budoucí výstavby.

V důsledku výstavby se z přírodního území přinášející prospěch všem návštěvníkům lokality včetně místních obyvatel stane další horké neprůjezdné vybetonované území s falešným příslibem „bydlení v přírodě“.

Předem děkuji za vyhovění mé námitce.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Transformační plocha 411/115/2368 je vymezena v kontinuitě ÚP SÚ, resp. jeho změn pořizovaných na základě usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy, konkrétně v souladu se změnou Z 3521, která v těchto místech navrhuje plochu s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití plochy G. Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle dosavadního ÚP SÚ pro koeficient G, tj. G+.

Transformační plocha 411/510/2460 je vymezena v rámci zastavitelného, stabilizovaného území plochy s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené dle ÚP SÚ. Koeficienty jsou odvozeny přiměřeně navrhovanému rozvoji při významné ul. Čimická (navrhovaná míra využití této plochy nepřevyšuje koeficient podlažních ploch dle ÚP SÚ G+). Současně se jedná o plochu situovanou na nároží bloku vymezeného ul. Čimická/Písečná. Nárožní parcely v rámci městského bloku tradičně vykazují vyšší míru zastavitelnosti a objemové kapacity. Především se jedná o jejich polohový význam v urbánní struktuře. Nároží představuje exponovaný bod v uliční síti, často fungující jako orientační prvek a vizuální akcent.

Transformační a rozvojové plochy se stanovenými regulativy (zejména ve smyslu míry využití území či prostorového uspořádání) představují z hlediska územního plánování transparentnější a předvídatelnější nástroj rozvoje než stabilizovaná území bez jednoznačně definovaných kvantitativních parametrů.

Jednoznačně stanovené regulativy (koeficient maximálního zastavění budovami, koeficient základního zastavění budovami, koeficient základní podlažnosti, viz čl. 95 a 96 textové části Metropolitního plánu) minimalizují prostor pro rozdílné výklady při rozhodování stavebních úřadů. Oproti tomu stabilizovaná území, kde není uvedena míra využití ploch, jsou založena na pojmech jako je charakter území a urbanistická struktura (včetně hodnot výškových hladin) uvedené v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy, což může vést k nejednotné rozhodovací praxi a právní nejistotě účastníků řízení.

Stanovení konkrétních regulativů v transformačních a rozvojových plochách umožňuje koncepční řešení změn v území, včetně koordinace rozvoje s kapacitami veřejné infrastruktury. Konkrétní regulativy umožňují nastavit limity budoucí výstavby tak, aby nedocházelo k přetěžování území (nebo např. nepřiměřenému zahušťování, zhoršení kvality prostředí nebo narušení urbanistické koncepce). Jednoznačná pravidla snižují prostor pro spory mezi investory, veřejností a správními orgány.

Výše uvedené transformační plochy nejsou vymezeny na úkor zelených (nezastavitelných) ploch, až na drobné korekce - koncepční neponechání - zbytkových ploch. Současně Metropolitní plán zavádí a stanovuje závazný regulativ parku ve volné zástavbě (výhradně v modernistické struktuře). Vymezení parků ve volné zástavbě nemá v dosavadním ÚP SÚ ekvivalent. Součástí ÚP SÚ byl pouze informativní prvek pro vymezení území se zvýšenou ochranou zeleně (výkres č. 31 - Podrobné členění ploch zeleně), který však neobsahoval regulaci pro omezení zastavitelnosti těchto ploch. V parku ve volné zástavbě (který je vymezen v rámci sídliště Šutka) stanovený maximální rozsah možného rozšíření (20 % RPB dle čl. 94 odst. 3) odpovídá charakteru předpokládaných změn, resp. nahrazení novými budovami.

Doprava v klidu je řešena v navazujících řízeních příslušného záměru a vyplývá z Nařízení hlavního města Prahy č. 12/2024 - Nařízení hlavního města Prahy o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), které musí konkrétní záměr respektovat.

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění

pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu míry využití území (kapacity) v dané ploše ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP, s přihlédnutím k lokalitě a poloze v rámci města. Zejména byl zohledněn charakter zástavby, její typologie, měřítko, objemy i kapacity staveb. Současně byl zohledněn i vztah k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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).

Návrh MPP, resp. navržené kapacity dotvářejí předmětné území a plně reflektují stávající právní stav území v ÚP SÚ a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. I přes to, že v dosavadním ÚP SÚ nejsou pro stabilizovaná území vyčísleny konkrétní kapacity (hrubé podlažní plochy), je zde dle regulativů ÚP SÚ možné 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 stavební záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by proto bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toto 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 nabytých v dobré víře. Pořizovatel nad to uvádí, že jedním z veřejných zájmů pro zachování řešení dle návrhu MPP je i jednoznačnost a předvídatelnost rozhodování v území. Proto je v návrhu MPP pro předmětné pozemky stanovena jednoznačná míra využití území prostřednictvím konkrétního výpočtu HPP (zejm. dle čl. 96 textové části návrhu MPP) na rozdíl od dnešního právního stavu, kdy ÚP SÚ pro dané pozemky de facto žádný limit míry využití území (maximální množství HPP) nestanovuje.

Návrh míry využití území k zastavění a koeficienty regulovaného množství hrubých podlažních ploch v návrhu MPP byly odvozeny od okolní zástavby na základě jejího důkladného prověření. Komplexní zdůvodnění je popsáno v kapitole 9 textové části odůvodnění návrhu MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 73 až 77, 95 a 96).

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ a s ohledem na skutečný stav v území, jakož

i ÚAP HMP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

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 mířil již ve své původní podobě návrhu pro společném jednání (2018) a časově jim předcházел. 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 (městské 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.

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 3029145

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1011

Podatel | **Martin Beták**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02F9X

Identifikátor podání Portálu Pražana | khi4j2n5

Lokalita | 201

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Ochrana přírody a chráněných druhů verzus plánovaná zastavitelnost území

Vyjádření

Podávám tímto námitku proti návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy, který nově zařazuje pozemek v lokalitě Hrdlořezy / přírodní park Smetanka do transformační plochy 411/201/2024 o rozloze 17 395 m², s následujícími navrženými regulativy.

- **Zmax (max. zastavěnost budovami): 50 %**
- **Zz (základní zastavěnost budovami): 20 %**
- **Vz (koeficient základní podlažnosti): 3,0**
- **Výšková regulace: 2–4 nadzemní podlaží (RNP)**

Odůvodnění

1, Tento návrh představuje dramatické navýšení intenzity možné zástavby v dosud přírodně hodnotném území přírodního parku Smetanka a v rozporu s realitou a ekologickou hodnotou lokality počítá s urbanizací, která ohrožuje chráněné živočišné druhy, ekologické vazby a krajinnou stabilitu.

Současně uvádím, že můj byt, situovaný v bytovém domě 404/2 v ulici Mezilehlá bezprostředně sousedí s daným územím, a navržená zástavba by zásadně snížila kvalitu bydlení, zvýšila hluk, prašnost, dopravní zátěž a vedla ke znehodnocení mé nemovitosti.

2, Rozpor transformace s ochranou přírody (§ 4, § 5, § 45i, § 56 zákona č. 114/1992 Sb.)

Vzhledem k prokázanému výskytu zvláště chráněných druhů (viz. příloha fotografií) je navržená urbanizace právně neproveditelná bez povolení dle § 56 – to však nelze udělit, pokud existuje jiné řešení, tj. ponechat území nezastavěné.

3, Prokázaný výskyt zvláště chráněných druhů – vlastní foto/video dokumentace

V území jsme osobně zdokumentovali (viz Příloha - fotografie, videa):
Otakárek ovocný (*Iphiclides podalirius*) – ohrožený druh
Střevlík (*Carabus* spp.) – ohrožený indikátor kvalitního biotopu
Strakapoud prostřední (*Dendrocopos medius*) – silně ohrožený, prokazatelně hnízdí v ploše
Ještěrka obecná (*Lacerta agilis*) – ohrožený druh, doložena fotografií

Každý z těchto druhů má dle vyhlášky č. 395/1992 Sb. zvláště chráněný biotop, který je podle § 56 zákona č. 114/1992 Sb. zakázáno ničit či poškozovat.

Transformace území (Zmax 50 %, Vz 3,0) by jejich biotopy přímo zlikvidovala → porušení § 56.

4, Návrh řešení

Žádám, aby byla transformace plochy 411/201/2024:

a) zcela vypuštěna,
nebo

b) výrazně zmírněna
(Zmax max. 10 %, Vz ≤ 1,0, výška max. 1–2NP),
nebo

c) ponechána jako nezastavitelná plocha přírodního charakteru.

Navržené regulativy (Zmax 50 %, Vz 3,0, 2–4 NP) jsou:

v rozporu s právními předpisy,

v rozporu s povinnostmi chránit zvláště chráněné druhy,

v rozporu s ekologickou hodnotou území,

v rozporu s veřejným zájmem a zásadou prevence.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem

požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla úprava způsobu výpočtu hrubých podlažních ploch a ve svém důsledku tedy snížení koeficientu míry využití území; úprava pouze dílčí části výškové regulace, a to ve čtverci při severní hranici transformační plochy; zmenšení rozsahu transformační plochy a úprava typu struktury - nikoliv však její nové vymezení. Lze tedy konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel vysvětluje:

Transformační plocha 411/201/2024 byla koordinována s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536. Přístup, jak byly kapacity nastavovány v rámci odvození míry využití území mezi změnami dosavadního ÚP SÚ a návrhem MPP je podrobně popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP. Vzhledem ke specifčnosti a hodnotám území, ke kterým pořizovatel v rámci vyhodnocování výsledků projednání přihlídl, byla nad rámec obvyklé koordinace

pořizovaných změn ÚP SÚ dle rozhodnutí Zastupitelstva HMP snížena míra využití území, a to až na koeficient, který odpovídá dle ÚP SÚ hodnotě KPP 0,6, i přes to, že změna ÚP SÚ se pořizuje s požadavkem na 0,8 (podmínečně přípustně 1,1) a v návrhu MPP by při standardní jednotné metodice měl být vymezen odpovídající přepočtený koeficient 1,0 či 1,05.

Díky této úpravě byla mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním výrazným způsobem snížena projednávaná (navrhovaná) míra využití území v návrhu MPP. Navržený koeficient pro výpočet míry využití území v návrhu Metropolitního plánu k VP (2022) při přepočtu na metodiku ÚS SU odpovídal hodnotě KPP 1,0-1,2, což je v zásadě dvojnásobek oproti návrhu Metropolitním plánu k OVP (2025).

V souladu s článkem 36 odst. 3 a 71 odst. 4 textové části Metropolitního plánu může být typ struktury na úrovni dílčích ploch stanoven odlišně od typu struktury lokality, v tom případě má přednost podrobnější regulace (na úrovni dílčích ploch). V případě transformační plochy 411/201/2024, jejíž typ struktury se liší od typu struktury lokality tedy platí regulativy pro heterogenní strukturu. Pojmy, které nejsou Metropolitním plánem přímo definovány, ani nejsou stanoveny souvisejícími právními předpisy jsou použity v jejich obvyklém obecném významu (článek 3 odst. 1). U pojmů bez exaktního významu je při rozhodování určitý prostor pro správní úvahu stavebního úřadu.

Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je 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. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2024 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umisťovat i bez přímého vymezení v MPP. Dále uvádíme, že v tomto ohledu byla zachována kontinuita s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536, která požadavky na občanskou vybavenost v předmětné ploše s rozdílným způsobem využití OB – čistě obytné, explicitně nestanovuje.

Posouzení vlivů na životní prostředí je součástí Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Další dopady případného záměru na životní prostředí a kvalitu života budou prověřovány v rámci navazujících řízení včetně dokumentace SEA.

Vymezení Územního systému ekologické stability bylo upřesněno na základě odborného podkladu – Plánu ÚSES. Vymezení biokoridoru 500/-/3669 odpovídá po dílčích korekcích principu vymezení v ÚP SÚ HMP, je tedy zachována jeho spojitost v rámci území. Návrh byl koordinován s pořizovanou změnou ÚP Z 3536. Z důvodu zajištění kontinuity v rámci koordinace územně plánovací činnosti a na základě podrobnějšího prověření byla rozloha Parku U Schodů mezi VP a OVP upravena. Byla revidována hranice lokálního biokoridoru ÚSES. Nicméně zelená spojnice mezi lokalitou 881 / Smetanka a 850 / Údolí Rokytky zůstala zachována.

Koncepce dopravní infrastruktury obsažená v Metropolitním plánu vychází z posouzení v komplexním dopravním modelu a dlouhodobě sledovaných přepravních vztahů, které zohledňují jak stávající intenzity dopravy, tak očekávané změny vyvolané rozvojem území ve vazbě s navrženou urbanistickou strukturou. Kapacitní dimenzování jednotlivých druhů dopravy, zejména dopravy kolejové a kapacitní hromadné dopravy, je navrženo s ohledem na předpokládaný nárůst obyvatel a pracovních příležitostí v rozvojových a transformačních lokalitách, přičemž cílem je systémové posílení modal splitu ve prospěch veřejné dopravy, pěší a cyklistické dopravy. Dopravní model pracuje s principem prostorové koncentrace zátěže do hlavních kapacitních koridorů a s postupnou redukcí tranzitní a individuální automobilové dopravy vnitřního města, což umožňuje dlouhodobě udržitelný provoz dopravního systému i při postupném naplňování rozvojového potenciálu území, aniž by docházelo k neúměrnému navyšování dopravních nároků v citlivých městských strukturách.

Požadavkům na zvýšené nároky při svozu komunálního odpadu, narušení soukromí, omezené spoje MHD atd., nemohl pořizovatel 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.

Transformační plocha 411/201/2012 je navržena v kontinuitě s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3665, která vymezení občanské

vybavenosti explicitně nevyžaduje. Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je 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. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2012 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umisťovat i bez přímého vymezení v MPP.

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.

Klimatický plán je strategickým dokumentem sektoru životního prostředí a jeho naplňování probíhá prostřednictvím konkrétních opatření a programů. Územní plán je koncepčním nástrojem pro regulaci využití území a zohledňuje klimatické aspekty pouze v rozsahu své povahy a kompetencí. Nelze proto očekávat, že územní plán bude plně implementovat veškeré cíle klimatického plánu; taková povinnost není platnými právními předpisy uložena a není ani fakticky možná, neboť řada těchto cílů přesahuje rámec pravomocí územního plánu a náleží do oblasti sektorových politik, regulačních nástrojů či individuálního rozhodování. Dále podrobněji viz příloha P.164 kapitoly 15 textové části odůvodnění a Příloha P.159 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.

Návrh MPP vychází, v souladu s platnými právními předpisy, z poznatků z Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (ÚAP hl. m. Prahy), z důkladné analýzy území, analýzy vnitřního potenciálu brownfieldů i rozvojového potenciálu zastavitelných ploch, z rozboru potřeb a problémů. Návrh MPP stanovil základní koncepci rozvoje hl. m. Prahy založenou zejména na zásadách, které vyplývají z dlouhodobých strategických cílů města, byl vytvářen v souladu s platným Strategickým plánem hl. m. Prahy a v koordinaci se zpracováním návrhu jeho aktualizace. Podrobněji viz příloha P.163 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3026242

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1012

Podatel | **Ecocare s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZXY86

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8k59yeqd

Lokalita | 944, 581

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 01 Úprava zařazení části pozemku v lokalitě 581 /

Hostivařská průmyslová oblast

Vyjádření

Vlastník navrhuje, aby pořizovatel Metropolitního plánu upravil návrh regulace v lokalitě 581 / Hostivařská průmyslová oblast tak, že v části dotýkající se pozemku parc. č. 675/1 v k. ú. Dolní Měcholupy nebude nadále vymezena produkční plocha, **nýbrž plocha zastavitelná obytná, se strukturou heterogenní, s výškovou hladinou 4 RNP.**

A to v parametrech, které odpovídají stávající podobě Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, funkci SV s kódem využití C, připouštějící obytnou výstavbu. Změna regulace plochy je nutná z důvodu, **aby odpovídala výsledkům dosavadní přípravy a projednání připravovaného záměru Vlastníka s pořizovatelem.**

Podmíněně přípustné využití území bylo v této věci konzultováno s OÚR MHMP se závěrem, že je možné, dne 1. 4. 2025 bylo vydáno souhlasné stanovisko MHMP sp. zn. S-MHMP 1820719/2024, č. j. 2059115/2024. V rámci přípravy povolení záměru Vlastník zajistil zpracování dokumentace pro povolení stavby, kterou přikládá k této námítce.

Odůvodnění

Odůvodnění:

Současný Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy, schválený usnesením ZHMP č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999 ve znění pozdějších změn („**Územní plán**“), zařazuje část pozemku parc. č. 675/1 do funkční plochy SV – všeobecně smíšené, s kódem míry využití C. Funkce SV dle Územního plánu vymezuje jako hlavní využití plochy určené pro umístění polyfunkčních staveb, popř. kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby při zachování polyfunkčnosti území,

přípustné je mj. umístění polyfunkčních staveb pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, typicky s obchodním parterem a převažujícím bydlením od 2. nadzemního podlaží.

Z uvedeného plyne, že na části pozemku parc. č. 675/1 je dle stávající regulace plochy SV-C možné realizovat polyfunkční budovu kombinující funkci bydlení a občanské vybavenosti.

Obr. 1 – Regulace Pozemků podle Územního plánu (je vloženo jako příloha námítky)

Návrh Metropolitního plánu zařazuje část pozemku parc. č. 675/1 v k. ú. Dolní Měcholupy do lokality 581 / Hostivařská průmyslová oblast. Tato lokalita je v Metropolitním plánu označena kódem **Z (08)/P [S]**, tj. jako zastavitelná stavební lokalita se strukturou areálů produkce a se způsobem využití „produkční“, přičemž je současně charakterizována jako stabilizovaná.

Současně je uvedená část pozemku vymezena v transformační a rozvojové ploše doplňující stávající struktury s označením [417/581/1307] o souhrnné výměře 4.657 m², pro tuto plochu jako celek platí typ struktury „areály produkce“ a způsob využití „produkční“. Umisťování staveb v rámci zastavitelných produkčních lokalit upravuje čl. 62 odst. 1 až 3 Metropolitního plánu, které konstatují následující:

„(1) Hlavním využitím zastavitelné produkční lokality nebo plochy je průmyslové a logistické zázemí města s vyšší zátěží území. Je vymezena pro ochranu a rozvoj tohoto specifického určení.

(2) V zastavitelné produkční lokalitě nebo ploše 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 a občanskou vybavenost dle čl. 143 odst. 1 písm. b) s těmito související a také dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství, městské parky a stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

(3) V zastavitelné produkční lokalitě nebo ploše je nepřípustné umisťovat budovy a jiné stavby pro bydlení a občanskou vybavenost závažně omezující navržené využití lokality.“

Obr. 2 – Regulace Pozemků Metropolitním plánem (je vloženo jako příloha námítky)

Vlastník hodlá mj. na pozemku parc. č. 675/1, v souladu s platnou regulací Územního plánu, uskutečnit výstavbu bytového domu „Bytový dům Ecocare“ („**Záměr**“). Záměr je řešen jako objekt se 4 nadzemními a 1 podzemním podlažím o celkem 30 bytových jednotkách. Konstrukčně jde o dřevostavbu se železobetonovým podzemím a komunikačním jádrem, s garážovým stáním pro 26 vozidel v 1. PP a 20 místy na terénu. Osazení stavby respektuje uliční a stavební čáru a navazuje na hmotové a výškové uspořádání okolní zástavby.

K přípravě Záměru již byla zpracována kompletní dokumentace pro povolení stavby datovaná 03/2025. Záměr byl projednán s OÚR MHMP, na základě žádosti ze dne 30. 9. 2024 vydal odbor územního rozvoje nezávazné věcné vyjádření, č. j. MHMP 2059115/2024, sp. zn. S-MHMP 1820719/2024, ze dne 1. 4. 2025. Vyjádření konstatuje, že v ploše SV-C jde o podmíněně přípustné monofunkční bydlení. Záměr byl projednán rovněž na Výboru územního rozvoje MČ Praha – Dolní Měcholupy, zápis ze 17. zasedání dne 27. 11. 2024 zachycuje usnesení č. 16/3/2024, jímž výbor ve vztahu k Záměru „bere na vědomí předloženou studii a souhlasí s předloženým záměrem“, s upozorněním na nutnost uzavření plánovací smlouvy.

Proměna lokality – neaktuálnost Metropolitního plánu: Vlastník dodává, že východně od Pozemků, v rámci téže lokality 581 / Hostivařská průmyslová oblast, probíhá výstavba rozsáhlého rezidenčního projektu „Ekocity Hostivař“ developera EKOSPOL a.s., situovaného při ul. U Továren, dle veřejných informací je projekt etapizován a tvoří jej šest domů s celkem 724 byty a 80 ateliéry, přičemž součástí areálu má být nová mateřská škola.

Metropolitní plán mění regulaci pro dotčenou část pozemku parc. č. 675/1 tak, že nově stanoví strukturu areálů produkce a způsob využití „produkční“ v rámci lokality 581 / Hostivařská průmyslová oblast. Tímto vymezením je bytová funkce, kterou platný Územní plán v ploše SV-C připouští, fakticky vyloučena a nahrazena výrobní funkcí. Takto zvolená regulace je v přímém rozporu s dosavadním funkčním určením území a znemožňuje realizaci Záměru, který je v souladu s platným Územním plánem připraven ve stupni dokumentace pro povolení záměru. **Metropolitní plán v této části nereaguje na vývoj v území, kdy na jižním okraji vymezené produkční lokality probíhá výstavba bytového komplexu o cca 800 bytech, který pojetí jižní části produkční lokality mění. Na tuto skutečnost by měl Metropolitní plán reagovat a zmenšit rozsah předmětné produkční lokality.**

K legitimnímu očekávání a přiměřenosti regulace.

Vlastník již prokázal realizovatelnost bytové funkce v rámci projednání Záměru. **OÚR MHMP vydal dne 1. 4. 2025 vyjádření č. j. MHMP 2059115/2024, sp. zn. S-MHMP 1820719/2024, ve kterém potvrdil, že v ploše SV-C jde o podmíněně přípustné monofunkční bydlení a že návrh splňuje stanovené standardy míry využití a koeficientu zeleně. Souběžně byla zpracována kompletní dokumentace pro povolení stavby Záměru a doplněny příslušné průzkumy a odborné podklady.**

Záměr byl též projednán na Výboru územního rozvoje MČ Praha – Dolní Měcholupy, který dne 27. 11. 2024 usnesením č. 16/3/2024 vzal připravovaný Záměr na vědomí a se Záměrem souhlasil, s odkazem na potřebu uzavřít plánovací smlouvu. **Tato sekvence kroků potvrzuje legitimní očekávání Vlastníka, že bytová funkce v daném místě je racionálně uplatnitelná a veřejnoprávními orgány předběžně akceptovaná.**

Navržené produkční určení lokality 581 / Hostivařská průmyslová oblast postrádá ve vztahu k této části území individuální odůvodnění a nerespektuje již probíhající přeměnu funkční struktury v bezprostředním okolí, kde je připravován rozsáhlý rezidenční rozvoj s bytové zástavby s občanskou vybaveností. Ve světle těchto skutečností představuje setrvání na produkčním využití nepřiměřený zásah do práv Vlastníka a do kontinuity přípravy území.

Z uvedených důvodů považuje Vlastník navrženou změnu využití této části Pozemku na produkční za neodůvodněnou a neproporcionální. Požadovaná korekce části pozemku parc. č. 675/1, tj. vymezení plochy umožňující umístění bytových domů, popř. návrat k funkci SV s kódem míry využití C, uvádí regulaci Metropolitního plánu do souladu s platným Územním plánem, s průběhem příprav Záměru a s dosavadními výsledky projednání na úrovni hl. m. Prahy a městské části.

Požadavek na ochranu kontinuity územně plánovací dokumentace a předvídatelnost územně plánovací dokumentace vyplývá z judikatury Nejvyššího správního soudu. Ten ve své judikatuře, viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 10. 2013, čj. 8 Ao 1/2011 257, dovodil následující:

„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 nejšetnější k právům jednotlivce.“

Současně 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 odůvodnit formálním geografickým označením (Zahrádkářské kolonie), popřípadě poukazem na skutečné většinové využívání dotčeného území, nýbrž rozhodný je obsah původního a nově přijatého územního plánu týkající se určení využití dotčených pozemků.“*

V tomto případě je zcela zřejmé, že fungování veřejné správy (pořizovatel Metropolitního plánu a hl. m. Praha v samostatné působnosti) **naprosto nerespektuje oprávněná očekávání ani kontinuitu fungování veřejné správy ve vztahu k Pozemkům**. Navíc tento svůj postup nijak neodůvodňuje.

Nebude-li návrh Metropolitního plánu v dotčené části uveden do souladu s platným funkčním určením dle Územního plánu a s dosavadními výsledky projednání Záměru, zejména s výslovným potvrzením podmíněné přípustnosti bytového využití ve zmíněném vyjádření OÚR MHMP ze dne 1. 4. 2025, půjde o postup odporující legitimnímu očekávání a kontinuitě územního plánování; takový postup by současně představoval nepřiměřený zásah do vlastnického práva Vlastníka.

Důvod nepřiměřenosti zásahu spočívá v pokročilém stadiu a rozsahu projektové přípravy Záměru, do níž Vlastník již vynaložil podstatné finanční, časové i personální prostředky (kompletní dokumentace pro povolení stavby 03/2025 včetně příslušných průzkumů a profesních částí) a která byla v zásadních parametrech koordinována s dotčenými orgány veřejné správy. Návrh regulace Metropolitního plánu je nepřiměřeným zásahem do vlastnického práva také z důvodu, že citelně omezuje možnosti zastavitelnosti Pozemku, mění jeho funkci a Vlastník tak má velice ztížené možnosti, jak jej využít pro jakoukoliv budoucí zástavbu, která by odpovídala produkční lokalitě+ Pozemek se za navržené regulace stává de facto nezastavitelným, či maximálně využitelným pro odstavnou plochu. Odklon Metropolitního plánu k produkčnímu určení dotčeného území bez individuálně přesvědčivého odůvodnění ve vztahu k této části území nerespektuje uvedené vyjádření OÚR MHMP ani stav přípravy Záměru. **Požadované úpravy regulace proto sledují pouze zachování předvídatelnosti, proporcionality (přiměřenosti) a kontinuity rozhodování v území.** To, že jakákoliv změny územně plánovací dokumentace nesmí nepřiměřeně zasahovat do vlastnického práva vyplývá z ustálené judikatury Nejvyššího

správního soudu, např. usnesení NSS 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).“

Jak vyplývá z výše uvedeného, tak tento požadavek kladený na územně plánovací dokumentaci není ve vztahu k pozemku parc. č. 675/1 u Metropolitního plánu splněn a v případě, že nedojde k úpravě návrhu Metropolitního plánu, tak se bude jednat o nezákonný zásah do vlastnického práva Vlastníka.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace

měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, bylo úprava konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území v rámci zastavitelné skupiny [T+R] ploch s produkčním využitím, tj. nikoliv úprava využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že z urbanistického hlediska se jedná o logické dotvoření a zacelení hranice dané lokality 581/ Hostivařská průmyslová oblastí, ve které převažují plochy průmyslového, logistického a technického zázemí města, které zahrnují zejména výrobu, skladování, distribuci, dopravní a technickou infrastrukturu.

Vyjádření úřadu územního plánování sice obsahuje nezávazné věcné vyjádření, ale současně také obsahuje upozornění: „Toto vyjádření není předběžnou informací dle § 174 stavebního zákona, ani závazným stanoviskem dle §149 správního řádu. Jedná se o nezávazné věcné vyjádření úřadu územního plánování podle části čtvrté správního řádu, které není závazné pro posouzení a rozhodnutí o žádosti o povolení záměru dle §193 stavebního zákona příslušným stavebním úřadem.“

Pokud je v území požadavku řešen záměr, pro který je již zahájeno řízení na příslušném stavebním úřadě je možné aplikovat článek 167 textové části návrhu MPP pro opakované veřejné 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 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 As 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.

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.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

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.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla 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. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do 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. Smyslem tohoto regulativu 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.

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 3026243

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1012

Podatel | **Ecocare s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZXY86

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8k59yeqd

Lokalita | 581

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 02 Úprava koeficientu základního zastavění budovami v T+R ploše [417/581/1307]

Vyjádření

Vlastník navrhuje, aby pořizovatel Metropolitního plánu upravil na krycím listu lokality 581 / Hostivařská průmyslová oblast hodnotu koeficientu základního zastavění budovami (Zz) pro T+R plochu [417/581/1307] na hodnotu 0,65. Hodnota Zz 0,65 odpovídá nejvyššímu podmíněnému přípustnému rozsahu podlažních ploch podle Územního plánu pro plochu SV-C při KPPp 0,80.

Odůvodnění

Odůvodnění: Podle platného Územního plánu je část pozemku parc. č. 675/1 v k. ú. Dolní Měcholupy zařazena do plochy SV s kódem míry využití C, pro tuto funkci platí nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch KPPp = 0,80 a koeficient zeleně KZ odpovídající průměrné podlažnosti, přičemž Vlastníkem připravovaný Záměr s předpokládanou HPP ve výši 1.918 m² a výměrou části pozemku parc. č. 675/1 v ploše SV-C 2.398 m² byl navržen právě v režimu KPPp = 0,80. **Podmíněně přípustné využití bylo navíc výslovně potvrzeno OÚR MHMP vyjádřením ze dne 1. 4. 2025, č. j. MHMP 2059115/2024, sp. zn. S-MHMP 1820719/2024.**

Naproti tomu návrh Metropolitního plánu zahrnuje dotčenou část pozemku do skupiny T+R ploch [417/581/1307] v lokalitě 581 / Hostivařská průmyslová oblast, pro tuto skupinu stanoví krycí list lokality parametry „Zmax: nestanovuje se; Zz: 50 %; Vz: 1,5“.

Ve vztahu k realizaci Záměru na posuzované ploše 2.398 m² (část SV-C na pozemku parc. č. 675/1) pak uvedené parametry T+R plochy generují nejvyšší regulované množství hrubých podlažních ploch $HPP_{reg} = 2.398 \times 0,50 \times 1,50 = 1.798,5 \text{ m}^2$, tj. méně než

předpokládaných 1.918 m². Při stávajícím nastavení koeficientů Zz a Vz tak Metropolitní plán realizaci Záměru neumožňuje, ačkoliv v režimu SV-C je při KPPp = 0,80 plně dosažitelný.

Tento výsledek představuje zřejmý odklon od dosavadní regulace dle Územního plánu a popírá legitimní očekávání Vlastníka, jež vzniklo jednak z funkčního zařazení SV-C s KPPp = 0,80, jednak výslovným potvrzením podmíněné přípustnosti Záměru dle zmíněného vyjádření OÚR MHMP ze dne 1. 4. 2025. Navržené parametry skupiny [T+R] [417/581/1307] bez přesvědčivého věcného odůvodnění znemožňují realizovat v principu již akceptovaný rozsah HPP, a tím narušují kontinuitu pořizování a předvídatelnost územního plánování.

Požadavek na ochranu kontinuity územně plánovací dokumentace a předvídatelnost územně plánovací dokumentace vyplývá z judikatury Nejvyššího správního soudu. Ten ve své judikatuře, viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 10. 2013, čj. 8 Ao 1/2011 257, dovodil následující:

„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 nejšetnější k právům jednotlivce.“

V posuzované věci pořizovatel Metropolitního plánu ani hl. m. Praha v samostatné působnosti nerespektují oprávněná očekávání Vlastníka ani kontinuitu územně plánovacího vývoje. Navržené zařazení dotčené části pozemku do skupiny T+R [417/581/1307] s parametry Zz 50 % a Vz 1,5 bez individuálního a přesvědčivého odůvodnění opouští dosavadní funkční určení SV-C a kapacitní rámec odpovídající KPPp 0,80. Z dostupných podkladů Metropolitního plánu přitom nevyplývá věcný důvod, který by takový odklon ospravedlňoval, absentuje úvaha o nezbytnosti a přiměřenosti zásahu ve vztahu k právům Vlastníka.

Nebude-li návrh Metropolitního plánu v této části uveden do souladu s platným funkčním určením dle Územního plánu (SV-C s KPPp = 0,80) a s dosavadními výsledky projednání Záměru, včetně výslovného potvrzení podmíněné přípustnosti bytového využití ve vyjádření OÚR MHMP ze dne 1. 4. 2025, půjde nejen o rozpor s legitimním očekáváním a požadavkem na kontinuitu a předvídatelnost územního plánování, ale též o nepřiměřený zásah do vlastnického práva Vlastníka.

Důvod nepřiměřenosti zásahu spočívá v tom, že Vlastník v legitimním očekávání kontinuity regulace a na základě výslovného potvrzení podmíněné přípustnosti bytového využití vynaložil podstatné finanční, časové i personální prostředky na pořízení odborných podkladů a projektové dokumentace ve stupni dokumentace pro povolení stavby, včetně souvisejících průzkumů a projednání a dále v tom, že nová regulace významně omezuje zastavitelnosti Pozemku oproti současnému stavu, daleko menší část Pozemku tak činí zastavitelnou, z části Pozemku tak oproti dnešnímu stavu vytváří nestavební prostor.

Navržené nastavení parametrů Zz a Vz v rámci skupiny [T+R] [417/581/1307] však bez individuálního, přesvědčivého odůvodnění odchyluje kapacitní rámec od dosavadně akceptovaných parametrů a znemožňuje uplatnění již připraveného Záměru. To, že jakákoliv změny územně plánovací dokumentace nesmí nepřiměřeně zasahovat do vlastnického práva vyplývá z ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu, např. usnesení NSS 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).“

Jak je výše doloženo, požadavek na kontinuitu a předvídatelnost územně plánovací dokumentace není ve vztahu k dotčené části pozemku parc. č. 675/1 v návrhu Metropolitního plánu splněn. Nedojde-li k úpravě návrhu v naznačeném rozsahu tak, aby umožňoval ekvivalentní kapacitu HPP, půjde o nepřiměřený, a tudíž nezákonný zásah do vlastnického práva Vlastníka.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článku 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient C, tj. C+. Koeficient KPPp, na

který se požadavek odkazuje, je nenárokový a možný pouze za splnění podmínek, dle stávajícího ÚP SÚ. Návrh MPP koncepčně navazuje pouze na přípustný kód KPP.

Dále MPP umožňuje taktéž podmíněčně přípustné navýšení HPPreg dle článku 96, odstavce 6:

"(6) Regulované množství hrubých podlažních ploch dle odst. 2 je přípustné navýšit do výše určené vzorcem dle odst. 2, kdy pro typ struktury (01) až (04) dle čl. 41 až 44 se Z z navýší o 5 procentních bodů a pro typ struktury (05) až (10) dle čl. 45 až 50 se Z z navýší o 10 procentních bodů, je-li záměr v souladu s prostorovými regulativy dle čl. 73 odst. 4 a je-li zároveň splněna alespoň jedna z následujících podmínek:

- a) je-li vyšší míra využití nezbytně nutná pro dotvoření urbanistické struktury existující zástavby, zejména v prolukách, při dodržení uliční a stavební čáry, jednotné výšky, měřítka a převažující formy zástavby,
- b) prověřil-li tak územní studie [69], regulační plán či ÚPČP, je-li s jejich regulativy záměr v souladu."

V části pozemků požadavku, který požaduje vymezení zastavitelné obytné lokality, není možné požadavku vyhovět. Nejedná se o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

K vymezení produkční plochy došlo s přihlédnutím k potřebám chránit plochy produkce jako cenné a flexibilní plochy do budoucna.

Pokud je v daném území pro objekt zahájeno řízení, které svým využitím neodpovídá návrh MPP, je možné aplikovat článek 167 - Nedokončené záměry.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy č. P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla

aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Námítka

ID 3026244

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1012

Podatel | **Ecocare s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZXY86

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8k59yeqd

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 03 Souhlas s článkem 167 Metropolitního plánu

Vyjádření

Vlastník navrhuje, aby pořizovatel Metropolitního plánu ponechal článek 167 textové části v navrženém znění, Vlastník jej výslovně podporuje a souhlasí s jeho přijetím. Vlastník pouze doporučuje tento článek zpřesnit tak, aby nevznikali pochybnosti, zda nemá docházet ke kombinaci jednotlivých regulativů Územního plánu s jednotlivými parametry Metropolitního plánu.

Odůvodnění

Odůvodnění: Metropolitní plán v čl. 167 uvádí následující:

„(1) Záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona [117] nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.

(2) Za nedokončená řízení se považují i řízení o opravných prostředcích, řízení přezkumná a soudní, jakož i opakovaná řízení navazující na zrušení rozhodnutí.“

Vlastník s navrženým zněním článku 167 souhlasí. Odůvodnění souhlasu vychází z pokročilého stadia přípravy Záměru a z již vynaložených nákladů na jeho projektovou a expertní přípravu. Vlastník má zpracovanou dokumentaci pro povolení stavby datovanou 03/2025, která dokládá rozsah a hloubku provedených

prací a průzkumů (mj. zaměření, geologie a hydrogeologie, akustika, osvětlení, dopravní napojení, krajinářské řešení a hospodaření s vodami). Projektová dokumentace je připravena k podání a reflektuje regulaci dle Územního plánu v režimu SV-C.

Zároveň již byla k Záměru získána relevantní vyjádření veřejné správy. OÚR MHMP vydal k Záměru dne 1. 4. 2025, v němž potvrdil možnost podmíněně přípustného bytového využití v režimu SV-C a shrnul základní parametry Záměru a podmínky dalšího postupu. Dále Výbor územního rozvoje MČ Praha – Dolní Měcholupy na svém 17. zasedání dne 27. 11. 2024 vzal přípravu Záměru na vědomí a se Záměrem vyslovil souhlas, s upozorněním na nutnost uzavření plánovací smlouvy. Obě tyto skutečnosti dokládají, že příprava Záměru probíhá v koordinaci s dotčenými orgány a samosprávou a že projekt dospěl do stadia, kdy je reálně připraven k povolovacímu procesu.

Za těchto okolností článek 167 textové části Metropolitního plánu, upravující režim nedokončených záměrů, představuje nezbytný přechodový mechanismus, jenž chrání legitimní očekávání a investice vynaložené na projekty, u nichž bude řízení o povolení zahájeno před nabytím účinnosti Metropolitního plánu a takové záměry se považují za přípustné v rozsahu přípustném dle dosavadního Územního plánu. Zachování článku 167 v navrženém znění proto přispívá k právní jistotě a kontinuitě rozhodování, a v posuzovaném případě umožňuje, aby Záměr byl posuzován ve shodě s parametry, pro něž byl odborně připraven a projednán.

Zachování článku také přispívá k tomu, že v Praze po přijetí Metropolitního plánu nenastane zhroucení povolování připravovaných projektů a nedojde tak k propadu bytové výstavby. Důvodem je, že řada připravovaných projektů v jednom či více parametrech neodpovídá regulativům Metropolitního plánu, ale vyhovují zcela parametrům Územního plánu spolu s Pražskými stavebními předpisy.

Rozhodnutí o námítkce

Bude vyhověno částečně.

Návrh MPP bude upraven. Obdobný požadavek uplatnila i Hospodářská komora, viz ID 3027711, a na základě těchto připomínek bude znění čl. 167 doplněno ve smyslu požadavku, avšak nikoli doplněným nového odstavce. Za stávající text odst. 2 čl. 167 bude doplněno: "a řízení o změně záměru před dokončením podle § 224 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů." Současně bude doplněno příslušné odůvodnění této úpravy v kapitole 9 k článku 167 v textové části odůvodnění MPP. Bude též provedena drobná formální úprava - bude změněn název

skupinového nadpisu z "Přechodná ustanovení" na "Přechodný regulativ".

Smyslem a účelem přijatého regulativu je poskytnout ochranu práv stavebníků nabytých v dobré víře v platnou regulaci v územně plánovací dokumentaci. Tato ochrana spočívá v zajištění, že záměry, které byly naprojektovány a o nichž bylo zahájeno povolovací řízení dle regulativů ÚP SÚ, budou ve stále probíhajícím povolovacím řízení nadále posuzovány dle těchto regulativů. Získání povolení tak nebude zmařeno pouze v důsledku přijetí nové územně plánovací dokumentace, s níž budou případně tyto záměry v rozporu.

Stejně tak by se předmětný regulativ měl uplatnit v případě, kdy je záměr podle odstavce 1 článku 167 MPP předmětem řízení o změně záměru před jeho dokončením dle § 224 NSZ. V opačném případě by totiž přechodné ustanovení nechránilo ty záměry, u nichž je před jejich dokončením nutné provést změnové řízení, a to třeba i v případech, kdy tato potřeba objektivně nevznikla v důsledku jednání samotného stavebníka, ale např. v důsledku změn vnějších okolností, které stavebník ze své podstaty nemohl ovlivnit. Z výše uvedených důvodů se pořizovatel rozhodl na základě správní úvahy předmětnému požadavku vyhovět, a to tak, že demonstrativní výčet druhů řízení uvedený v článku 167 odst. 2 textové části návrhu MPP bude explicitně doplněn o řízení o změně záměrů před jejich dokončením podle § 224 NSZ.

Změna spočívající v upřesnění článku 167 odst. 2 MPP nepředstavuje takovou úpravu návrhu MPP, která by změnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, ani při ní objektivně nedochází k podstatné změně navrhovaného územního plánu ve vztahu k jím řešenému území, protože není tuto změnu nutné znovu projednat v opakovaném veřejném projednání ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V této věci je postup pořizovatele v souladu s relevantní rozhodovací praxí správních soudů a metodickým výkladem Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Dále podrobněji viz příloha P.228 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném

projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikturních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3026245

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1012

Podatel | **Ecocare s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZXY86

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8k59yeqd

Lokalita | 581

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | 04 Souhrnné odůvodnění navrhovaných změn v lokalitě 581 / Hostivařská průmyslová oblast

Vyjádření

Vlastník ze všech uvedených důvodů žádá pořizovatele Metropolitního plánu, aby návrh ve vztahu k pozemku parc. č. 675/1 v k. ú. Dolní Měcholupy upravil tak, aby byl uveden do souladu s platnou regulací Územního plánu a s dosavadními výsledky projednání Záměru. Konkrétně Vlastník požaduje, aby v dotčené části nebyla vymezena produkční plocha, nýbrž plocha umožňující umísťování bytových domů. Alternativně, aby byla využitelnost této části odpovídajícím způsobem navrácena do funkce SV s kódem míry využití C dle Územního plánu. Současně Vlastník navrhuje upravit na krycím listu lokality 581 / Hostivařská průmyslová oblast hodnotu koeficientu Z_z pro T+R plochu [417/581/1307] tak, aby přípustné regulované množství hrubých podlažních ploch nebylo nižší než dosavadní rozsah odpovídající $KPP_p = 0,80$ pro plochu SV-C dle Územního plánu. Vlastník současně podporuje zachování článku 167 textové části v navrženém znění.

Odůvodnění

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastník je vlastníkem pozemků parc. č. 661/3, 663/9, 673/1, 674/1, 675/1, 675/5, zapsaných na LV č. 2880 pro katastrální území Dolní Měcholupy, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemky**“).

Vlastník vůči návrhu Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům v části týkající se regulace lokality 581 / Hostivařská průmyslová oblast nesouhlasí, naopak se zněním čl. 167 textové části Metropolitního plánu se výslovně ztotožňuje. V projednávané podobě Metropolitní plán však v dotčené části Pozemků plně nerespektuje vývoj v území a stav přípravy stavebního záměru Vlastníka. **Vlastník proto** v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 **uplatňuje** ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 323 odst. 9 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, **námítky k Metropolitnímu plánu.**

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článku 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient C, tj. C+. Koeficient KPPp, na který se požadavek odkazuje, je nenárokový a možný pouze za splnění podmínek, dle stávajícího ÚP SÚ. Návrh MPP koncepčně navazuje pouze na přípustný kód KPP.

Dále MPP umožňuje taktéž podmíněčně přípustné navýšení HPPreg dle článku 96, odstavce 6:

"(6) Regulované množství hrubých podlažních ploch dle odst. 2 je přípustné navýšit do výše určené vzorcem dle odst. 2, kdy pro typ struktury (01) až (04) dle čl. 41 až 44 se Z z navýší o 5 procentních bodů a pro typ struktury (05) až (10) dle čl. 45 až 50 se Z z navýší o 10 procentních bodů, je-li záměr v souladu s prostorovými regulativy dle čl. 73 odst. 4 a je-li zároveň splněna alespoň jedna z následujících podmínek:

- a) je-li vyšší míra využití nezbytně nutná pro dotvoření urbanistické struktury existující zástavby, zejména v prolukách, při dodržení uliční a stavební čáry, jednotné výšky, měřítko a převažující formy zástavby,
- b) prověří-li tak územní studie [69], regulační plán či ÚPČP, je-li s jejich regulativy záměr v souladu."

V části pozemků požadavku, který požaduje vymezení zastavitelné obytné lokality, není možné požadavku vyhovět. Nejedná se o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

K vymezení produkční plochy došlo s přihlédnutím k potřebám chránit plochy produkce jako cenné a flexibilní plochy do budoucna.

Pokud je v daném území pro objekt zahájeno řízení, které svým využitím neodpovídá návrh MPP, je možné aplikovat článek 167 - Nedokončené záměry.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy č. P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Námítka

ID 3026776

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1015

Podatel | **PLUMLOV s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVASS

Identifikátor podání Portálu Pražana | b3nz2dkc

Lokalita | 082

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

požadavek sjednotit do jedné plochy, a to plochy 411/082/2492, pro kterou platí podmínka uzavření plánovací smlouvy

Odůvodnění

Jelikož je plocha nyní pořizované změny 3759/30 nyní v návrhu Metropolitního plánu pro opakované veřejné projednání zařazena do dvou ploch – plochy 411/082/2468 a plochy 411/082/2492, uplatňujeme tímto námítku – požadavek sjednotit do jedné plochy, a to plochy 411/082/2492, pro kterou platí podmínka uzavření plánovací smlouvy. Domníváme se, že jeden záměr situovaný v tak významném místě, bude přehledněji posuzován, když bude zařazen do jedné plochy, navíc té, která má podmínku plánovací smlouvy. S podepsáním plánovací smlouvy počítáme. Do části, která je nyní v ploše 411/082/2468 plánujeme umístit parkování.

Rozumíme tomu, že v případě akceptace této námítky by byla míra využití území pro plochu 411/082/2492 snížena, a naopak míra využití území pro plochu 411/082/2468 zvýšena, tak aby bylo zachované celkové navrhované HPP dle zmíněné studie.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Rozdělení záměru do více transformačních ploch není překážkou k uzavření plánovací smlouvy, kterou je podmíněna jenom jedna ze dvou transformačních ploch, na které se záměr nachází. V případě uvedeného záměru se jedná o dvě sousedící transformační plochy,

kteře jsou předmětem podrobnějšího prověření v pořizované Územní studii Vysočany, kde jsou součástí jednoho stavebního bloku a díky tomu, lze v souladu s ustanovením čl. 96 odst. 5) čerpat pro záměr kapacity z obou transformačních ploch ve smyslu výše uvedeného ustanovení.

Regulativ podmiňující plánovací smlouvy je v návrhu MPP koncipován primárně jako podmínka pro čerpání míry využití území, kterou návrh MPP navyšuje oproti ÚP SÚ. Podmínka uzavření plánovací smlouvy proto nemůže být z metodických důvodů vymezena u ploch, které svojí mírou využití území odpovídají právní kontinuitě, tj. míře využití území dle ÚP SÚ. V opačném případě by se mohlo jednat o nepřiměřený a nepřipustný zásah do práv vlastníků dotčených pozemků. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při vyhodnocení navržené míry využití území dle MPP byl uvažován komplexní návrh, a to včetně bodových značek i parametrické regulace. Dále podrobněji viz příloha P.218 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořizování územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: [vysocany.praha.eu](https://www.vysocany.praha.eu)

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Pořizované a schválené 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 3026249

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1015

Podatel | **PLUMLOV s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY782X

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8m56pzvq

Lokalita | 082

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Regulace podlažnosti Kolbenova

Vyjádření

Nesouhlasím s výškovou regulací konkrétního čtverce a požaduji její zvýšení z 21 na 27 podlaží. Záměr zasahuje do 3 dalších přilehlých čtverců a proto žádáme, aby výšková regulace v ploše byla navržena tak, aby náš záměr byl realizovatelný. Předmětná oblast je rozlohy cca 1000 m², jde o pozemky parc. č. 1140/53 celá, a severní 1/3 parcely č. 1130/1 (blíže dle vlastního zákresu).

Odůvodnění

Dle územní studie Vysočan, jejíž součástí je i projekt Kolben Tower, který patří naší společnosti, je dané území regulováno dle požadavku uvedeného v textu vyjádření. Dovoluje část objektu do 100 m což odpovídá podlažnosti 27.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Záměr investora je podrobněji prověřován v pořizované Územní studii Vysočany v koordinaci s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3759. Pokud bude v územní studii prokázáno řešení dle záměru investora jako relevantní, a to s ohledem na návaznosti širších vztahů, návrh MPP nevylučuje budoucí úpravu těchto parametrů. Územní studie představuje relevantní, odborný podklad pro budoucí rozhodování a lze předpokládat, že její závěry budou promítnuty do Metropolitního plánu prostřednictvím jeho následné změny, tak aby mohl být záměr realizován.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního

zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Pořizované a schválené 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.

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 3026250

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1015

Podatel | **PLUMLOV s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY782X

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8m56pzvq

Lokalita | 082

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Regulace podlažnosti Kolbenova

Vyjádření

Grafické upřesnění k předešlé připomínce z důvodu zásahu do více čtverců - vlastní zákres.

Nesouhlasím s výškovou regulací konkrétního čtverce a požaduji její zvýšení z 21 na 27 podlaží. Záměr zasahuje do 3 dalších přilehlých čtverců a proto žádáme, aby výšková regulace v ploše byla navržena tak, aby náš záměr byl realizovatelný. Předmětná oblast je rozlohy cca 1000 m², jde o pozemky parc. č. 1140/53 celá, a severní 1/3 parcely č. 1130/1 (blíže dle vlastního zákresu).

Odůvodnění

Dle územní studie Vysočan, jejíž součástí je i projekt Kolben Tower, který patří naší společnosti, je dané území regulováno dle požadavku uvedeného v textu vyjádření. Dovoluje část objektu do 100 m což odpovídá podlažnosti 27.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Záměr investora je podrobněji prověřován v pořizované Územní studii Vysočany v koordinaci s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3759. Pokud bude v územní studii prokázáno řešení dle záměru investora jako relevantní, a to s ohledem na návaznosti širších vztahů, návrh MPP nevylučuje budoucí úpravu těchto parametrů. Územní studie představuje relevantní, odborný podklad pro budoucí rozhodování a lze předpokládat, že její závěry budou promítnuty do Metropolitního

plánu prostřednictvím jeho následné změny, tak aby mohl být záměr realizován.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního

plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Pořizované a schválené 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.

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.

Námitka

ID 3037495

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1015

Podatel | **PLUMLOV s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZV49L

Lokalita | 082

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPQZV49L a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPQZVASS

Námítka

ID 3026253

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1016

Podatel | **PRINCO International, spol. s r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUO3W

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8mhj75uf

Lokalita | 535

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Projekt BD PANUŠKOVA

Vyjádření

Souhlas s novou verzí návrhu

Odůvodnění

Námítkující, jakožto majitel pozemků p.č. 879/27 a 879/49 v k.ú. Krč, **souhlasí s navrhovaným řešením Metropolitního plánu v Předmětném rozsahu.** Nový návrh je v souladu se zájmy Připomínkujícího a jeho představami o rozvoji předmětných pozemků a lokality.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3028556

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1016

Podatel | **PRINCO International, spol. s r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUOLE

Identifikátor podání Portálu Pražana | icjee63r

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Projekt BD PANUŠKOVA

Vyjádření

Souhlas s novou verzí návrhu

Odůvodnění

Námítkující, jakožto majitel pozemků p.č. 879/27 a 879/49 v k.ú. Krč, **souhlasí s navrhovaným řešením Metropolitního plánu v Předmětném rozsahu.** Nový návrh je v souladu se zájmy Připomínkujícího a jeho představami o rozvoji předmětných pozemků a lokality.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3028555

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1016

Podatel | **PRINCO International, spol. s r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUOLE

Identifikátor podání Portálu Pražana | icjee63r

Lokalita | 535

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Souhlas s novou verzí návrhu

Odůvodnění

Námítkující, jakožto majitel pozemků p.č. 879/27 a 879/49 v k.ú. Krč, **souhlasí s navrhovaným řešením Metropolitního plánu v Předmětném rozsahu.** Nový návrh je v souladu se zájmy Připomínkujícího a jeho představami o rozvoji předmětných pozemků a lokality.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3031182

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1016

Podatel | **PRINCO International, spol. s r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVBSL

Identifikátor podání Portálu Pražana | vzb6dexn

Lokalita | 535

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Projekt BD PANUŠKOVA

Vyjádření

Souhlas s novou verzí návrhu

Odůvodnění

Námítkující, jakožto majitel pozemků p.č. 879/27 a 879/49 v k.ú. Krč, **souhlasí s navrhovaným řešením Metropolitního plánu v Předmětném rozsahu.** Nový návrh je v souladu se zájmy Připomínkujícího a jeho představami o rozvoji předmětných pozemků a lokality.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3026254

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1017

Podatel | **MINÁR VRATISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZH48S

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8mnii6p8

Lokalita | 871

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka a nesouhlas s návrhem MP v Lokalitě 871 / Litovický potok ZN (13).

Vyjádření**Požadavek na změnu MP.**

- 1) Změnit cílový charakter lokality s respektováním zachování Základní organizace Českého zahrádkářského svazu, číslo 18 – Veleslavín.
- 2) Zrušit návrh prostupnosti území podél Litovického potoka.
- 3) Změnit cílovou charakteristiku transformačních ploch 412/871/8023 a 412/871/8130 z park na zahrádková osada.

Odůvodnění

Zahrádkářská kolonie s 80 letou historií. Kolonie poskytovala a poskytuje hodnotné ozdravné místo, relaxaci, rekreaci, klidovou zónu, obživu, pro mnohé i smysl a životní náplň. To vše již desetitisícům lidí – majitelům zdejších zahrad, jejich rodinám, známým, přátelům, především však jejich dětem a vnoučatům. U všech tento prostor poskytuje vytváření příznivého vztahu k přírodě. Lokalita podporuje zdravý životní styl včetně rozšiřování pěstitelských dovedností. Potenciál kolonie je ve všech aspektech naplněn. Nový MP nikterak nerozšíří zeleň Prahy. Nevytvoří nové „kyslíkové zóny“. Osada je mimo jiné významným historickým pozůstatkem zahradnické kultury Prahy i ČR.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel v této věci rozhodoval o vypořádání střetu dvou legitimních zájmů v území. V území totiž dochází k rozporné situaci, kdy se v lokalitě nachází zahrádková osada sestávající z oplocených zahrad a drobných zahradnických staveb v soukromém vlastnictví, které se v místě nacházejí již od 50. let 20. století. Na straně druhé dosavadní ÚP SÚ (již od svého schválení v roce 1999) vymezuje na těchto pozemcích plochu ZMK spolu s regulativem celoměstského systému zeleně a biokoridoru, tedy požadavek na prostupnou veřejnou parkovou plochu. Toto vymezení bylo schváleno Zastupitelstvem hl. m. Prahy již v roce 1999 a jedná se o dlouhodobý požadavek samosprávy na využití území. Z urbanistického hlediska převažují argumenty k potvrzení požadavků dle dosavadního ÚP SÚ, neboť se lokalita nachází v rámci zastavěného území, zajištění její prostupnosti a její integrace do vystavěného prostředí je žádoucí i vzhledem k rozsahu tohoto území.

V rámci zpracování MPP bylo řešení této plochy několikrát prověřeno a na základě zásadní připomínky MČ byla vymezena transformační plocha s cílovou charakteristikou plochy "park". Jelikož pořizovatel vyhodnotil oba protichůdné pohledy jako legitimní, na základě postupu definovaného stavebním zákonem konzultoval tento rozpor s určeným zastupitelem, respektive jeho poradním orgánem, Komisí Rady hl. m. Prahy pro nový územní plán (KONUP). Závěrem byl pokyn k vyhovění požadavku MČ v rozsahu dle platného ÚP, ve kterém jsou vymezeny plochy ZMK a LR. S ohledem na kontinuitu regulace s platným územním plánem pořizovatel vyhodnotil, že se nejedná o nepřípustný zásah do vlastnických práv.

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.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Námítka

ID 3026258

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1021

Podatel | **ZLÁMAL ADAM**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDL2P8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8nqkpc6

Lokalita | 052

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka - hladina věží

Vyjádření

Vlastník pozemků parc. č. 528/1, 529/5, 529/12 a 481/11 v k.ú. Vysočany, obec Praha, které leží v lokalitě „O52/HARFA“ a transformační ploše „411/052/2478“ žádá o změnu výškové regulace pro hladinu věží u daných pozemků, a to z navrhované hladiny 8(21) na hladinu 8(27).

Odůvodnění

Předmětné pozemky jsou umístěny v širší transformační lokalitě Vysočan, kde dochází ke změně využití území z původní průmyslové výroby na oblast se smíšeným využitím pro bydlení, administrativu, obchod a služby. Toto využití území je pro danou lokalitu rovněž stanoveno i v hlavním výkrese návrhu metropolitního plánu.

Vlastník předmětných pozemků má za to, že regulativy, týkající se výšky a podlažnosti v daném bloku, by měly odpovídat regulativům okolních pozemků, které předpokládají vyšší hladinu věží (27) a vyšší koeficient základní podlažnosti (10). Nová výstavba na daných pozemcích by měla mít možnost stejných parametrů. V opačném případě by jinak došlo k tomu, že tato případná budoucí výstavba na těchto pozemcích nebude zapadat do okolní zástavby, a to jak z pohledů výškového uspořádání, tak z hlediska její hmoty.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným

a opakovaným změnám, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání na daných pozemcích, byly korekce v místě daných pozemků (zejména vymezení transformačních ploch s obytným využitím, vymezení ploch, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, úprava polohy územní rezervy trati metra), které nesouvisí s předmětem požadavku na úpravu výškové regulace pro hladinu věží u daných pozemků, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že navržená regulace transformační plochy zcela odpovídají právní kontinuitě s ÚP SÚ.

Území bylo podrobně prověřeno pořizovanou Územní studií Vysočany. V kontextu lokality je hladina 8RNP adekvátní, navíc jsou

zde umožněny věže do 21RNP. Hladina věží se postupně snižuje směrem od přirozeného centra lokality a stanice metra. Další zvyšování umožněných hladiny věží je v této ploše bezpředmětné.

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 v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebních setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Pořizované a schválené 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.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

ID 3026259

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1022

Podatel | **VINCOLIA, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZRZG1

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8nrqq8a8

Lokalita | 065

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 Podmíněnost

Vyjádření

Námítka (vztahuje se jak na grafickou, tak případně jiné související části Metropolitního plánu, které uvádějí podmíněnost v uvedených plochách 411/065/2178 a 412/065/8133):

Z pozice vlastníka pozemků (viz LV v příloze tohoto podání) požadujeme vypustit z Metropolitního plánu podmíněnost uzavření plánovací smlouvy v plochách 411/065/2178 a 412/065/8133.

Odůvodnění

- Pro předmětné území uzavřela naše společnost (VINCOLIA, a.s.) spolu s hl.m. Prahou, MČ Praha 3 a společností Sekyra Group, a.s. Plánovací smlouvu č. PLA 34/07/000277/2025 (ze dne 28.4.2025). Plánovací smlouva je uzavřena dle §130 platného stavebního zákona.

- Uvedená plánovací smlouva předcházela změně Z 2600/00 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, tzn. aktuálně platný územní plán. Ten v sobě obsahuje pro předmětnou plochu (dle Metropolitního plánu označenou jako 411/065/2178 a 412/065/8133) téměř totožné množství hrubých podlažních ploch jako v Metropolitním plánu. V něm dochází jen k zanedbatelnému navýšení (historicky v rámci představování a školení k principům Metropolitního plánu bylo ujištěno, že v těchto případech nedojde k zavedení Podmíněnosti).

Vzhledem k výše uvedenému je zavedení Podmíněnosti v předmětné ploše bezdůvodné a v rozporu s prezentovanými principy změn stávajícího územního plánu ve vazbě na Metropolitní plán. Podmíněnost omezuje využitelnost našeho majetku, snižuje jeho hodnotu a komplikuje přípravu projektu Žižkov City. Zavedené

podmíněnosti v uvedených plochách nebylo v Metropolitním plánu dostatečně vypořádáno ani zdůvodněno.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel si je vědom, že se v místě nachází uzavřená plánovací smlouva, nicméně tato smlouva byla uzavřena až po uzavření vstupních dat pro zpracování verze MPP pro opakované veřejné projednání. Tuto smlouvu tak nebylo technicky možné zohlednit ve smyslu vypuštění podmínky.

Pořizovatel nicméně v rámci spolupráce se samosprávou zajistil koordinaci činnosti s přípravou plánovací smlouvy a samospráva byla skrze určeného zastupitele o vymezení podmíněnosti informovaná. Uzavřená plánovací smlouva tak je zároveň splněnou podmínkou a vymezená podmíněnost tak není zásahem do práv dotčených vlastníků.

Regulativ podmiňující plánovací smlouvy nelze z návrhu MPP selektivně vypouštět u lokalit s již uzavřenou plánovací smlouvou. Takový postup by byl v rozporu s požadavkem na jednotný a nediskriminační přístup ke všem podmíněným plochám. Ponechání tohoto regulativu nezasahuje do práv dotčených vlastníků, protože plánovací smlouva uzavřená mezi stavebníkem a HMP před nabytím účinnosti MPP zpravidla bude splňovat náležitosti podmiňující plánovací smlouvy dle čl. 160 a 161 MPP a § 130 a násl. NSZ, a bude ji tedy možné využít pro účely rozhodování v území. Dále podrobněji viz příloha P.222 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3026260

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1022

Podatel | **VINCOLIA, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZRZG1

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8nrqq8a8

Lokalita | 065

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 2. hladina věží

Vyjádření

V předmětných čtvercích výškové regulace požadujeme upravit výškovou regulaci se stanovenou hladinou věží z hodnoty 8(15) na 8(21).

Odůvodnění

Uvedenou hodnotu výškové regulace požadujeme upravit vzhledem k urbanisticko-architektonickému hledisku v této lokalitě:

- uvedené čtverce se nacházejí u významného dopravního uzlu,
- v těsné blízkosti se nacházejí objekty výšky 14NP a doplnění subtilní vertikály převyšující tuto hladinu (viz požadovaná hladina věží 21) je v daném místě kompozičně prospěšné a vyváží stávající i budoucí hmoty. A to i vzhledem k topografii terénu, kdy uvedené objekty se 14NP jsou osazeny výše, než-li plocha s naším požadavkem na úpravu výškové regulace.
- přidání této doplňkové (nižší) vertikály k vertikále v ploše bývalého Telekomu (plocha označená v Metropolitním plánu jako 411/051/2237), v níž je navržena hladina věží 27 bude opět vyvažujícím kompozičním elementem.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným

a opakovaným změnám, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, bylo zejména umístění trasy metra (územní rezerva) a změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 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 3026261

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1023

Podatel | **RUDOLSKÝ MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHL2B

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8nusps4n

Lokalita | 948

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka

Vyjádření

Nesouhlasím se zpracováním návrhu Metropolitního plánu v aktuální podobě na dotčených pozemcích 1353/1 a 1352 a podávám opakovanou nesouhlasnou Námítku k jeho návrhu.

Odůvodnění

Zcela zásadně nesouhlasím s návrhem Metropolitního plánu týkajícího se mého pozemku 1353/1 viz.:

V bodech:

1) Nesouhlasím s chybným začlenění pozemku č. 1353/1 do bonitní třídy č.1 nejvyšší stupeň ochrany v Metropolitním plánu s geologickými mapami Geologického ústavu. Viz. mapy.geology.cz, číslo mapového listu 1224, legenda ID:6 a legenda ID 543, geologický profil pozemku a jeho rozčlenění dle BPEJ.

Pozemek č. 1353/1 dle geologických map je svažité, orientovaný severně a jedná se o skálu přecházející do rozlámané břidlice a pískovce. V nivě potoka se jedná o pruh černozemě. Členěno cca 2/3 skalnatý a kamenitý podklad a cca 1/3 naplavená půda. Pozemek historicky a dle geologických map nikdy nebyl začleněn do I. kategorie.

Při zpracování MP došlo k závažné chybě v začlenění pozemku do BPEJ. Bylo pracováno s neověřenými chybnými informacemi, které jsou v nesouladu s geologickými mapami a skutečností. Tím došlo k závažnému pochybení pořizovatele MP ÚZR MHMP a zpracovatele IPR Praha. Není v silách majitelů pozemků průběžně kontrolovat práci institucí a zodpovědných osob a sledovat s jakými daty pracují. Takové chyby bohužel snižují hodnověrnost a důvěryhodnost

zpracování MP. Dne 18.11.2025 chybu a nesoulad se skutečností uznal ředitel odboru půdních služeb Ing. Martin Havlíček. Žádám o nápravu a přepracování podkladového listu území v přípravě MP s odpovídajícím BPEJ.

Upozornění:

Chybně uvedená bonitace a rozčlenění pozemku dle BPEJ významným způsobem omezuje a znehodnocuje možnosti jeho využití.

2) Nesouhlasím se začleněním obou mých pozemků 1352 a 1353/1 do pásu zeleně na hranici Prahy.

Pozemky MP začleněné do pásu zeleně jsou v této lokalitě 3:

1. 500/-/3086, 123/948/2638: v majetku akciové společnosti, neudržovaný zpustlý pozemek. Veřejně přístupný.
2. 500/-/3645: Bezejmenný potok, stoka, neudržovaný pozemek, cca od roku 2020 se 1x ročně vysekává cestička a náletové křoví, jinak se jedná o neudržovaný pozemek. Veřejně přístupný.

3. 500/-/3085: NESOUHLASÍM se začleněním mého pozemku parcelního čísla 1353/1, který je v soukromém vlastnictví fyzické osoby, do tohoto pásu zeleně z důvodu, že zde máme s manželkou trvalé bydliště, pozemek je trvale obydlen, kompletně zasítován (voda, elektřina a plyn zavedeny, optické sítě na hranici pozemku, kanalizační přípojka schválena a zpracovává se projektová dokumentace v zakázce na klíč firmou PVK a.s.), pozemek je historicky od roku 1949 oplocen, neprůchozí a nepřístupný veřejnosti.

Žádný ze zmiňovaných pozemků 500/-/3086, 123/948/2638 a 500/-/3645 není využit formou, jako oblast **500/-/3085 pozemku č. 1353/1.**

Návrh:

Souhlasím pouze s uvedením pásu zeleně oddělující Středočeský kraj a Prahu pozemkem 1352 a ochrannou zónou vodních toků.

3) Nesouhlasím se stávajícím návrhem ÚSES s velikostí plochy Lokální biokoridoru a začleněním pozemku do Biocentra, jak uvádí v návrhu MP: Pozemek je stále začleněn do PS jako zahrada, ovocný sad, s dalším využitím pro rekreační účely. Od roku 1949 je jako sad, zahrada kompletně oplocen. Nikdy neplnil funkci biokoridoru. Pozemek 1353/1 nesplňuje ani podmínky pro přiznání statusu Biocentra. Biocentrum musí mít minimální plochu 3 ha. Tato podmínka není splněna ani v návaznosti na Středočeský kraj. Mimo

to, lokalita bude zasažena výstavbou pražského okruhu, který zasáhne i do návrhu Biocentra obce Přezletice a do návrhu plochy přírodní zeleně obce Podolanka. Požadavek na Biocentrum na mém pozemku je tedy s ohledem na normy nesplnitelný, tedy neopodstatněný.

Upozorňuji, že pozemky v pokračování dále kolem Ctěnického potoka, jsou také v soukromém vlastnictví, jsou neprůchozí z důvodu oplocení a jsou zahrnuty v zastavitelném území (!) Majitelé pozemků zde mají také trvalé bydliště jako my s manželkou. Není zde dodržen pás zeleně. Prosím o zdůvodnění, proč tyto pozemky nemusí plnit % zeleně a jsou v zastavitelném území a můj pozemek je přístupem MP omezován ve svém využití a je mi zasahováno do práva o jeho využití.

V řešení:

Oslovena autorizovaná firma pro zpracování dokumentace a posudku v záležitosti nesouhlasu s rozsahem Biokoridoru a nesouhlasem s Biotopem. Typ autorizace ÚSES, projektant územních systémů ekologické stability obor krajinářská architektura. Bude doloženo.

4) **Žádost o změnu zastavitelnosti pozemku 1353/1** je opakovaně urgována již 18 let. V roce 2008 byla podána na MHMP Žádost o změnu ÚP Městskou částí Praha Vinoř týkající se pozemku parcelní číslo 1353/1. Jedná se o zastavitelnost 1.000 m² plochou domů na ploše PS (skála, rozlámané břidlice, pískovce). Podání bylo učiněno v řádném termínu před začátkem sestavování Metropolitního plánu Prahy. Evidováno pod spisovou značkou **Z-2696/08**.

Na žádost MHMP byly následně doplněny požadované údaje. Viz. příloha. Prosím o revizi a vysvětlení, proč nebyl tento návrh projednáván, přestože si MHMP vyžadoval další podklady týkající se pozemku.

Dle informací zastupitelstva Prahy Vinoř byla Žádost, cituji z jejich korespondence: „zaříznuta v roce 2012“...

Po dohledání se domnívám, že oním „zaříznutím“ je míněn dokument ze dne 22.5.2012 označený Z-975 a Usnesení ze dne 7.6.2012, kdy již však má Žádost ležela 4 roky na MHMP bez odezvy. Toto Usnesení však nabádá k písemnému kontaktu občanů ve vztahu k vyjadřování se k ÚP a dotazům. K čemuž v mém případě nedošlo.

Prosím tedy, aby na **základě zmiňovaných skutečností byla žádost o změnu ÚP ohledně 1.000 m², konkrétně části pozemku PS, respektována jako dosud nevyřízená. Žádáme o její začlenění do aktualizací MP a projednání ve vztahu i k novým upřesněným skutečnostem** a žádáme, aby bylo dále pokračováno

v řízení z roku 2008. Z mého pohledu se jedná v tomto případě o nečinnost a úmyslné založení žádosti ad acta a tím zneužití úřední moci.

Pozemek je ve vlastnictví rodiny od roku 1949. Bývalý režim 40 let vyhrožoval jeho znárodněním a tuto výhrůžku realizovali alespoň uzamčením do PS v roce 1966, kdy pozemek patřil pod Středočeský kraj. Po 77 letech, v době dynamického rozvoje okolních oblastí a připojení Víně k Praze, pokračuje uzamčení našeho pozemku přijímáním takových opatření, která nám brání pozemek užívat v plném rozsahu i přesto, že zde máme s manželkou trvalé bydliště.

Nesouhlasím se záměry a snahou MHMP dělat z větších soukromých pozemků svým rozhodnutím veřejně přístupné plochy. Opakuji, jedná se o soukromé vlastnictví a trvám na neomezování práva k jeho využití k trvalému bydlení a na jeho užívání k soukromým účelům v lokalitě, která je všech stran zastavěna a dále se lokalita bude zastavovat developerskými projekty.

Navrhuji:

Přední část pozemku 1353/1 k využití pro vybudování zázemí pro sportovně rekreační aktivity, případně pro dětskou lesní/zahradní školku, či využití pro příměstské tábory. Na ploše PS umožnit požadovanou zástavbu 1.000m², schválenou Městskou částí pro Prahu Víně již před 18 lety.

5) Nesouhlasím se statutem „Les na nelesním pozemku“ (popis námítky ze společného jednání v roce 2018). Tento návrh byl v řádném termínu rozporován a byla podána námítka v řádném termínu v roce 2018. Po opakovaných urgencích však nebyla respektována a pozemek dále nese v MP označení les na nelesním pozemku, lokální biokoridor. Nacházel se zde Ovocný sad, založený v roce 1949, o počtu cca 2.000 ovocných stromů, který je průběžně z důvodu stárí ovocných stromů likvidován spolu s rizikovými stromy a náletovými dřevinami. (Na základě vydaného platného povolení odborem Životního prostředí Prahy 9

Vyřešeno:

Na základě námi poptané kontroly na IPRu, nám byl poskytnut výpis s GEO reportu, kde je jasně uvedeno, že se zde les nikdy nenacházel a nenachází!

Závěrem:

Záležitosti uvedené v bodech 1 - 5 vnímám jako omezování možnosti nakládání se soukromým majetkem a jako diskriminační libovůli vzhledem k rozvoji HLMP a plánované developerské činnosti.

Nesouhlasím s chybným a zavádějícím způsobem použití informací a se zkreslováním reality. Např. Konkrétně městská část Praha Vinoř disponuje jednou s největších zelených ploch v rámci Prahy. Není tedy adekvátní v této lokalitě zamykat soukromé pozemky.

Jsem ochoten vyjít vstříc Metropolitnímu plánu - dopravnímu odboru - vyřešením obslužné situace chodců v lokalitě ulice Rosická odprodejem části pozemku, ale stále narážím na neochotu jasně, konstruktivně a férově jednat s dotčenými orgány na základě plánovací smlouvy.

Místo Plánovací smlouvy, kterou jsem očekával k předložení ohledně pěší obsluhy mezi Prahou Vinoř a Přezleticemi, čelím tlakům zodpovědných orgánů za aktuální protiprávní stav věcí ve věci mostu přes Ctěnický potok v ulici Rosická, kdy nám byl neoprávněně zabrán pozemek. S manželkou jsme byli veřejně dehonestováni, uráženi a trvale je proti nám poštvávána veřejnost, místo toho, aby s námi byla vedena diskuse pře započítím stavby (nikoliv opravy, jak je tvrzeno) a následně v průběhu stavby. Došlo k poškozování majetku ze strany veřejnosti i TSK, bylo nám vyhrožováno pomstou ze strany TSK, že že ještě uvidíme co udělají. Nabízí se jednoznačná odpověď.

Za uplynulé téměř tři roky, tedy před započítím stavby mostu až k dnešnímu dni, jsem nebyl nikdy kontaktován s žádnou nabídkou řešení. Nadřízeným orgánům jsou v této záležitosti podsouvány úmyslně lživé informace. Svá tvrzení mohu doložit písemnými dokumenty, uniklou emailovou komunikací a osobními zprávami.

Pokud by měl MHMP zájem řešit tuto dopravní záležitost "černá stavba most Rosická", jehož odbourání je nesmyslné, navrhuji jednání mezi právními zástupci obou stran, tedy MHMP a mnou. Aktuálně očekávám uvedení příslibeného termínu schůzky s odpovědnými zaměstnanci MHMP, kterou příslibilo zprostředkovat zastupitelstvo městské části Praha Vinoř.

V záležitosti chodníku podél ulice Rosická souhlasím s ústní nabídkou učiněnou místostarostou obce Přezletice ve výši 10.000,- Kč/m2 za potřebný zábor. Tedy cenou, která byla projednána na společném zasedání v březnu 2023 za účasti zastupitelů Prahy Vinoř, Přezletice, TSK a dalších, avšak nabídka nebyla dodržena a vlastníkům pozemků se zastupitelstvo Přezletic vysmálo do očí. V následujících dnech nám byl bez varování proveden zábor pozemku stavbou nového mostu s tím, že zúčastněné státní složky veřejně prohlásily „my to protlačíme“. Z logiky věci na tento přístup odmítám reflektovat a pokračování stavby mostu podmiňuji vyřešením mé osmnáctileté žádosti o zastavitelnost 1.000 m2 pro bydlení. Výše nabízím řešení k oboustranné spokojenosti.

podatelé

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Třídu stupně ochrany zemědělského půdního fondu nestanovuje MPP, ale je již daná systémem Bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ), který je spravován Výzkumným ústavem meliorací a ochrany půdy, v.v.i. V této náležitosti tedy MPP nemůže vyhovět a změnit, nebo překlasifikovat třídu BPEJ, jelikož je přebírá jako podklad do svého návrhu. Lokální biocentrum „Nohavice“, nebude zrušeno. Tento biokoridor navazuje na okolní biokoridory a biocentra které jsou vymezeny za hranicí hlavního města Prahy. Zrušením tohoto biocentra by došlo k narušení migračních a přírodních procesů v této oblasti. Původní vymezení biocentra bylo rozšířeno, protože nesplňovalo minimální parametry 3 ha pro tento druh biocenter dle plánu místního ÚSES. Zároveň je toto biocentrum vymezeno v prostoru k upřesnění a může být zpřesněno dále dle čl. 116. Řešení ÚSES v MPP vychází z Plánu ÚSES hl. m. Prahy, poskytnutého v roce 2021 orgánem ochrany přírody jako oficiální oborový podklad pro územní plánování. Metodika MŽP pro vymezování územního systému ekologické stability stanovuje, Plány místního systému ekologické stability jako podklad pro vymezení ÚSES v územně plánovací dokumentaci, a tedy v územních plánech. Tento podklad do svého návrhu MPP převzal a v některých případech upravil. V dosavadním ÚP SÚ je vedena tato plocha jako PS – sady, zahrady a vinice a jako ZMK – zeleň městská a krajinná. Žádosti o zařazení pozemku do zastavitelného území nebude vyhověno, MPP je tímto v souladu s dosavadním ÚP SÚ, který tyto pozemky také nevymezuje jako zastavitelné. Nedochází k narušení legitimního očekávání ani k zásahu do vlastnických práv v podobě znehodnocení pozemků. Daná plocha se zároveň nachází v otevřené krajině. Regulace otevřené krajiny vychází z § 18 stavebního zákona a základním účelem nezastavitelné rekreační lokality jsou zachování přírodního a krajinného charakteru území, podpora rekreačního využití a zajištění ekologických funkcí krajiny. Využití nezastavěného území není možné nad rámec § 18 rozšiřovat a musí tedy v souladu s legislativou dojít ke zpřísnění regulace využití. Dále se dané parcely nacházejí v nezastavitelné rekreační lokalitě ve které se dle čl. 65 dají provádět změny v území nestavební povahy a dále umisťovat budovy a jiné stavby pro zemědělství, lesnictví apod. Plocha les na nelesních pozemcích nebude změněna. Lesem na nelesních pozemcích jsou plochy lesních dřevin, které vytvářejí lesní prostředí, avšak z hlediska evidence v katastru nemovitostí k datu 28. 2. 2023 nejsou součástí lesních pozemků. Vliv zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, ve znění pozdějších předpisů, na tyto plochy a způsob hospodaření v nich je minimální. Uvedená zmínka o mostu přes Ctěnický potok v ulici

Rosická je MPP v souladu ve svém návrhu s reálným stavem v území a KN. Na zmíněných plochách je dle katastru nemovitostí vymezená ostatní plocha a způsob využití jako silnice.

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 vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městské 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 veřejného 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 byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.109 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.

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.

Námítka

ID 3026262

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1024

Podatel | **David Macháček**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYO7M7

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8q55jb4f

Lokalita | 270, 937

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

V návrhu Metropolitního plánu je parcela č. 504/5 v katastrálním území Praha–Křeslice z větší části zařazena do plochy OB-A (obecné bydlení).

Nicméně v jihovýchodní části této parcely je vyznačena malá část nezastavitelného území ve tvaru trojúhelníku, která neodpovídá skutečnému využití pozemku ani jeho logickému urbanistickému uspořádání.

Žádám proto o úpravu hranice zastavitelného území tak, aby celá parcela č. 504/5 byla zahrnuta do zastavitelné plochy OB-A, a tím byla odstraněna nelogická výseč nezastavitelného území.

Tato úprava by vedla k narovnání hranic zastavitelného území v souladu s přilehlými parcelami (504/2, 504/4 a 504/8) a umožnila efektivní a racionální využití celého pozemku v návaznosti na stávající zástavbu.

Odůvodnění

Nezastavitelný trojúhelník zasahuje jen minimální část parcely a neplní žádnou funkční či krajinářskou roli.

Nezastavitelný trojúhelník nyní nerespektuje stávající katastrální plán.

V okolí se nachází souvislá obytná zástavba v plochách OB-A, OB-B a OB-C.

Zachování této malé části jako nezastavitelné není v územním kontextu odůvodněné a omezuje hospodárné využití území.

Navržená změna nemění charakter území a je v souladu s urbanistickou strukturou i dopravní dostupností lokality.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území v rámci rozvojové plochy s obytným využitím, tj. nikoliv úprava hranic zastavitelného či nezastavitelného území a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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.

Námítka

ID 3026265

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1026

Podatel | **KUTHAN VLADIMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01B92

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8r3v2z83

Lokalita | 250

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nesouhlas se zařazením pozemků v areálové osadě

Vyjádření

Jako vlastník pozemku v k.ú. Hlubočepy, parc. č. 1048/4 požaduji přičlenit pozemek zařazený v areálové osadě k zastavitelným malým rozvojovým plochám navazujícím na stávající strukturu se způsobem využití plochy „obytná“

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce,

kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 3026267

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1027

Podatel | **ŠINDELÁŘ LUMÍR**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYVBAK

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8snr5zn4

Lokalita | 967

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka proti návrhu územního plánu ve věci vymezení pozemku parc. č. 1015/1, k. ú. Hlubočepy, jako lesního pozemku v ochranném pásmu – požadavek na změnu funkčního využití na plochu zahrádek

Vyjádření

Požadavek (návrh řešení)

Požaduji, aby byl pozemek **parc. č. 1015/1, k. ú. Hlubočepy**, v rámci návrhu územního plánu **převeďendo funkční plochy „zahrádková osada“ (RZ / ZO)** a aby již nebyl veden jako „lesní pozemek v ochranném pásmu“.

Tato změna odpovídá skutečnému stavu pozemku, je v souladu se ekologickými cíli, udržitelným rozvojem území i potřebou posilovat přírodní charakter Prokopského a Dalejského údolí.

Odůvodnění

Odůvodnění námítky

1. Reálný stav území neodpovídá navrhované funkci „lesního pozemku“

Pozemek parc. č. 1015/1 dlouhodobě neplní funkci hospodářského ani rekreačního lesa. Nejedná se o ucelený lesní porost, jeho ekologické funkce jsou omezené a skutečné využití neodpovídá charakteru pozemků, které mají být v územním plánu vedeny jako les.

2. Zahrádková osada přináší výrazné ekologické přínosy a je v souladu s udržitelnou koncepcí zeleně

Plochy zahrádek podporují biodiverzitu, zlepšují retenční schopnost území, zvyšují podíl trvalé vegetace a pomáhají adaptaci města na klimatickou změnu (ochlazování území, zlepšení mikroklimatu, podpora opylovačů).

Oproti tomu navržené lesní využití tyto funkce v dané lokalitě nepřináší a ani mu neodpovídá faktický stav pozemku.

3. Logická návaznost na stávající zahrádkovou osadu

Pozemek parc. č. 1015/1 přímo navazuje na existující zahrádkovou osadu v Prokopském údolí. Rozšíření této funkce je **urbanisticky logické**, respektuje charakter území a přispívá k jeho harmonickému využití. Naopak neodůvodněné ponechání funkce „les“ vytváří nesoulad mezi reálným a plánovaným využitím.

4. Nízká zátěž území a veřejný přínos

Zahrádkové osady představují nízkoemisní, málo zatěžující a šetrné využití území. Nezvyšují dopravní zátěž ani zástavbu, naopak tvoří stabilní zelený prvek s významným rekreačním a ekologickým efektem pro široké okolí.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce,

kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 3026269

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1028

Podatel | **KADLEC ONDŘEJ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03T8Z

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8svezeqz

Lokalita | 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | ke změně 411/115/2367 Zmenšení transformační plochy na minimum

Vyjádření

zmenšit tak, aby transformační plocha zasahovala jen do sportovního areálu a nezasahovala do ulic K Sadu a Písečná, aby byl zachován současný poměr zelených ploch, zastavitelných rekreačních ploch a současných ulic

Odůvodnění

Vycházím z navrhovaných změn územního plánu a Urbanistické podkladové studie Šutka (ARCHUM, 2020, dále jen "UPS") a Objemové studie zázemí areálu Šutka (LOXIA, 2021–2022) (oba podklady v příloze), které tvoří podklad pro navrhované změny využití území. Po jejich prostudování a prostudování navrhovaných změn mám za to, že obě studie vykazují zásadní nedostatky, jak věcné, tak právní, které zásadně ohrožují kvalitu života stávajících obyvatel a odporují zákonným požadavkům i Pražským stavebním předpisům.

1. Absence dopravní kapacitní analýzy a ohrožení obytného prostředí

Obě studie pouze popisují navrhované komunikace a jejich prodloužení, avšak **zcela chybí kapacitní dopravní model**, měření intenzit dopravy, posouzení kapacity ulice K Sadu, Písečná a Pod Havránkou či analýza dopadů na místní křižovatky. UPS navrhuje **prodloužení ulice K Sadu**, propojení na další komunikace a rozšíření stávajících ulic na plnohodnotné obousměrné komunikace, čímž z dnešní klidné slepé ulice vzniká **nový tranzitní koridor** mezi ulicí Čimická a Trojská. Tento zásah přitom není nikde vyhodnocen ani odůvodněn. Provedení takto zásadní dopravní změny bez řádných průzkumů odporuje **stavebními zákonu**, který vyžaduje zpracování územního plánu na základě průzkumů

a rozborů, a podle něhož musí územní plán chránit kvalitu obytného prostředí. Navržené řešení nejenže kvalitu prostředí nechrání, ale přímo ji zhoršuje.

2. Neúplná a podhodnocená bilance dopravy v klidu

UPS uvádí pro zástavbu S.02 (lokalita K Sadu) potřebu 240 parkovacích míst, přičemž samotná studie přiznává, že tato bilance **nezahrnuje ani stávající kapacity a potřeby aquacentra Šutka, ani nový volnočasový areál**, a tedy neodráží skutečnou dopravní zátěž, která je s výstavbou nevyhnutelně spojena. Tímto způsobem je uměle vytvářen dojem dostatečné kapacity parkování. Takový postup je v rozporu s **Pražskými stavebními předpisy**, jež vyžadují posoudit celkovou dopravní obslužnost a návštěvnická stání, a dále se zásadou řádného plánování dle **stavebního zákona**. Zrušením dnešních cca 40 parkovacích míst v ulici K Sadu bez náhrady a přesunutím parkovací zátěže do Písečné dojde ke kolapsu již nyní přetíženého stavu.

3. Ohrožení veřejné bezpečnosti a absence posouzení pohybu dětí

V lokalitě se nachází základní škola a v ulicích se denně pohybují stovky dětí. Studie však **neobsahuje žádné posouzení bezpečnosti pěšího provozu**, ani audit podle. Navržené rozšíření komunikací a zavedení tranzitu přímo koliduje s bezpečným pěším pohybem. Tento deficit je zásadní, neboť dle **stavebního zákona** má být právě ochrana bezpečného obytného prostředí jedním z hlavních cílů územního plánování.

4. Závažné nedostatky při posouzení geologických rizik

UPS sama uvádí, že významnou část území tvoří **nestabilní navážky pod bazénem, svahové materiály a písčité podloží**. Přesto není proveden žádný geotechnický průzkum. Takový postup je v přímém rozporu se zásadou vycházet při územním plánování z přírodních podmínek území a zodpovědně hodnotit rizika dle stavebního zákona. Stavby o výšce až 9 NP a rozsáhlé podzemní garáže na nestabilním svahu mohou ohrozit statiku okolních domů i bezpečnost obyvatel.

5. Ochranné pásmo vysokotlakého plynovodu – ignorovaný limit území

Objemová studie ukazuje, že až **85 % území dotčeného investorem se nachází v ochranném pásmu vysokotlakého plynovodu**. Taková skutečnost sama o sobě vylučuje výstavbu některých typů staveb nebo hlubinného zakládání podle příslušné **vyhlášky** a vyžaduje závazné stanovisko provozovatele sítě. Studie však toto

riziko vůbec nehodnotí a pokračuje jako by tento limit neexistoval. To je zásadní bezpečnostní pochybení.

6. Zásah do ÚSES – porušení zákona o ochraně přírody a krajiny

Územím prochází regionální biokoridor K-59. Studie jej označuje za „nefunkční“ a místo revitalizace navrhuje jeho **další fragmentaci a zástavbu**. To je v rozporu se zákonem podle něhož mají být prvky ÚSES **zachovány a rozvíjeny**, nikoli omezovány či rušeny. Zastavění části biokoridoru bytovými domy a obslužnými komunikacemi by mělo významný negativní dopad nejen na krajinu, ale i na celkový mikroklimatický režim území.

7. Nepřiměřená výška navržené zástavby a narušení charakteru lokality

Navržené bodové domy o **9 nadzemních podlažích** a další objekty o **5 NP**, umístěné bezprostředně u stávajících obytných domů v ulici K Sadu, **zásadně převyšují měřítko lokality** a narušují její charakter. Takový zásah odporuje **vyhl. č. 501/2006 Sb.**, která ukládá povinnost respektovat urbanistické a architektonické hodnoty území. Výšková hladina č. 12 podle Metropolitního plánu je zde zjevně nepřiměřená; žádám její snížení na výškovou hladinu č. 3, odpovídající stávající struktuře zástavby.

8. Extrémní zahuštění území bez odpovídající infrastruktury

Pro lokalitu S.02 je stanovena plocha 14 850 m² a maximální HPP 20 790 m², což znamená koeficient podlažních ploch 1,4. Tím vzniká **podlažní plocha téměř trojnásobná oproti ploše pozemku**, což je pro takto citlivé území zcela nepřiměřené. V situaci bez dostatečné dopravní, pěší ani technické infrastruktury tento způsob zahuštění odporuje principu udržitelného rozvoje podle **stavebního zákona**.

9. Chybějící posouzení vlivů na životní prostředí (EIA)

Soubor plánovaných staveb – stovky bytů, volnočasový areál, dopravní napojení, rozsáhlé terénní úpravy – má zjevně **kumulativní vliv**, který typicky podléhá zjišťovacímu řízení dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. Studie však neuvažuje žádné environmentální posouzení, ačkoliv záměr může mít významný dopad na krajinný ráz, fragmentaci biotopů, klimatický režim (tepelný ostrov) a hydrologii svahu. To je procesní pochybení.

10. Nezvratná ztráta městské zeleně a rekreačního prostoru

Navržená zástavba povede k odstranění vzrostlé zeleně, kácení stromů a likvidaci volně přístupných ploch využívaných veřejností. UPS sama uvádí, že část zeleně má přírodě blízký charakter

a navazuje na biokoridor. Změna těchto ploch na obytné území je v přímém rozporu s deklarovaným cílem „zachování rekreačního potenciálu lokality“ a bude mít zásadní negativní dopad na mikroklima, hlukovou zátěž a kvalitu života obyvatel.

Závěr

Z výše uvedených důvodů žádám o:

1. **Přepracování návrhu** tak, aby respektoval dopravní, přírodní a urbanistické limity území.
2. **Zpracování řádné dopravní studie**, geotechnického průzkumu a posouzení vlivů na ÚSES.
3. **Snížení intenzity a výšky zástavby** v lokalitě K Sadu (S.02) a úpravu koeficientů zastavitelnosti maximálně na 25 %.
4. **Zabránění tranzitu v ulici K Sadu** a zachování jejího charakteru jako klidové obytné ulice.
5. **Vyhodnocení záměru v rámci zjišťovacího řízení EIA.**
6. **Zachování stávající zeleně a rekreačního charakteru území** v co největším rozsahu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Návrh Metropolitního plánu (MPP), konkrétně transformační plocha 411/115/2367 částečně zasahuje do plochy s rozdílným způsobem využití ZMK - zeleň městská a krajinná (dle dosavadního ÚP SÚ), v omezeném rozsahu a v kontinuitě změny Z 3521. Z větší části je však tato plocha vymezena, dle ÚP SÚ, v zastavitelném území. Z hlediska NDOP (nálezová databáze ochrany přírody) není v této ploše identifikován výskyt ohrožených druhů.

Transformační plocha 411/115/2367 má v Metropolitním plánu, oproti výše uvedené změně ÚP SÚ Z 3521, nižší kapacity, včetně zastropování výšky (ÚP SÚ výškovou regulaci neobsahoval). Plocha je vymezena s ohledem na návaznost zastavitelného území a plochy s rozdílným způsobem využití OB - čistě obytné (dle ÚP SÚ), s přihlédnutím k prostorovému uspořádání zástavby (a doplnění stávající struktury zástavby vymezené např. stavební čarou). Zároveň je tato plocha podmíněna plánovací smlouvou. Plánovací smlouva je v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků, nejlepším nástrojem pro koordinaci rozvoje území

a zajištění realizace veřejné infrastruktury a vybavenosti v potřebném čase. Pomocí tohoto nástroje může být, v rámci dohody příslušných aktérů, kompenzován deficit veřejné (rekreační) vybavenosti.

Současně Metropolitní plán zavádí a stanovuje závazný regulativ parku ve volné zástavbě (výhradně v modernistické struktuře, a konkrétně v lokalitě 510/Sídlíště Šutka). Vymezení parků ve volné zástavbě nemá v dosud platném ÚP SÚ ekvivalent. Součástí ÚP SÚ byl pouze informativní prvek pro vymezení území se zvýšenou ochranou zeleně (výkres č. 31 - Podrobné členění ploch zeleně), který však neobsahoval regulaci pro omezení zastavitelnosti těchto ploch. V parku ve volné zástavbě (který je vymezen v rámci sídlíště Šutka) stanovený maximální rozsah možného rozšíření (20 % RPB dle čl. 94 odst. 3) odpovídá charakteru předpokládaných změn, resp. nahrazení novými budovami.

Návrh MPP, i s ustanovením v čl. 94 odst. 3, 4 a 5 textové části, výrazně zpřísňuje ochranu stávajícího charakteru těchto území, tj. nezastavitelnost zeleně na sídlíštích. Díky tomu přímo zabraňuje nežádoucímu zahušťování sídlíšť, kterému stávající právní stav dle dosavadního ÚP SÚ nijak nečelil. ÚP SÚ totiž v naprosté většině těchto území zástavbu nijak neomezoval. Převážná část ploch vymezených nově jako park ve volné zástavbě v návrhu MPP je v dosavadním ÚP SÚ součástí zastavitelných ploch, zpravidla OB a OV. Neomezuje tudíž nikterak ani úpravy stávajících budov.

Doprava v klidu je řešena v navazujících řízeních příslušného záměru a vyplývá z Nařízení hlavního města Prahy č. 12/2024 - Nařízení hlavního města Prahy o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), které musí konkrétní záměr respektovat.

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.

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 mířil již ve své původní podobě návrhu pro společném jednání (2018) a časově jim předcházel. 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.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování 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 3026271

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1028

Podatel | **KADLEC ONDŘEJ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03T8Z

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8svezeqz

Lokalita | 115, 510

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | ke změně 411/115/2368 a 411/510/2460 Snížení výškové regulace

Vyjádření

snížit výškovou regulaci ze současného č. 6 na č. 3

Odůvodnění

Vycházím z (1) navrhovaných změn ÚS, (2) Urbanistické podkladové studie Šutka (ARCHUM, 2020, dále jen "UPS") a (3) Objemové studie zázemí areálu Šutka (LOXIA, 2021–2022) (obě studie přikládám do přílohy), které tvoří podklad pro navrhované změny využití území. Po jejich prostudování a prostudování navrhovaných změn mám za to, že obě studie vykazují zásadní nedostatky, jak věcné, tak právní, které zásadně ohrožují kvalitu života stávajících obyvatel a odporují zákonným požadavkům i Pražským stavebním předpisům.

1. Absence dopravní kapacitní analýzy a ohrožení obytného prostředí

Obě studie pouze popisují navrhované komunikace a jejich prodloužení, avšak **zcela chybí kapacitní dopravní model**, měření intenzit dopravy, posouzení kapacity ulice K Sadu, Písečná a Pod Havránkou či analýza dopadů na místní křižovatky. UPS navrhuje **prodloužení ulice K Sadu**, propojení na další komunikace a rozšíření stávajících ulic na plnohodnotné obousměrné komunikace, čímž z dnešní klidné slepé ulice vzniká **nový tranzitní koridor** mezi ulicí Čimická a Trojská. Tento zásah přitom není nikde vyhodnocen ani odůvodněn. Provedení takto zásadní dopravní změny bez řádných průzkumů odporuje **stavebními zákonu**, který vyžaduje zpracování územního plánu na základě průzkumů a rozborů, a podle něhož musí územní plán chránit kvalitu obytného

prostředí. Navržené řešení nejenže kvalitu prostředí nechrání, ale přímo ji zhoršuje.

2. Neúplná a podhodnocená bilance dopravy v klidu

UPS uvádí pro zástavbu S.02 (lokalita K Sadu) potřebu 240 parkovacích míst, přičemž samotná studie přiznává, že tato bilance **nezahrnuje ani stávající kapacity a potřeby aquacentra Šutka, ani nový volnočasový areál**, a tedy neodráží skutečnou dopravní zátěž, která je s výstavbou nevyhnutelně spojena. Tímto způsobem je uměle vytvářen dojem dostatečné kapacity parkování. Takový postup je v rozporu s **Pražskými stavebními předpisy**, jež vyžadují posoudit celkovou dopravní obslužnost a návštěvnická stání, a dále se zásadou řádného plánování dle **stavebního zákona**. Zrušením dnešních cca 40 parkovacích míst v ulici K Sadu bez náhrady a přesunutím parkovací zátěže do Písečné dojde ke kolapsu již nyní přetíženého stavu.

3. Ohrožení veřejné bezpečnosti a absence posouzení pohybu dětí

V lokalitě se nachází základní škola a v ulicích se denně pohybují stovky dětí. Studie však **neobsahuje žádné posouzení bezpečnosti pěšího provozu**, ani audit podle. Navržené rozšíření komunikací a zavedení tranzitu přímo koliduje s bezpečným pěším pohybem. Tento deficit je zásadní, neboť dle **stavebního zákona** má být právě ochrana bezpečného obytného prostředí jedním z hlavních cílů územního plánování.

4. Závažné nedostatky při posouzení geologických rizik

UPS sama uvádí, že významnou část území tvoří **nestabilní navážky pod bazénem, svahové materiály a písčité podloží**. Přesto není proveden žádný geotechnický průzkum. Takový postup je v přímém rozporu se zásadou vycházet při územním plánování z přírodních podmínek území a zodpovědně hodnotit rizika dle stavebního zákona. Stavby o výšce až 9 NP a rozsáhlé podzemní garáže na nestabilním svahu mohou ohrozit statiku okolních domů i bezpečnost obyvatel.

5. Ochranné pásmo vysokotlakého plynovodu – ignorovaný limit území

Objemová studie ukazuje, že až **85 % území dotčeného investorem se nachází v ochranném pásmu vysokotlakého plynovodu**. Taková skutečnost sama o sobě vylučuje výstavbu některých typů staveb nebo hlubinného zakládání podle příslušné **vyhlášky** a vyžaduje závazné stanovisko provozovatele sítě. Studie však toto

riziko vůbec nehodnotí a pokračuje jako by tento limit neexistoval. To je zásadní bezpečnostní pochybení.

6. Zásah do ÚSES – porušení zákona o ochraně přírody a krajiny

Územím prochází regionální biokoridor K-59. Studie jej označuje za „nefunkční“ a místo revitalizace navrhuje jeho **další fragmentaci a zástavbu**. To je v rozporu se zákonem podle něhož mají být prvky ÚSES **zachovány a rozvíjeny**, nikoli omezovány či rušeny. Zastavění části biokoridoru bytovými domy a obslužnými komunikacemi by mělo významný negativní dopad nejen na krajinu, ale i na celkový mikroklimatický režim území.

7. Nepřiměřená výška navržené zástavby a narušení charakteru lokality

Navržené bodové domy o **9 nadzemních podlažích** a další objekty o **5 NP**, umístěné bezprostředně u stávajících obytných domů v ulici K Sadu, **zásadně převyšují měřítko lokality** a narušují její charakter. Takový zásah odporuje **vyhl. č. 501/2006 Sb.**, která ukládá povinnost respektovat urbanistické a architektonické hodnoty území. Výšková hladina č. 12 podle Metropolitního plánu je zde zjevně nepřiměřená; žádám její snížení na výškovou hladinu č. 3, odpovídající stávající struktuře zástavby.

8. Extrémní zahuštění území bez odpovídající infrastruktury

Pro lokalitu S.02 je stanovena plocha 14 850 m² a maximální HPP 20 790 m², což znamená koeficient podlažních ploch 1,4. Tím vzniká **podlažní plocha téměř trojnásobná oproti ploše pozemku**, což je pro takto citlivé území zcela nepřiměřené. V situaci bez dostatečné dopravní, pěší ani technické infrastruktury tento způsob zahuštění odporuje principu udržitelného rozvoje podle **stavebního zákona**.

9. Chybějící posouzení vlivů na životní prostředí (EIA)

Soubor plánovaných staveb – stovky bytů, volnočasový areál, dopravní napojení, rozsáhlé terénní úpravy – má zjevně **kumulativní vliv**, který typicky podléhá zjišťovacímu řízení dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. Studie však neuvažuje žádné environmentální posouzení, ačkoliv záměr může mít významný dopad na krajinný ráz, fragmentaci biotopů, klimatický režim (tepelný ostrov) a hydrologii svahu. To je procesní pochybení.

10. Nezvratná ztráta městské zeleně a rekreačního prostoru

Navržená zástavba povede k odstranění vzrostlé zeleně, kácení stromů a likvidaci volně přístupných ploch využívaných veřejností. UPS sama uvádí, že část zeleně má přírodě blízký charakter

a navazuje na biokoridor. Změna těchto ploch na obytné území je v přímém rozporu s deklarovaným cílem „zachování rekreačního potenciálu lokality“ a bude mít zásadní negativní dopad na mikroklima, hlukovou zátěž a kvalitu života obyvatel.

Závěr

Z výše uvedených důvodů žádám o:

1. **Přepracování návrhu** tak, aby respektoval dopravní, přírodní a urbanistické limity území.
2. **Zpracování řádné dopravní studie**, geotechnického průzkumu a posouzení vlivů na ÚSES.
3. **Snížení intenzity a výšky zástavby** v lokalitě K Sadu (S.02) a úpravu koeficientů zastavitelnosti maximálně na 25 %.
4. **Zabránění tranzitu v ulici K Sadu** a zachování jejího charakteru jako klidové obytné ulice.
5. **Vyhodnocení záměru v rámci zjišťovacího řízení EIA.**
6. **Zachování stávající zeleně a rekreačního charakteru území** v co největším rozsahu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace v rámci transformačních ploch 411/510/2460 a 411/115/2368 je v Metropolitním plánu nastavena adekvátně s přihlédnutím k podrobnějšímu prověření území a existujícím, zpracovaným podkladům, např. k Podkladové studii Šutka (2020), objemové studii lokality Šutka (2022) a pořizované změně ÚP SÚ HMP Z 3521. Současně bylo přihlédnuto ke stávajícímu charakteru území a urbanistické struktuře zástavby (dle Územně analytických podkladů HMP). V dotčeném území (při ul. Čimická a Písečná) se nachází stávající zástavba střední výškové úrovně. Stanovená výšková regulace (6RNP) Metropolitním plánem tak odpovídá převažujícímu měřítku a zajišťuje návaznost nové zástavby na existující urbanistickou strukturu.

Transformační plocha 411/115/2368 je vymezena v kontinuitě ÚP SÚ HMP, resp. jeho změn pořizovaných na základě usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy, konkrétně v souladu se změnou Z 3521, která v těchto místech navrhuje plochu s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití plochy

G. Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient G, tj. G+.

Transformační plocha 411/510/2460 je vymezena v rámci zastavitelného, stabilizovaného území plochy s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené dle ÚP SÚ. Koeficienty jsou odvozeny přiměřeně navrhovanému rozvoji při významné ul. Čimická (navrhovaná míra využití této plochy nepřevyšuje koeficient podlažních ploch dle ÚP SÚ HMP G+). Současně se jedná o plochu situovanou na nároží bloku vymezeného ul. Čimická/Písečná. Nárožní parcely v rámci městského bloku tradičně vykazují vyšší míru zastavitelnosti a objemové kapacity. Především se jedná o jejich polohový význam v urbánní struktuře. Nároží představuje exponovaný bod v uliční síti, často fungující jako orientační prvek a vizuální akcent.

Transformační a rozvojové plochy se stanovenými regulativy (zejména ve smyslu míry využití území či prostorového uspořádání) představují z hlediska územního plánování transparentnější a předvídatelnější nástroj rozvoje než stabilizovaná území bez jednoznačně definovaných kvantitativních parametrů. Jednoznačně stanovené regulativy (koeficient maximálního zastavění budovami, koeficient základního zastavění budovami, koeficient základní podlažnosti, viz čl. 95 a 96 textové části Metropolitního plánu) minimalizují prostor pro rozdílné výklady při rozhodování stavebních úřadů. Oproti tomu stabilizovaná území, kde není uvedena míra využití ploch, jsou založena na pojmech jako je charakter území a urbanistická struktura (včetně hodnot výškových hladin) uvedené v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy, což může vést k nejednotné rozhodovací praxi a právní nejistotě účastníků řízení.

Stanovení konkrétních regulativů v transformačních a rozvojových plochách umožňuje koncepční řešení změn v území, včetně koordinace rozvoje s kapacitami veřejné infrastruktury. Konkrétní regulativy umožňují nastavit limity budoucí výstavby tak, aby nedocházelo k přetěžování území (nebo např. nepřiměřenému zahušťování, zhoršení kvality prostředí nebo narušení urbanistické koncepce). Jednoznačná pravidla snižují prostor pro spory mezi investory, veřejností a správními orgány.

Podkladové studie neobsahují podrobné dopravní posouzení (dopravní model). Jedná se o studie vztažené na konkrétní záměr,

nikoli na širší území. Dopravně-inženýrské posouzení by s ohledem na daný záměr zaujímající malou rozlohu lokality bylo bezpředmětné. Metropolitní plán však dopravně-inženýrské posouzení obsahuje a na základě jeho vyhodnocení navrhuje míru využití jednotlivých ploch.

Doprava v klidu, ochranná pásma technické infrastruktury či koridory zelené infrastruktury v souvislosti s jejich požadavky a další limity v území jsou předmětem souvisejících právních předpisů a nařízení, které jsou posuzovány v rámci následných řízení při povolení konkrétního záměru. Např. ochranná pásma technické infrastruktury či koridory ÚSES jsou součástí vymezení v územně plánovací dokumentaci (Metropolitním plánu).

Z hlediska požadavku na úpravu výškové regulace je nutno uvést, že dle ÚP SÚ se v rámci stabilizovaného území (tj. území bez stanovené míry využití) výšková regulace odvozovala primárně od charakteru území, tj. okolní stávající zástavby, s přihlédnutím k výškovým hladinám uvedených v PSP a s přihlédnutím k podrobnějším územně plánovacím podkladům – územně analytickým podkladům a např. k územní studii, pokud je v daném místě pořízena a schválena dle platné legislativy). Výšková regulace v Metropolitním plánu stanovuje konkrétní rozmezí podlažnosti, které určuje rozsah možného maximálního počtu RNP pro zástavbu. Minimální výška zástavby se nestanovuje (viz čl. 98 textové části Metropolitního plánu). Konkrétní parametry výškové regulace umožňují nastavit limity budoucí výstavby tak, aby nedocházelo k přetěžování území ve smyslu umísťování vyšší zástavby z důvodu nejednotné rozhodovací praxi ve věci výkladů charakteru území.

Návrh ploch byl posouzen v rámci Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ), kde je obsaženo i posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí.

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.

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.

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 v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

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).

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.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ 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.

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.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním 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).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 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.

Ochrana krajiny a přírodního prostředí, kompozice města v krajině a krajiny ve městě je základním předpokladem pro trvale udržitelný rozvoj města. Návrh MPP dostatečným způsobem definuje základní teze pro ochranu a rozvoj krajiny jako celku, tedy krajinu ve městě i otevřenou krajinu, s důrazem na parkové plochy jako základ rekreačního potenciálu. Koncepce otevřené krajiny je definována zněním čl. 21 až 27 textové části, vyjadřuje souhrnné podmínky pro ochranu a rozvoj nezastavitelných lokalit. Metropolitní plán zdůrazňuje celkovou krajinnou kompozici a rekreačně-sportovní význam otevřené krajiny jako krajinného zázemí města. Podrobněji viz příloha P.160 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 3026270

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1028

Podatel | **KADLEC ONDŘEJ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03T8Z

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8svezeqz

Lokalita | 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | ke změně 411/115/2368 Snížení koeficientu základního zastavění budovami na 25%

Vyjádření

snížit koeficient zastavitelnosti tak, aby případná nová výstavba objemem, funkcí a rozsahem ovlivnila jen minimálně stávající zástavbu a infrastrukturu

Odůvodnění

Vycházím z (1) navrhovaných změn ÚS, (2) Urbanistické podkladové studie Šutka (ARCHUM, 2020, dále jen "UPS") a (3) Objemové studie zázemí areálu Šutka (LOXIA, 2021–2022) (obě studie přikládám do přílohy), které tvoří podklad pro navrhované změny využití území. Po jejich prostudování a prostudování navrhovaných změn mám za to, že obě studie vykazují zásadní nedostatky, jak věcné, tak právní, které zásadně ohrožují kvalitu života stávajících obyvatel a odporují zákonným požadavkům i Pražským stavebním předpisům.

1. Absence dopravní kapacitní analýzy a ohrožení obytného prostředí

Obě studie pouze popisují navrhované komunikace a jejich prodloužení, avšak **zcela chybí kapacitní dopravní model**, měření intenzit dopravy, posouzení kapacity ulice K Sadu, Písečná a Pod Havránkou či analýza dopadů na místní křižovatky. UPS navrhuje **prodloužení ulice K Sadu**, propojení na další komunikace a rozšíření stávajících ulic na plnohodnotné obousměrné komunikace, čímž z dnešní klidné slepé ulice vzniká **nový tranzitní koridor** mezi ulicí Čimická a Trojská. Tento zásah přitom není nikde vyhodnocen ani odůvodněn. Provedení takto zásadní dopravní změny bez řádných průzkumů odporuje **stavebními zákonu**, který vyžaduje zpracování územního plánu na základě průzkumů

a rozborů, a podle něhož musí územní plán chránit kvalitu obytného prostředí. Navržené řešení nejenže kvalitu prostředí nechrání, ale přímo ji zhoršuje.

2. Neúplná a podhodnocená bilance dopravy v klidu

UPS uvádí pro zástavbu S.02 (lokalita K Sadu) potřebu 240 parkovacích míst, přičemž samotná studie přiznává, že tato bilance **nezahrnuje ani stávající kapacity a potřeby aquacentra Šutka, ani nový volnočasový areál**, a tedy neodráží skutečnou dopravní zátěž, která je s výstavbou nevyhnutelně spojena. Tímto způsobem je uměle vytvářen dojem dostatečné kapacity parkování. Takový postup je v rozporu s **Pražskými stavebními předpisy**, jež vyžadují posoudit celkovou dopravní obslužnost a návštěvnická stání, a dále se zásadou řádného plánování dle **stavebního zákona**. Zrušením dnešních cca 40 parkovacích míst v ulici K Sadu bez náhrady a přesunutím parkovací zátěže do Písečné dojde ke kolapsu již nyní přetíženého stavu.

3. Ohrožení veřejné bezpečnosti a absence posouzení pohybu dětí

V lokalitě se nachází základní škola a v ulicích se denně pohybují stovky dětí. Studie však **neobsahuje žádné posouzení bezpečnosti pěšího provozu**, ani audit podle. Navržené rozšíření komunikací a zavedení tranzitu přímo koliduje s bezpečným pěším pohybem. Tento deficit je zásadní, neboť dle **stavebního zákona** má být právě ochrana bezpečného obytného prostředí jedním z hlavních cílů územního plánování.

4. Závažné nedostatky při posouzení geologických rizik

UPS sama uvádí, že významnou část území tvoří **nestabilní navážky pod bazénem, svahové materiály a písčité podloží**. Přesto není proveden žádný geotechnický průzkum. Takový postup je v přímém rozporu se zásadou vycházet při územním plánování z přírodních podmínek území a zodpovědně hodnotit rizika dle stavebního zákona. Stavby o výšce až 9 NP a rozsáhlé podzemní garáže na nestabilním svahu mohou ohrozit statiku okolních domů i bezpečnost obyvatel.

5. Ochranné pásmo vysokotlakého plynovodu – ignorovaný limit území

Objemová studie ukazuje, že až **85 % území dotčeného investorem se nachází v ochranném pásmu vysokotlakého plynovodu**. Taková skutečnost sama o sobě vylučuje výstavbu některých typů staveb nebo hlubinného zakládání podle příslušné **vyhlášky** a vyžaduje závazné stanovisko provozovatele sítě. Studie však toto

riziko vůbec nehodnotí a pokračuje jako by tento limit neexistoval. To je zásadní bezpečnostní pochybení.

6. Zásah do ÚSES – porušení zákona o ochraně přírody a krajiny

Územím prochází regionální biokoridor K-59. Studie jej označuje za „nefunkční“ a místo revitalizace navrhuje jeho **další fragmentaci a zástavbu**. To je v rozporu se zákonem podle něhož mají být prvky ÚSES **zachovány a rozvíjeny**, nikoli omezovány či rušeny. Zastavění části biokoridoru bytovými domy a obslužnými komunikacemi by mělo významný negativní dopad nejen na krajinu, ale i na celkový mikroklimatický režim území.

7. Nepřiměřená výška navržené zástavby a narušení charakteru lokality

Navržené bodové domy o **9 nadzemních podlažích** a další objekty o **5 NP**, umístěné bezprostředně u stávajících obytných domů v ulici K Sadu, **zásadně převyšují měřítko lokality** a narušují její charakter. Takový zásah odporuje **vyhl. č. 501/2006 Sb.**, která ukládá povinnost respektovat urbanistické a architektonické hodnoty území. Výšková hladina č. 12 podle Metropolitního plánu je zde zjevně nepřiměřená; žádám její snížení na výškovou hladinu č. 3, odpovídající stávající struktuře zástavby.

8. Extrémní zahuštění území bez odpovídající infrastruktury

Pro lokalitu S.02 je stanovena plocha 14 850 m² a maximální HPP 20 790 m², což znamená koeficient podlažních ploch 1,4. Tím vzniká **podlažní plocha téměř trojnásobná oproti ploše pozemku**, což je pro takto citlivé území zcela nepřiměřené. V situaci bez dostatečné dopravní, pěší ani technické infrastruktury tento způsob zahuštění odporuje principu udržitelného rozvoje podle **stavebního zákona**.

9. Chybějící posouzení vlivů na životní prostředí (EIA)

Soubor plánovaných staveb – stovky bytů, volnočasový areál, dopravní napojení, rozsáhlé terénní úpravy – má zjevně **kumulativní vliv**, který typicky podléhá zjišťovacímu řízení dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. Studie však neuvažuje žádné environmentální posouzení, ačkoliv záměr může mít významný dopad na krajinný ráz, fragmentaci biotopů, klimatický režim (tepelný ostrov) a hydrologii svahu. To je procesní pochybení.

10. Nezvratná ztráta městské zeleně a rekreačního prostoru

Navržená zástavba povede k odstranění vzrostlé zeleně, kácení stromů a likvidaci volně přístupných ploch využívaných veřejností. UPS sama uvádí, že část zeleně má přírodě blízký charakter

a navazuje na biokoridor. Změna těchto ploch na obytné území je v přímém rozporu s deklarovaným cílem „zachování rekreačního potenciálu lokality“ a bude mít zásadní negativní dopad na mikroklima, hlukovou zátěž a kvalitu života obyvatel.

Závěr

Z výše uvedených důvodů žádám o:

1. **Přepracování návrhu** tak, aby respektoval dopravní, přírodní a urbanistické limity území.
2. **Zpracování řádné dopravní studie**, geotechnického průzkumu a posouzení vlivů na ÚSES.
3. **Snížení intenzity a výšky zástavby** v lokalitě K Sadu (S.02) a úpravu koeficientů zastavitelnosti maximálně na 25 %.
4. **Zabránění tranzitu v ulici K Sadu** a zachování jejího charakteru jako klidové obytné ulice.
5. **Vyhodnocení záměru v rámci zjišťovacího řízení EIA.**
6. **Zachování stávající zeleně a rekreačního charakteru území** v co největším rozsahu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Transformační plocha 411/115/2368 je vymezena v kontinuitě ÚP SÚ, resp. jeho změn pořizovaných na základě usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy, konkrétně v souladu se změnou Z 3521, která v těchto místech navrhuje plochu s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití plochy G. Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle dosavadního ÚP SÚ pro koeficient G, tj. G+.

Transformační plocha 411/510/2460 je vymezena v rámci zastavitelného, stabilizovaného území plochy s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené dle ÚP SÚ. Koeficienty jsou odvozeny přiměřeně navrhovanému rozvoji při významné ul. Čimická

(navrhovaná míra využití této plochy nepřevyšuje koeficient podlažních ploch dle ÚP SÚ G+). Současně se jedná o plochu situovanou na nároží bloku vymezeného ul. Čimická/Písečná. Nárožní parcely v rámci městského bloku tradičně vykazují vyšší míru zastavitelnosti a objemové kapacity. Především se jedná o jejich polohový význam v urbánní struktuře. Nároží představuje exponovaný bod v uliční síti, často fungující jako orientační prvek a vizuální akcent.

Transformační a rozvojové plochy se stanovenými regulativy (zejména ve smyslu míry využití území či prostorového uspořádání) představují z hlediska územního plánování transparentnější a předvídatelnější nástroj rozvoje než stabilizovaná území bez jednoznačně definovaných kvantitativních parametrů. Jednoznačně stanovené regulativy (koeficient maximálního zastavění budovami, koeficient základního zastavění budovami, koeficient základní podlažnosti, viz čl. 95 a 96 textové části Metropolitního plánu) minimalizují prostor pro rozdílné výklady při rozhodování stavebních úřadů. Oproti tomu stabilizovaná území, kde není uvedena míra využití ploch, jsou založena na pojmech jako je charakter území a urbanistická struktura (včetně hodnot výškových hladin) uvedené v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy, což může vést k nejednotné rozhodovací praxi a právní nejistotě účastníků řízení.

Stanovení konkrétních regulativů v transformačních a rozvojových plochách umožňuje koncepční řešení změn v území, včetně koordinace rozvoje s kapacitami veřejné infrastruktury. Konkrétní regulativy umožňují nastavit limity budoucí výstavby tak, aby nedocházelo k přetěžování území (nebo např. nepřiměřenému zahušťování, zhoršení kvality prostředí nebo narušení urbanistické koncepce). Jednoznačná pravidla snižují prostor pro spory mezi investory, veřejností a správními orgány.

Výše uvedené transformační plochy nejsou vymezeny na úkor zelených (nezastavitelných) ploch, až na drobné korekce - koncepční neponechání - zbytkových ploch. Současně Metropolitní plán zavádí a stanovuje závazný regulativ parku ve volné zástavbě (výhradně v modernistické struktuře). Vymezení parků ve volné zástavbě nemá v dosavadním ÚP SÚ ekvivalent. Součástí ÚP SÚ byl pouze informativní prvek pro vymezení území se zvýšenou ochranou zeleně (výkres č. 31 - Podrobné členění ploch zeleně), který však neobsahoval regulaci pro omezení zastavitelnosti těchto ploch. V parku ve volné zástavbě (který je vymezen v rámci sídliště Šutka) stanovený maximální rozsah možného rozšíření (20 % RPB dle čl. 94 odst. 3) odpovídá charakteru předpokládaných změn, resp. nahrazení novými budovami.

Doprava v klidu je řešena v navazujících řízeních příslušného záměru a vyplývá z Nařízení hlavního města Prahy č. 12/2024 - Nařízení hlavního města Prahy o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), které musí konkrétní záměr respektovat.

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti

není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu míry využití území (kapacity) v dané ploše ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP, s přihlédnutím k lokalitě a poloze v rámci města. Zejména byl zohledněn charakter zástavby, její typologie, měřítko, objemy i kapacity staveb. Současně byl zohledněn i vztah k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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).

Návrh MPP, resp. navržené kapacity dotvářejí předmětné území a plně reflektují stávající právní stav území v ÚP SÚ a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. I přes to, že v dosavadním ÚP SÚ nejsou pro stabilizovaná území vyčísleny konkrétní kapacity (hrubé podlažní plochy), je zde dle regulativů ÚP SÚ možné 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 stavební záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by proto bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toto 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 nabytých v dobré víře. Pořizovatel nad to uvádí, že jedním z veřejných zájmů pro zachování řešení dle návrhu MPP je i jednoznačnost a předvídatelnost rozhodování v území. Proto je v návrhu MPP pro předmětné pozemky stanovena jednoznačná míra využití území prostřednictvím

konkrétního výpočtu HPP (zejm. dle čl. 96 textové části návrhu MPP) na rozdíl od dnešního právního stavu, kdy ÚP SÚ pro dané pozemky de facto žádný limit míry využití území (maximální množství HPP) nestanovuje.

Návrh míry využití území k zastavění a koeficienty regulovaného množství hrubých podlažních ploch v návrhu MPP byly odvozeny od okolní zástavby na základě jejího důkladného prověření. Komplexní zdůvodnění je popsáno v kapitole 9 textové části odůvodnění návrhu MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 73 až 77, 95 a 96).

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ a s ohledem na skutečný stav v území, jakož i ÚAP HMP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

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 mířil již ve své původní podobě návrhu pro společném jednání (2018) a časově jim předcházel. 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.

Seznam změn ÚP SÚ, které byly prověřovány mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP, včetně uvedení důvodů jejich zapracování 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 3026268

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1028

Podatel | **KADLEC ONDŘEJ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03T8Z

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8svezeqz

Lokalita | 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | ke změně v lokalitě U Čimického háje 115, Praha 8

Vyjádření

Změnit ze zastavitelné transformační plochy s obytným využitím na Zastavitelnou transformační plochu s rekreačním využitím ve změnách 411/115/2367 a 411/115/2368

Odůvodnění

Vycházím z Urbanistické podkladové studie Šutka (ARCHUM, 2020, dále jen "UPS") a Objemové studie zázemí areálu Šutka (LOXIA, 2021–2022), které tvoří podklad pro navrhované změny využití území. Po jejich prostudování a prostudování navrhovaných změn mám za to, že obě studie vykazují zásadní nedostatky, jak věcné, tak právní, které zásadně ohrožují kvalitu života stávajících obyvatel a odporují zákonným požadavkům i Pražským stavebním předpisům.

1. Absence dopravní kapacitní analýzy a ohrožení obytného prostředí Obě studie pouze popisují navrhované komunikace a jejich prodloužení, avšak **zcela chybí kapacitní dopravní model**, měření intenzit dopravy, posouzení kapacity ulice K Sadu, Písečná a Pod Havránkou či analýza dopadů na místní křižovatky. UPS navrhuje **prodloužení ulice K Sadu**, propojení na další komunikace a rozšíření stávajících ulic na plnohodnotné obousměrné komunikace, čímž z dnešní klidné slepé ulice vzniká **nový tranzitní koridor** mezi ulicí Čimická a Trojská. Tento zásah přitom není nikde vyhodnocen ani odůvodněn. Provedení takto zásadní dopravní změny bez řádných průzkumů odporuje **stavebními zákonu**, který vyžaduje zpracování územního plánu na základě průzkumů a rozborů, a podle něhož musí územní plán chránit kvalitu obytného prostředí. Navržené řešení nejenže kvalitu prostředí nechrání, ale přímo ji zhoršuje.

2. Neúplná a podhodnocená bilance dopravy v kliduUPS uvádí pro zástavbu S.02 (lokalita K Sadu) potřebu 240 parkovacích míst, přičemž samotná studie přiznává, že tato bilance **nezahrnuje ani stávající kapacity a potřeby aquacentra Šutka, ani nový volnočasový areál**, a tedy neodráží skutečnou dopravní zátěž, která je s výstavbou nevyhnutelně spojena. Tímto způsobem je uměle vytvářen dojem dostatečné kapacity parkování. Takový postup je v rozporu s **Pražskými stavebními předpisy**, jež vyžadují posoudit celkovou dopravní obslužnost a návštěvnická stání, a dále se zásadou řádného plánování dle **stavebního zákona**. Zrušením dnešních cca 40 parkovacích míst v ulici K Sadu bez náhrady a přesunutím parkovací zátěže do Písečné dojde ke kolapsu již nyní přetíženého stavu.

3. Ohrožení veřejné bezpečnosti a absence posouzení pohybu dětíV lokalitě se nachází základní škola a v ulicích se denně pohybují stovky dětí. Studie však **neobsahuje žádné posouzení bezpečnosti pěšího provozu**, ani audit podle. Navržené rozšíření komunikací a zavedení tranzitu přímo koliduje s bezpečným pěším pohybem. Tento deficit je zásadní, neboť dle **stavebního zákona** má být právě ochrana bezpečného obytného prostředí jedním z hlavních cílů územního plánování.

4. Závažné nedostatky při posouzení geologických rizikUPS sama uvádí, že významnou část území tvoří **nestabilní navážky pod bazénem, svahové materiály a písčité podloží**. Přesto není proveden žádný geotechnický průzkum. Takový postup je v přímém rozporu se zásadou vycházet při územním plánování z přírodních podmínek území a zodpovědně hodnotit rizika dle stavebního zákona. Stavby o výšce až 9 NP a rozsáhlé podzemní garáže na nestabilním svahu mohou ohrozit statiku okolních domů i bezpečnost obyvatel.

5. Ochranné pásmo vysokotlakého plynovodu – ignorovaný limit územíObjemová studie ukazuje, že až **85 % území dotčeného investorem se nachází v ochranném pásmu vysokotlakého plynovodu**. Taková skutečnost sama o sobě vylučuje výstavbu některých typů staveb nebo hlubinného zakládání podle příslušné **vyhlášky a** vyžaduje závazné stanovisko provozovatele sítě. Studie však toto riziko vůbec nehodnotí a pokračuje jako by tento limit neexistoval. To je zásadní bezpečnostní pochybení.

6. Zásah do ÚSES – porušení zákona o ochraně přírody a krajinyÚzemím prochází regionální biokoridor K-59. Studie jej označuje za „nefunkční“ a místo revitalizace navrhuje jeho **další fragmentaci a zástavbu**. To je v rozporu se zákonem podle něhož mají být prvky ÚSES **zachovány a rozvíjeny**, nikoli omezovány či rušeny. Zastavění části biokoridoru bytovými domy a obslužnými

komunikacemi by mělo významný negativní dopad nejen na krajinu, ale i na celkový mikroklimatický režim území.

7. Nepřiměřená výška navržené zástavby a narušení charakteru lokality Navržené bodové domy o **9 nadzemních podlažích** a další objekty o **5 NP**, umístěné bezprostředně u stávajících obytných domů v ulici K Sadu, **zásadně převyšují měřítko lokality** a narušují její charakter. Takový zásah odporuje **vyhl. č. 501/2006 Sb.**, která ukládá povinnost respektovat urbanistické a architektonické hodnoty území. Výšková hladina č. 12 podle Metropolitního plánu je zde zjevně nepřiměřená; žádám její snížení na výškovou hladinu č. 3, odpovídající stávající struktuře zástavby.

8. Extrémní zahuštění území bez odpovídající infrastruktury Pro lokalitu S.02 je stanovena plocha 14 850 m² a maximální HPP 20 790 m², což znamená koeficient podlažních ploch 1,4. Tím vzniká **podlažní plocha téměř trojnásobná oproti ploše pozemku**, což je pro takto citlivé území zcela nepřiměřené. V situaci bez dostatečné dopravní, pěší ani technické infrastruktury tento způsob zahuštění odporuje principu udržitelného rozvoje podle **stavebního zákona**.

9. Chybějící posouzení vlivů na životní prostředí (EIA) Soubor plánovaných staveb – stovky bytů, volnočasový areál, dopravní napojení, rozsáhlé terénní úpravy – má zjevně **kumulativní vliv**, který typicky podléhá zjišťovacímu řízení dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. Studie však neuvažuje žádné environmentální posouzení, ačkoliv záměr může mít významný dopad na krajinný ráz, fragmentaci biotopů, klimatický režim (tepelný ostrov) a hydrologii svahu. To je procesní pochybení.

10. Nezvratná ztráta městské zeleně a rekreačního prostoru Navržená zástavba povede k odstranění vzrostlé zeleně, kácení stromů a likvidaci volně přístupných ploch využívaných veřejností. UPS sama uvádí, že část zeleně má přírodě blízký charakter a navazuje na biokoridor. Změna těchto ploch na obytné území je v přímém rozporu s deklarovaným cílem „zachování rekreačního potenciálu lokality“ a bude mít zásadní negativní dopad na mikroklima, hlukovou zátěž a kvalitu života obyvatel.

Závěr Z výše uvedených důvodů žádám o:

- 1. Přepřepování návrhu** tak, aby respektoval dopravní, přírodní a urbanistické limity území.
- 2. Zpracování řádné dopravní studie**, geotechnického průzkumu a posouzení vlivů na ÚSES.
- 3. Snížení intenzity a výšky zástavby** v lokalitě K Sadu (S.02) a úpravu koeficientů zastavitelnosti maximálně na 25 %.

4. **Zabránění tranzitu v ulici K Sadu** a zachování jejího charakteru jako klidové obytné ulice.

5. **Vyhodnocení záměru v rámci zjišťovacího řízení EIA.**

6. **Zachování stávající zeleně a rekreačního charakteru území** v co největším rozsahu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Z hlediska požadavku na navrácení ploch s rekreačním využitím se jedná o transformační plochy (411/115/2368 a 411/115/2367) vymezené v Metropolitním plánu v lokalitě 115/U Čimického háje, které byly dle ÚP SÚ vymezeny jako plocha s rozdílným způsobem využití SP - sportu. Tato plocha s rozdílným způsobem využití byla dle ÚP SÚ zařazena do kategorie sportu a rekreace, tj. nejednalo se o přímo určující plochu s rekreačním využitím, jako např. plochy s rozdílným způsobem využití SO - oddechu, které svým hlavním využitím slouží rekreaci. Plochy SP dle ÚP SÚ jsou zastavitelné. Transformační plocha 411/510/2460 je Metropolitním plánem navržena dle ÚP SÚ v zastavitelném území, v menším rozsahu plochy s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené. Transformační plocha 411/115/2367 částečně zasahuje do plochy s rozdílným způsobem využití ZMK - zeleň městská a krajinná (dle ÚP SÚ), v omezeném rozsahu a v kontinuitě změny Z3521.

Transformační plocha 411/115/2367 má v Metropolitním plánu, oproti výše uvedené změně ÚP SÚ Z 3521, nižší kapacity, včetně zastropování výšky (ÚP SÚ výškovou regulací neobsahoval). Zároveň je tato plocha podmíněna plánovací smlouvou. Plánovací smlouva je v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků, nejlepším nástrojem pro koordinaci rozvoje území a zajištění realizace veřejné infrastruktury a vybavenosti v potřebném čase. Pomocí tohoto nástroje může být, v rámci dohody příslušných aktérů, kompenzován deficit veřejné (rekreační) vybavenosti.

Transformační plocha 411/115/2368 je vymezena v kontinuitě ÚP SÚ, resp. jeho změn pořizovaných na základě usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy, konkrétně v souladu se změnou Z 3521, která v těchto místech navrhuje plochu s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití plochy G. Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Z_z, V_z, Z_{max} zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek

a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ pro koeficient G, tj. G+.

Transformační plocha 411/510/2460 je vymezena v rámci zastavitelného, stabilizovaného území plochy s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené dle ÚP SÚ. Koeficienty jsou odvozeny přiměřeně navrhovanému rozvoji při významné ul. Čimická (navrhovaná míra využití této plochy nepřevyšuje koeficient podlažních ploch dle ÚP SÚ G+). Současně se jedná o plochu situovanou na nároží bloku vymezeného ul. Čimická/Písečná. Nárožní parcely v rámci městského bloku tradičně vykazují vyšší míru zastavitelnosti a objemové kapacity. Především se jedná o jejich polohový význam v urbánní struktuře. Nároží představuje exponovaný bod v uliční síti, často fungující jako orientační prvek a vizuální akcent.

Transformační a rozvojové plochy se stanovenými regulativy (zejména ve smyslu míry využití území či prostorového uspořádání) představují z hlediska územního plánování transparentnější a předvídatelnější nástroj rozvoje než stabilizovaná území bez jednoznačně definovaných kvantitativních parametrů. Jednoznačně stanovené regulativy (koeficient maximálního zastavění budovami, koeficient základního zastavění budovami, koeficient základní podlažnosti, viz čl. 95 a 96 textové části Metropolitního plánu) minimalizují prostor pro rozdílné výklady při rozhodování stavebních úřadů. Oproti tomu stabilizovaná území, kde není uvedena míra využití ploch, jsou založena na pojmech jako je charakter území a urbanistická struktura (včetně hodnot výškových hladin) uvedené v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy, což může vést k nejednotné rozhodovací praxi a právní nejistotě účastníků řízení.

Stanovení konkrétních regulativů v transformačních a rozvojových plochách umožňuje koncepční řešení změn v území, včetně koordinace rozvoje s kapacitami veřejné infrastruktury. Konkrétní regulativy umožňují nastavit limity budoucí výstavby tak, aby nedocházelo k přetěžování území (nebo např. nepřiměřenému zahušťování, zhoršení kvality prostředí nebo narušení urbanistické koncepce). Jednoznačná pravidla snižují prostor pro spory mezi investory, veřejností a správními orgány.

Výše uvedené transformační plochy nejsou vymezeny na úkor zelených (nezastavitelných) ploch, až na drobné korekce - koncepční neponechání - zbytkových ploch. Současně Metropolitní plán zavádí a stanovuje závazný regulativ parku ve volné zástavbě (výhradně v modernistické struktuře). Vymezení parků ve volné zástavbě nemá v dosud platném ÚP SÚ ekvivalent. Součástí ÚP byl pouze

informativní prvek pro vymezení území se zvýšenou ochranou zeleně (výkres č. 31 - Podrobné členění ploch zeleně), který však neobsahoval regulaci pro omezení zastavitelnosti těchto ploch. V parku ve volné zástavbě (který je vymezen v rámci sídliště Šutka) stanovený maximální rozsah možného rozšíření (20 % RPB dle čl. 94 odst. 3) odpovídá charakteru předpokládaných změn, resp. nahrazení novými budovami.

Metropolitní plán v rámci zastavitelné obytné lokality a plochy využití pro sport neznemožňuje. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci.

Dle Územně analytických podkladů HMP (ÚAP) jsou podle §62 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) nástrojem územního plánování, jehož cílem je zejména průběžně zjišťovat a vyhodnocovat stav a vývoj území. ÚAP slouží jako odborný podklad při plánování rozvoje území včetně přípravy územního plánu města a dalších dokumentací nejsou v dotčené lokalitě (lokality 510/Sídliště Šutka a 115/U Čimického háje) vymezeny přírodní limity. V lokalitě 115/U Čimického háje je vymezen koridor územního systému ekologické stability (obdobně jako v ÚP SÚ), který není navrhovaným řešením Metropolitního plánu dotčen.

V rámci plochy s rozdílným způsobem využití ZMK - zeleň městská a krajinná (dle ÚP SÚ) došlo v Metropolitním plánu většinou k vymezení plochy rezervované pro doplnění veřejné vybavenosti - rekreační vybavenost. Funkční využití této plochy se oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání nezměnilo, ve smyslu tohoto určení se nejedná o měněnou část.

Doprava v klidu je řešena v navazujících řízeních příslušného záměru a vyplývá z Nařízení hlavního města Prahy č. 12/2024 - Nařízení hlavního města Prahy o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), které musí konkrétní záměr respektovat.

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.

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 mířil již ve své původní podobě návrhu pro společném jednání (2018) a časově jim předcházel. 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 3029117

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1029

Podatel | **HAVELKOVÁ MILOSLAVA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZGSI3

Identifikátor podání Portálu Pražana | kahikhew

Lokalita | 909

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Nesouhlas s nezastavitelným územím

Vyjádření

Nesouhlasím se zařazením mé parcely č. 1530/84 v k.ú. Řeporyje v nezastavitelném území - pásnu zelené plochy "ZP".

Odůvodnění

Území "Manouška" v Řeporyjích byla již od roku 1994 v platném územním plánu jako obytné území. V roce 2018 byla část pozemků opětně navrácena do funkce obytného území, avšak není znám důvod, proč je má parcela zařazena do kategorie nezastavitelné zeleně "ZP".

Pozemek navazuje na již zastavěné území a jeho zařazení do nezastavitelné plochy není územně logické ani odůvodněné. Zařazení parcely do plochy zeleně "ZP" znamená zásadní omezení jejího využití a je v rozporu s dlouhodobým charakterem této lokality jako obytné oblasti.

Z výše uvedených důvodů **žádám o přeřazení parcely č. 1530/84 zpět do zastavitelného území** - do příslušné funkce obytného území, v souladu s historickým stavem územního plánu a územním vývojem lokality.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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.

Námítka

ID 3026273

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1030

Podatel | **CPI - Zbraslav, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHEPH

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8tfyz9tt

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k článku 167 Textové části - Přejídná ustanovení

Vyjádření

1/ Souhlasíme se zavedením principu přejídného ustanovení v článku 167 a požadujeme jeho zachování v textové části metropolitního plánu.

2/ Požadujeme rozšířit jeho platnost na všechny záměry, jejichž dokumentace byla zpracovaná před nabytím účinnosti Metropolitního plánu a které budou předloženy stavebnímu úřadu do 1 roku od nabytí účinnosti Metropolitního plánu.

Odůvodnění

Projektová příprava záměru je finančně náročný a vysoce komplexní úkol, kde i drobná změna pravidel může vyvolat zásadní dopady. Pořízení nového územního plánu tak nutně vyvolává v procesu povolování záměrů značnou nejistotu, která dopadá na jednotlivé stavebníky. Ministerstvo pro místní rozvoj k tématu ve svém metodickém vyjádření Č. j. MMR-72085/2025-81 obecně uvádí, že „Změna územně plánovací dokumentace je (...) poměrně zásadním zásahem do legitimního očekávání stavebníků, kteří činí jednotlivé kroky v dobré víře, že jimi navržený záměr je v souladu s regulací v daném území a bude možné jej povolit a realizovat.”

To platí o to více v situaci, kdy je nový územní plán metodicky velmi odlišný od platného. Ve většině případů je proto téměř nemožné připravovat záměr, který by byl ve všech ohledech v souladu jak s platným územním plánem, tak s připravovaným metropolitním plánem, jehož výsledné znění po ukončení projednávání navíc může být odlišné od aktuálně dostupného

Zároveň platí, že doba přípravy záměru do podoby dokumentace pro povolení stavby včetně získání potřebných stanovisek je proces trvající v řádu jednotek let. Aktuální textace článku 167 tak - pokud

skutečně metropolitní plán vstoupí v účinnost dle předpokládaného harmonogramu v polovině roku 2026 - reálně dopadá pouze na záměry, které jsou již dnes v podobě dokončené nebo téměř dokončené dokumentace pro provolení záměru a pro které bude v příštích měsících probíhat získání nezbytných stanovisek tak, aby mohly být v termínu řádně předloženy se žádostí stavebnímu úřadu. Takových záměrů jistě není málo a aktuální podoba článku 167 jim jistě pomůže se zachováním kontinuity povolovacího procesu. Pro zachování celkové elementární právní jistoty je ale taková úprava zcela nedostatečná. Záměry, které jsou dnes ve stavu rozpracovanosti potřebných dokumentací zcela mine a náklady vynaložené na jejich přípravu budou vynaloženy marně nebo bude třeba nákladného přepracování dokumentace.

Rozumíme tomu, že projednat územní plán pro celé území hlavního města Prahy je náročný úkol a není možné projednávaný plán do nekonečna přizpůsobovat novým okolnostem a dohodám v území, které na tak rozsáhlé ploše zákonitě přirozeně plynule přicházejí. A že nový, metodicky velmi odlišný plán nemůže do všech detailů udržet kontinuitu s dosavadní územně plánovací dokumentací. Je ale zároveň bezpodmínečně nutné v takové situaci zajistit všemi dostupnými prostředky přirozenou kontinuitu pro záměry ve vyšším stupni projektové přípravy, které jsou plně v souladu s platným územním plánem a které by metropolitní plán zablokoval, aniž by k tomu disponoval jakýmkoli novým silným veřejným zájmem, který by takto zásadní zásah do spravedlivého očekávání stavebníků mohl alespoň přiměřeně ospravedlnit.

S ohledem na výše popsané proto navrhuje rozšíření záměrů, na které by dopadl režim podle článku 167 metropolitního plánu tak, aby existovala roční přechodná lhůta, po kterou je dokumentaci připravenou podle platného územního plánu v době jeho platnosti podat s žádostí o povolení záměru. Navržené prodloužení lhůty je přiměřené, aby umožnilo dokončení většiny záměrů, které jsou již dnes ve vysokém stupni projektové přípravy, přitom ale velmi krátké, aby co nejméně zasáhlo do účinnosti metropolitního plánu. Je tak výrazně kratší oproti běžným přechodným ustanovením závazných právních předpisů. Pro srovnání: stavební zákon stanovil pro prováděcí předpisy upravující požadavky na výstavbu přechodnou dobu 3 let.

Máme za to, že navržená úprava je vhodnou a pro všechny strany výstavby v Praze přijatelnou alternativou dalšímu kolu opakovaného projednání Metropolitního plánu, které by vyvolaly podstatné úpravy návrhu nutné pro zapracování legitimních očekávání na kontinuitu povolovacího procesu stavebníky v jednotlivých plochách a lokalitách.

Věříme, že tato úprava může pomoci hladkému dokončení metropolitního plánu, omezit nežádoucí dopady jeho aplikace

v prvních měsících jeho účinnosti a překlenout období do zapracování prvních změn, které budou promítat příslušné dohody v území.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Článek 167 MPP obsahuje intertemporální pravidlo upravující aplikační návaznost návrhu MPP na ÚP SÚ tak, aby byly mírněny negativní dopady do právní sféry adresátů nové regulace obsažené v MPP. Jako okamžik rozhodný pro aplikaci stávající a nové regulace byl v článku 167 odst. 1 návrhu MPP zvolen okamžik zahájení řízení o povolení záměru ve smyslu stavebního zákona nebo NSZ.

Jedná se o zákonem předvídaný moment, který je z hlediska veřejnoprávní kontroly jasně definovaný a transparentní, právě protože vyplývá přímo ze zákona. Takto stanovený okamžik je stejný pro všechny adresáty, neodůvodněně neznevýhodňuje vybrané záměry či žadatele, a činí tak formulované pravidlo nediskriminačním. Současně tento okamžik představuje jasnou hranici mezi aplikací ÚP SÚ a nového MPP. Varianta, že by se přechodné ustanovení vztahovalo i na ty záměry, u nichž byla před nabytím účinnosti MPP pouze zpracována projektová dokumentace, není vhodná, a to i v případě, že by předložení žádosti o povolení těchto záměrů stavebnímu úřadu bylo omezeno objektivní lhůtou jednoho roku od účinnosti MPP.

Okamžik vyhotovení projektové dokumentace není ze strany stavebního úřadu nad veškerou pochybnost ověřitelný, a rozhodnutí stavebního úřadu postupovat podle čl. 167 MPP by proto nemuselo být činěno v souladu s § 3 správního řádu. Nadto by takto formulovaný regulativ byl lehce zneužitelný ze strany jednotlivých žadatelů, neboť je datace projektové dokumentace de facto zcela v jejich právní dispozici.

Pořizovatel proto dospěl na základě správní úvahy k závěru, že podatelem navrhované řešení nelze připustit, neboť by v praxi nebylo možné zajistit efektivní kontrolu takto stanoveného okamžiku rozhodného pro aplikaci stávající nebo nové regulace v územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.226 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030303

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1030

Podatel | **CPI - Zbraslav, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYRYGP

Identifikátor podání Portálu Pražana | r66t87kq

Lokalita | 530, 413

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Zbraslav – Elišky Přemyslovny č. p. 1269 - Výšková regulace

Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným výškovým regulativem ve vztahu ke stávajícímu objektu ve vlastnictví podatele a požaduje stanovit rozmezí podlažnosti na hodnotu 6.

Odůvodnění

Podatel v současné době činí aktivní přípravné kroky směřující k povolení a následné výstavbě polyfunkčního objektu s převažující funkcí bydlení (bytový dům), přičemž za takovým účelem vynaložil nemalé úsilí a náklady.

Podatel proto požaduje stanovení rozmezí podlažnosti na hodnotu 6, které umožní naplnění polyfunkčního charakteru budoucí zástavby v souladu s hlavním využitím území. Stanovení rozmezí podlažnosti na úroveň 6 zároveň zajistí dlouhodobý a smysluplný urbanistický rozvoj dané lokality, neboť navazuje na charakter a stejné hodnoty nedávno vzniklé okolní zástavby, zejména podél urbanisticky významné ulice Elišky Přemyslovny (ulice lokální úrovně) a současně vhodně doplňuje území v návaznosti na urbanisticky významný Sluneční park (náměstí lokální úrovně). Tato skutečnost potvrzuje, že širší okolí má přirozený potenciál pro další kvalitní růst. Stanovení vyšší podlažnosti v daném území tak představuje logické a přiměřené pokračování rozvojové tendence širší lokality.

Vyšší podlažnost umožní kompaktnější a efektivnější prostorové uspořádání, což je plně v souladu s veřejným zájmem. Zvýšení rozmezí podlažnosti zároveň neohrožuje ani neznehodnocuje využitelnost sousedních pozemků.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, bylo pouze vypuštění komerční vybavenosti značené bodem, tj. nikoliv úprava výškové regulace, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 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.

Námítka

ID 3026276

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1031

Podatel | **Viladům K Rybníčkům s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJW2G

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8uf5h9y4

Lokalita | 558, 371

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | K Rybníčkům - výšková regulace

Vyjádření**Věc: Námítka k návrhu Územního plánu hlavního města****Prahy (Metropolitního plánu)**

Odbor územního rozvoje Magistrátu hlavního města Praha, jako pořizovatel Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu) veřejnou vyhláškou podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon) (dále též jen „**StavZ**“), oznámil veřejné projednání návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu) včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Návrh ÚPmP**“), a to ve dnech 19. 11. a 26. 11. 2025, a současně stanovil lhůtu k podání písemných námitek a připomínek k Návrhu ÚPmP, a to do 3. 12. 2025.

Namítající v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 StavZ tímto ve stanovené lhůtě uplatňuje a vznáší k Návrhu ÚPmP (Metropolitního plánu) níže uvedenou **námítku**.

Namítající: Viladům K Rybníčkům s.r.o., IČ 10730869,
K Rybníčkům 905/30, 100 00 Praha 10

I.

Vymezení území dotčeného námitkou Pozemky parc. č. 89 a 90 v katastrálním území Strašnice, Praha. II. Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva Namítající je vlastníkem pozemků parc. č. 89 a 90 v katastrálním území Strašnice, Praha, jakož i domu č. p. 905 na pozemku p. č. 89, vše zapsáno na LV č. 20438 k. ú. Strašnice.

Namítající jako důkaz svého vlastnického práva k uvedeným pozemkům připojuje k této námitce příslušný výpis z katastru nemovitostí.

III. Obsah námítky Navrhovaná výšková regulace předmětných pozemků neodpovídá jejich potenciálu, poloze a významu v dané městské struktuře; nejsou respektovány urbanistické ani architektonické požadavky na hospodárné využívání a na prostorové uspořádání území, podmínky využití daných pozemků (jejich výšková regulace) nezohledňují charakter daného místa a využitelnost daných pozemků. **Žádáme, aby výšková regulace ve čtverci, zahrnujícím mj. pozemky p. č. 89 a 90 (dům č. p. 905) k. ú. Strašnice, byla zvýšena, a to ze 2 na 4 ; namítající požaduje, aby pořizovatel výškovou regulaci daných pozemků tímto způsobem upravil (zvýšil).**

Odůvodnění

Odůvodnění námítky V návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu) se výše uvedené pozemky p. č. 89 a 90 k. ú. Strašnice nachází ve čtverci výškové regulace se stanovenou hodnotou podlažnosti 2. Jak již je uvedeno výše, tato navrhovaná výšková regulace předmětných pozemků neodpovídá jejich potenciálu, poloze a významu v dané městské struktuře; nejsou respektovány urbanistické ani architektonické požadavky na hospodárné využívání a na prostorové uspořádání území, podmínky využití daných pozemků (jejich výšková regulace) nezohledňují charakter daného místa a využitelnost daných pozemků. Předmětná lokalita se vyznačuje vyšší výškovou hladinou. Přímo v daném bloku (blok vymezený ulicemi K Rybníčku, Kolodějská, V Rybníčkách a Foerstrova) se nachází řada vyšších budov, a to budovy o 4 – 8 podlažích (domy č. p. 3077, 3078 a 3079 v ulici Kolodějská mají 4 podlaží, dům č. p. 3080 na nároží ulic Kolodějská a V Rybníčkách má 8 podlaží). Není tedy důvodné, aby v tom samém bloku, tj. v bezprostředním sousedství uvedených staveb, byla výšková regulace na hodnotě jen 2. Ponechání výškové hladiny 2 i pro výše uvedené pozemky v daném bloku by ponechalo uprostřed této zástavby enklávu neodůvodněně nižších domů – jednalo by se o urbanistický propad výškové hladiny, který by působil v daném místě nepatříčně a rozporně s požadavky na jednotu zástavby daného obytného celku.

Navíc v blízkosti daných pozemků (v sousedních blocích) se nacházejí další stavby o více podlažích (například domy na křižovatce ulic K Rybníčkům a Foerstrova mají 5 podlaží), a to až 15 podlaží (dům č. p. 2296 v ulici K Rybníčkům má 15 podlaží). Je zde tedy nepochybně prostor pro navýšení i na výše uvedených pozemcích, a to aniž by došlo k narušení výškové hladiny daného území; naopak navrhovaná výšková regulace povede k přiblížení výškové hladině v místě se vyskytující zástavby.

Je třeba též připomenout, že záměrem vlastníka uvedených pozemků je realizace novostavby viladomu. Stávající obvyklé konstrukční řešení staveb má výšku podlaží cca 2,6 – 2,8 m, tj. i vyšší moderní stavba bude mít stejnou či obdobnou výšku jako v místě se též vyskytující starší viladomy (s výškou podlaží cca 3,5 m). Navržená stavba o 3 NP + 4. NP ustupující svým výškovým uspořádáním reaguje na stávající zástavbu - navazuje na stávající zástavbu při ul. K Rybníčkům, V Rybníčkách, Kolodějská a Foerstrova ad. Namítající k tomuto doplňuje, že pro stavební záměr na uvedených pozemcích již bylo získáno souhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování - souhlasné závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, Odbor územního rozvoje, ze dne 28. 11. 2022, č. j. MHMP 2172564/2022, sp. zn. S-MHMP 2016616/2022, pro záměr „Novostavba bytového domu K Rybníčkům 905/30, Praha 10“ na pozemcích parc. č. 89 a 90 k. ú. Strašnice, kdy se jedná o dům o jednom podzemním podlaží a čtyřech nadzemních podlažích, z toho poslední podlaží ustoupené, ukončený plochou střechou. V tomto závazném stanovisku se mj. uvádí, že "Úřad územního plánování shledal, že novostavba bytového domu daného rozsahu nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení v přilehlých obytných lokalitách. ... Hmota domu odpovídá stávající zástavbě. Výška domu odpovídá čtyřpodlažnímu bytovému domu s plochou střechou na pozemcích parc.č. 102/2, 102/3 a 102/4 k.ú. Strašnice. Z výše uvedeného je patrné, že záměr nepřevyšuje okolní zástavbu. Záměr se nachází v lokalitě se šikmými i plochými střechami, záměr tomu odpovídá. Navržený stavební záměr respektuje charakter a strukturu zástavby v daném místě. Vzhledem k výše uvedenému a po pečlivém zvážení všech relevantních aspektů úřad územního plánování konstatuje soulad záměru s platným Územním plánem SÚ hl. m. Prahy. 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." Jedná se tedy o potvrzení toho, že stavba o 4 NP je na daném místě v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jakož i v souladu s nynějším územním plánem hl. m. Prahy, což by měl návrh Metropolitního plánu respektovat.

Poloha daných pozemků a charakter okolní zástavby umožňují navýšení zastavitelnosti daných pozemků tak, jak je navrhováno, a to aniž by byly narušeny jakékoli veřejné zájmy a hodnoty daného místa. Naopak navrhovaná výšková regulace (2) brání hospodárnému využití daných pozemků, které se nachází v zastavitelné stavební lokalitě, tj. v místě, kam je žádoucí směřovat stavební rozvoj města.

Připomínáme, 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. U navrhované výškové regulace daných pozemků (2) není tedy 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.

Vzhledem k výše uvedenému tedy namítající žádá, aby výšková regulace ve čtverci, zahrnujícím pozemky p. č. 89 a 90 k. ú. Strašnice, byla zvýšena, a to ze 2 na 4.

Rozhodnutí o námítkě

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce,

kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Dle čl. 167 textové části Metropolitního plánu platí, že záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.

Ve vztahu k předmětným plochám bylo v minulosti vydáno kladné závazné stanovisko orgánu územního plánování. Jelikož je pořizovatel zároveň orgánem územního plánování pro hl. m. Prahu, který závazné stanovisko vydal, cílem pořizovatele při pořizování MPP bylo nepopřít vlastní koordinaci územně plánovací činnosti v hl. m. Praze.

Pořizovatel se řešením předmětných ploch zabýval komplexně a v rámci pořizování MPP zohlednil veškeré relevantní podklady, včetně vyjádření a stanovisek dotčených orgánů. Pořizovatel se proto předmětným závazným stanoviskem zabýval, posoudil jeho aktuálnost a také to, zda nedošlo k zásadní změně poměrů v území. Současně prověřil širší územní vztahy i návaznost na koncepční řešení okolí, a to s cílem zajistit koordinaci a kontinuitu územně plánovací činnosti.

V plochách řešených předmětným závazným stanoviskem nedošlo k podstatné změně poměrů a závazné stanovisko orgánu územního plánování je tedy i nadále aktuální. Toto stanovisko reflektovalo vhodnost navrženého funkčního a prostorového uspořádání, zohledňovalo veřejné i soukromé zájmy v území a bylo výsledkem koordinace územně plánovací činnosti. Ve vztahu k předmětným plochám proto pořizovatel přihlédl i k vydanému kladnému závaznému stanovisku orgánu územního plánování a jeho závěry

promítl do návrhu MPP, čímž zajistil návaznost na již dříve posuzované řešení, resp. že ÚP SÚ i návrh MPP jsou v daném místě de facto v právní kontinuitě.

Zároveň je třeba uvést, že závazné stanovisko je sice závazným podkladem pro rozhodování v navazujících řízeních podle stavebního zákona, samo o sobě však nezakládá právo záměr realizovat a nenahrazuje povolení záměru vydané příslušným stavebním úřadem. Jeho význam spočívá v tom, že představuje relevantní odborný podklad pro posouzení území. Navržená regulace proto není nahodilá, ale vychází z již dříve posouzeného a koordinovaného řešení.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozměrů 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 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 3026277

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1031

Podatel | **Viladům K Rybníčkům s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJW2G

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8uf5h9y4

Lokalita | 558, 371

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Výšková regulace - podlaží

Vyjádření

Námítka k návrhu Územního plánu hlavního města

Prahy (Metropolitního plánu)

Odbor územního rozvoje Magistrátu hlavního města Praha, jako pořizovatel Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu) veřejnou vyhláškou podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon) (dále též jen „**StavZ**“), oznámil veřejné projednání návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu) včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Návrh ÚPmP**“), a to ve dnech 19. 11. a 26. 11. 2025, a současně stanovil lhůtu k podání písemných námitek a připomínek k Návrhu ÚPmP, a to do 3. 12. 2025.

Namítající v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 StavZ tímto ve stanovené lhůtě uplatňuje a vznáší k Návrhu ÚPmP (Metropolitního plánu) níže uvedenou **námítku**.

Namítající: Viladům K Rybníčkům s.r.o., IČ 10730869,
K Rybníčkům 905/30, 100 00 Praha 10

I.

Vymezení území dotčeného námitkouPozemky parc. č. 89 a 90 v katastrálním území Strašnice, Praha.II.Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená právaNamítající je vlastníkem pozemků parc. č. 89 a 90 v katastrálním území Strašnice, Praha, jakož i domu č. p. 905 na pozemku p. č. 89, vše zapsáno na LV č. 20438 k. ú. Strašnice.

Namítající jako důkaz svého vlastnického práva k uvedeným pozemkům připojuje k této námitce příslušný výpis z katastru nemovitostí.

III. Obsah námítky Navrhovaná výšková regulace předmětných pozemků neodpovídá jejich potenciálu, poloze a významu v dané městské struktuře; nejsou respektovány urbanistické ani architektonické požadavky na hospodárné využívání a na prostorové uspořádání území, podmínky využití daných pozemků (jejich výšková regulace) nezohledňují charakter daného místa a využitelnost daných pozemků. **Žádáme, aby výšková regulace ve čtverci, zahrnujícím mj. pozemky p. č. 89 a 90 (dům č. p. 905) k. ú. Strašnice, byla zvýšena, a to ze 2 na 4 ; namítající požaduje, aby pořizovatel výškovou regulaci daných pozemků tímto způsobem upravil (zvýšil).**

Odůvodnění

Odůvodnění námítky V návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu) se výše uvedené pozemky p. č. 89 a 90 k. ú. Strašnice nachází ve čtverci výškové regulace se stanovenou hodnotou podlažnosti 2. Jak již je uvedeno výše, tato navrhovaná výšková regulace předmětných pozemků neodpovídá jejich potenciálu, poloze a významu v dané městské struktuře; nejsou respektovány urbanistické ani architektonické požadavky na hospodárné využívání a na prostorové uspořádání území, podmínky využití daných pozemků (jejich výšková regulace) nezohledňují charakter daného místa a využitelnost daných pozemků. Předmětná lokalita se vyznačuje vyšší výškovou hladinou. Přímo v daném bloku (blok vymezený ulicemi K Rybníčku, Kolodějská, V Rybníčkách a Foerstrova) se nachází řada vyšších budov, a to budovy o 4 – 8 podlažích (domy č. p. 3077, 3078 a 3079 v ulici Kolodějská mají 4 podlaží, dům č. p. 3080 na nároží ulic Kolodějská a V Rybníčkách má 8 podlaží). Není tedy důvodné, aby v tom samém bloku, tj. v bezprostředním sousedství uvedených staveb, byla výšková regulace na hodnotě jen 2. Ponechání výškové hladiny 2 i pro výše uvedené pozemky v daném bloku by ponechalo uprostřed této zástavby enklávu neodůvodněně nižších domů – jednalo by se o urbanistický propad výškové hladiny, který by působil v daném místě nepatříčně a rozporně s požadavky na jednotu zástavby daného obytného celku.

Navíc v blízkosti daných pozemků (v sousedních blocích) se nacházejí další stavby o více podlažích (například domy na křižovatce ulic K Rybníčkům a Foerstrova mají 5 podlaží), a to až 15 podlaží (dům č. p. 2296 v ulici K Rybníčkům má 15 podlaží). Je zde tedy nepochybně prostor pro navýšení i na výše uvedených pozemcích, a to aniž by došlo k narušení výškové hladiny daného území; naopak navrhovaná výšková regulace povede k přiblížení výškové hladině v místě se vyskytující zástavby.

Je třeba též připomenout, že záměrem vlastníka uvedených pozemků je realizace novostavby viladomu. Stávající obvyklé konstrukční řešení staveb má výšku podlaží cca 2,6 – 2,8 m, tj. i vyšší moderní stavba bude mít stejnou či obdobnou výšku jako v místě se též vyskytující starší viladomy (s výškou podlaží cca 3,5 m). Navržená stavba o 3 NP + 4. NP ustupující svým výškovým uspořádáním reaguje na stávající zástavbu - navazuje na stávající zástavbu při ul. K Rybníčkům, V Rybníčkách, Kolodějská a Foerstrova ad. Namítající k tomuto doplňuje, že pro stavební záměr na uvedených pozemcích již bylo získáno souhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování - souhlasné závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, Odbor územního rozvoje, ze dne 28. 11. 2022, č. j. MHMP 2172564/2022, sp. zn. S-MHMP 2016616/2022, pro záměr „Novostavba bytového domu K Rybníčkům 905/30, Praha 10“ na pozemcích parc. č. 89 a 90 k. ú. Strašnice, kdy se jedná o dům o jednom podzemním podlaží a čtyřech nadzemních podlažích, z toho poslední podlaží ustoupené, ukončený plochou střechou. V tomto závazném stanovisku se mj. uvádí, že "Úřad územního plánování shledal, že novostavba bytového domu daného rozsahu nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení v přilehlých obytných lokalitách. ... Hmota domu odpovídá stávající zástavbě. Výška domu odpovídá čtyřpodlažnímu bytovému domu s plochou střechou na pozemcích parc.č. 102/2, 102/3 a 102/4 k.ú. Strašnice. Z výše uvedeného je patrné, že záměr nepřevyšuje okolní zástavbu. Záměr se nachází v lokalitě se šikmými i plochými střechami, záměr tomu odpovídá. Navržený stavební záměr respektuje charakter a strukturu zástavby v daném místě. Vzhledem k výše uvedenému a po pečlivém zvážení všech relevantních aspektů úřad územního plánování konstatuje soulad záměru s platným Územním plánem SÚ hl. m. Prahy. 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." Jedná se tedy o potvrzení toho, že stavba o 4 NP je na daném místě v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jakož i v souladu s nynějším územním plánem hl. m. Prahy, což by měl návrh Metropolitního plánu respektovat.

Poloha daných pozemků a charakter okolní zástavby umožňují navýšení zastavitelnosti daných pozemků tak, jak je navrhováno, a to aniž by byly narušeny jakékoli veřejné zájmy a hodnoty daného místa. Naopak navrhovaná výšková regulace (2) brání hospodárnému využití daných pozemků, které se nachází v zastavitelné stavební lokalitě, tj. v místě, kam je žádoucí směřovat stavební rozvoj města.

Připomínáme, 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. U navrhované výškové regulace daných pozemků (2) není tedy 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.

Vzhledem k výše uvedenému tedy namítající žádá, aby výšková regulace ve čtverci, zahrnujícím pozemky p. č. 89 a 90 k. ú. Strašnice, byla zvýšena, a to ze 2 na 4.

V Praze dne 13.11. 2025

podpisy

Viladům K Rybníčkům s.r.o.

jednatel společnosti

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám,

kteřé nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námítek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Dle čl. 167 textové části Metropolitního plánu platí, že záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.

Ve vztahu k předmětným plochám bylo v minulosti vydáno kladné závazné stanovisko orgánu územního plánování. Jelikož je pořizovatel zároveň orgánem územního plánování pro hl. m. Prahu, který závazné stanovisko vydal, cílem pořizovatele při pořizování MPP bylo nepopřít vlastní koordinaci územně plánovací činnosti v hl. m. Praze.

Pořizovatel se řešením předmětných ploch zabýval komplexně a v rámci pořizování MPP zohlednil veškeré relevantní podklady, včetně vyjádření a stanovisek dotčených orgánů. Pořizovatel se proto předmětným závazným stanoviskem zabýval, posoudil jeho aktuálnost a také to, zda nedošlo k zásadní změně poměrů v území. Současně prověřil širší územní vztahy i návaznost na koncepční

řešení okolí, a to s cílem zajistit koordinaci a kontinuitu územně plánovací činnosti.

V plochách řešených předmětným závazným stanoviskem nedošlo k podstatně změně poměrů a závazné stanovisko orgánu územního plánování je tedy i nadále aktuální. Toto stanovisko reflektovalo vhodnost navrženého funkčního a prostorového uspořádání, zohledňovalo veřejné i soukromé zájmy v území a bylo výsledkem koordinace územně plánovací činnosti. Ve vztahu k předmětným plochám proto pořizovatel přihlédl i k vydanému kladnému závaznému stanovisku orgánu územního plánování a jeho závěry promítl do návrhu MPP, čímž zajistil návaznost na již dříve posuzované řešení, resp. že ÚP SÚ i návrh MPP jsou v daném místě de facto v právní kontinuitě.

Zároveň je třeba uvést, že závazné stanovisko je sice závazným podkladem pro rozhodování v navazujících řízeních podle stavebního zákona, samo o sobě však nezakládá právo záměr realizovat a nenahrazuje povolení záměru vydané příslušným stavebním úřadem. Jeho význam spočívá v tom, že představuje relevantní odborný podklad pro posouzení území. Navržená regulace proto není nahodilá, ale vychází z již dříve posouzeného a koordinovaného řešení.

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 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.

Námítka

ID 3029300

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1031

Podatel | **Viladům K Rybníčkům s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZTI1

Identifikátor podání Portálu Pražana | kgrs6kf

Lokalita | 371

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Námítka k výškové - podlažní regulaci

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hlavního města****Prahy (Metropolitního plánu)**

Odbor územního rozvoje Magistrátu hlavního města Praha, jako pořizovatel Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu) veřejnou vyhláškou podle ustanovení § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavební řádu (stavební zákon) (dále též jen „**StavZ**“), oznámil veřejné projednání návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu) včetně vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území (dále jen „**Návrh ÚPmP**“), a to ve dnech 19. 11. a 26. 11. 2025, a současně stanovil lhůtu k podání písemných námitek a připomínek k Návrhu ÚPmP, a to do 3. 12. 2025.

Namítající v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 StavZ tímto ve stanovené lhůtě uplatňuje a vznáší k Návrhu ÚPmP (Metropolitního plánu) níže uvedenou **námítku**.

Namítající: Viladům K Rybníčkům s.r.o., IČ 10730869,
K Rybníčkům 905/30, 100 00 Praha 10

I.

Vymezení území dotčeného námitkou Pozemky parc. č. 89 a 90 v katastrálním území Strašnice, Praha. II. Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva Namítající je vlastníkem pozemků parc. č. 89 a 90 v katastrálním území Strašnice, Praha, jakož i domu č. p. 905 na pozemku p. č. 89, vše zapsáno na LV č. 20438 k. ú. Strašnice.

Namítající jako důkaz svého vlastnického práva k uvedeným pozemkům připojuje k této námitce příslušný výpis z katastru nemovitostí.

III. Obsah námítky Navrhovaná výšková regulace předmětných pozemků neodpovídá jejich potenciálu, poloze a významu v dané městské struktuře; nejsou respektovány urbanistické ani architektonické požadavky na hospodárné využívání a na prostorové uspořádání území, podmínky využití daných pozemků (jejich výšková regulace) nezohledňují charakter daného místa a využitelnost daných pozemků. **Žádáme, aby výšková regulace ve čtverci, zahrnujícím mj. pozemky p. č. 89 a 90 (dům č. p. 905) k. ú. Strašnice, byla zvýšena, a to ze 2 na 4 ; namítající požaduje, aby pořizovatel výškovou regulaci daných pozemků tímto způsobem upravil (zvýšil).**

Odůvodnění

Odůvodnění námítky V návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu) se výše uvedené pozemky p. č. 89 a 90 k. ú. Strašnice nachází ve čtverci výškové regulace se stanovenou hodnotou podlažnosti 2. Jak již je uvedeno výše, tato navrhovaná výšková regulace předmětných pozemků neodpovídá jejich potenciálu, poloze a významu v dané městské struktuře; nejsou respektovány urbanistické ani architektonické požadavky na hospodárné využívání a na prostorové uspořádání území, podmínky využití daných pozemků (jejich výšková regulace) nezohledňují charakter daného místa a využitelnost daných pozemků. Předmětná lokalita se vyznačuje vyšší výškovou hladinou. Přímo v daném bloku (blok vymezený ulicemi K Rybníčku, Kolodějská, V Rybníčkách a Foerstrova) se nachází řada vyšších budov, a to budovy o 4 – 8 podlažích (domy č. p. 3077, 3078 a 3079 v ulici Kolodějská mají 4 podlaží, dům č. p. 3080 na nároží ulic Kolodějská a V Rybníčkách má 8 podlaží). Není tedy důvodné, aby v tom samém bloku, tj. v bezprostředním sousedství uvedených staveb, byla výšková regulace na hodnotě jen 2. Ponechání výškové hladiny 2 i pro výše uvedené pozemky v daném bloku by ponechalo uprostřed této zástavby enklávu neodůvodněně nižších domů – jednalo by se o urbanistický propad výškové hladiny, který by působil v daném místě nepatříčně a rozporně s požadavky na jednotu zástavby daného obytného celku.

Navíc v blízkosti daných pozemků (v sousedních blocích) se nacházejí další stavby o více podlažích (například domy na křižovatce ulic K Rybníčkům a Foerstrova mají 5 podlaží), a to až 15 podlaží (dům č. p. 2296 v ulici K Rybníčkům má 15 podlaží). Je zde tedy nepochybně prostor pro navýšení i na výše uvedených pozemcích, a to aniž by došlo k narušení výškové hladiny daného území; naopak navrhovaná výšková regulace povede k přiblížení výškové hladině v místě se vyskytující zástavby.

Je třeba též připomenout, že záměrem vlastníka uvedených pozemků je realizace novostavby viladomu. Stávající obvyklé konstrukční řešení staveb má výšku podlaží cca 2,6 – 2,8 m, tj. i vyšší moderní stavba bude mít stejnou či obdobnou výšku jako v místě se též vyskytující starší viladomy (s výškou podlaží cca 3,5 m). Navržená stavba o 3 NP + 4. NP ustupující svým výškovým uspořádáním reaguje na stávající zástavbu - navazuje na stávající zástavbu při ul. K Rybníčkům, V Rybníčkách, Kolodějská a Foerstrova ad. Namítající k tomuto doplňuje, že pro stavební záměr na uvedených pozemcích již bylo získáno souhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování - souhlasné závazné stanovisko Magistrátu hl. m. Prahy, Odbor územního rozvoje, ze dne 28. 11. 2022, č. j. MHMP 2172564/2022, sp. zn. S-MHMP 2016616/2022, pro záměr „Novostavba bytového domu K Rybníčkům 905/30, Praha 10“ na pozemcích parc. č. 89 a 90 k. ú. Strašnice, kdy se jedná o dům o jednom podzemním podlaží a čtyřech nadzemních podlažích, z toho poslední podlaží ustoupené, ukončený plochou střechou. V tomto závazném stanovisku se mj. uvádí, že "Úřad územního plánování shledal, že novostavba bytového domu daného rozsahu nesníží kvalitu prostředí a pohodu bydlení v přilehlých obytných lokalitách. ... Hmota domu odpovídá stávající zástavbě. Výška domu odpovídá čtyřpodlažnímu bytovému domu s plochou střechou na pozemcích parc.č. 102/2, 102/3 a 102/4 k.ú. Strašnice. Z výše uvedeného je patrné, že záměr nepřevyšuje okolní zástavbu. Záměr se nachází v lokalitě se šikmými i plochými střechami, záměr tomu odpovídá. Navržený stavební záměr respektuje charakter a strukturu zástavby v daném místě. Vzhledem k výše uvedenému a po pečlivém zvážení všech relevantních aspektů úřad územního plánování konstatuje soulad záměru s platným Územním plánem SÚ hl. m. Prahy. 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." Jedná se tedy o potvrzení toho, že stavba o 4 NP je na daném místě v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jakož i v souladu s nynějším územním plánem hl. m. Prahy, což by měl návrh Metropolitního plánu respektovat.

Poloha daných pozemků a charakter okolní zástavby umožňují navýšení zastavitelnosti daných pozemků tak, jak je navrhováno, a to aniž by byly narušeny jakékoli veřejné zájmy a hodnoty daného místa. Naopak navrhovaná výšková regulace (2) brání hospodárnému využití daných pozemků, které se nachází v zastavitelné stavební lokalitě, tj. v místě, kam je žádoucí směřovat stavební rozvoj města.

Připomínáme, 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. U navrhované výškové regulace daných pozemků (2) není tedy 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.

Vzhledem k výše uvedenému tedy namítající žádá, aby výšková regulace ve čtverci, zahrnujícím pozemky p. č. 89 a 90 k. ú. Strašnice, byla zvýšena, a to ze 2 na 4.

V Praze dne 13.11. 2025

podpisy

Viladům K Rybníčkům s.r.o.

jednatel společnosti

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám,

kteřé nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námítek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Dle čl. 167 textové části Metropolitního plánu platí, že záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.

Ve vztahu k předmětným plochám bylo v minulosti vydáno kladné závazné stanovisko orgánu územního plánování. Jelikož je pořizovatel zároveň orgánem územního plánování pro hl. m. Prahu, který závazné stanovisko vydal, cílem pořizovatele při pořizování MPP bylo nepopřít vlastní koordinaci územně plánovací činnosti v hl. m. Praze.

Pořizovatel se řešením předmětných ploch zabýval komplexně a v rámci pořizování MPP zohlednil veškeré relevantní podklady, včetně vyjádření a stanovisek dotčených orgánů. Pořizovatel se proto předmětným závazným stanoviskem zabýval, posoudil jeho aktuálnost a také to, zda nedošlo k zásadní změně poměrů v území. Současněověřil širší územní vztahy i návaznost na koncepční

řešení okolí, a to s cílem zajistit koordinaci a kontinuitu územně plánovací činnosti.

V plochách řešených předmětným závazným stanoviskem nedošlo k podstatně změně poměrů a závazné stanovisko orgánu územního plánování je tedy i nadále aktuální. Toto stanovisko reflektovalo vhodnost navrženého funkčního a prostorového uspořádání, zohledňovalo veřejné i soukromé zájmy v území a bylo výsledkem koordinace územně plánovací činnosti. Ve vztahu k předmětným plochám proto pořizovatel přihlédl i k vydanému kladnému závaznému stanovisku orgánu územního plánování a jeho závěry promítl do návrhu MPP, čímž zajistil návaznost na již dříve posuzované řešení, resp. že ÚP SÚ i návrh MPP jsou v daném místě de facto v právní kontinuitě.

Zároveň je třeba uvést, že závazné stanovisko je sice závazným podkladem pro rozhodování v navazujících řízeních podle stavebního zákona, samo o sobě však nezakládá právo záměr realizovat a nenahrazuje povolení záměru vydané příslušným stavebním úřadem. Jeho význam spočívá v tom, že představuje relevantní odborný podklad pro posouzení území. Navržená regulace proto není nahodilá, ale vychází z již dříve posouzeného a koordinovaného řešení.

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 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.

Námítka

ID 3026278

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1032

Podatel | **Ing. Roman Oubrecht**

Zastupuje | 6 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZKF7

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8ug27b9q

Lokalita | 957

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Výstavba 18 RD v Praze 9 - Koloděje

Vyjádření**Vyjádření k Námítce:**

Tímto podáváme **námítku k** Metropolitního plánu hl. m. Prahy k navrhovanému začlenění a využití pozemků k funkční ploše.

K realizaci záměru a jeho využití je základní podmínkou vymezení lokality v Metropolitním plánu v tomto rozsahu:

Hranice území – **Zastavitelné území**Využití lokality - **Zastavitelná obytná lokalita**Transformační plocha – **Zastavitelná obytná transformační plochy****Zastavitelná obytná lokalita** Název akce: Výstavba RD v Praze 9 – Kolodějích

Místo: Praha 9 – Koloděje, západní okraj obce,

Vlastník nemovitosti: fyzické osoby (dále jen „vlastníci“) Katastrální území: Koloděje, MČ Praha – Koloděje, správní obvod Praha – Újezd nad Lesy

POPIS ZÁMĚRU, VLASTNICKÉ VZTAHY

Naším záměrem, jako vlastníků pozemků, je začlenění našich pozemků do **Zastavitelné obytné lokality** nového Metropolitního plánu.

Žádáme začlenit do Metropolitního plánu níže uvedené pozemky pro **výstavbu 18 rodinných domů v Praze 9 – Kolodějích**

Odůvodnění

Odůvodnění:

S ohledem na skutečnost, že vlastníci pozemků kupovali pozemky převážně pro vlastní potřebu a potřebu zajištění bytové nouze svých dětí, požadujeme k realizaci záměru vymezit v Metropolitním plánu tento rozsah:

Hranice území – **Zastavitelné území**

Využití lokality - **Zastavitelná obytná lokalita**

Transformační plocha – **Zastavitelná obytná transformační plocha**

Dále 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 min. **1.000 m²**
- předpokládaný **počet rodinných domů 18**
- technická infrastruktura – vodovod, splašková kanalizace, veřejné osvětlení
- komunikace a chodníky – drenáže + vsaky
- rodinné domy – likvidace dešťových vod vsakem na vlastním pozemku (retenční nádrže pro zálivku)
- komunikace a chodníky – drenáže + vsaky

Vhodnost rozšíření Zastavitelné obytné lokality prokazujeme tím, že

a) dostavbou Pražského okruhu D1 – Běchovice a stavbou přeložky silnice I/12 Běchovice – Úvaly, bude vyřešena dopravní obslužnost MČ Koloděje. "

Tímto pomine hlavní argument zástupců městské části, a to nerozšiřovat zástavbu z důvodu přetíženosti dopravy v ranních špičkách

b) k dnešnímu dni je lokalita Koloděje k realizaci záměru stavby RD prakticky vyčerpána

c) z hlediska urbanismu je Zastavitelná obytná lokalita na pozemcích vlastníků bezkonfliktní

d) záměr realizace stavby RD je příznivá i s ohledem na dopravní obslužnost a dostupnost od MHD

e) není v kolizi s ochranou přírody.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze

podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla úprava (resp. zrušení) prvku 650/-/29 Cyklotrasa z Dubče do Kolodějů — návrh, tj. nikoliv úprava zastavitelného území, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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.

Námítka

ID 3029464

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1032

Podatel | **Ing. Roman Oubrecht**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03NYJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | mycrvr9g

Lokalita | 504

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Prosek - parcela 1121/1 - rekreace a elektromobilita

Vyjádření**Námítka**

Tímto podávám námítku k Metropolitnímu plánu k navrženému využití pozemku parc.č. 1121/1 v k.ú. Prosek.

V rámci námítky k MP uvádíme důvody, které nás vedou k podání námítky k návrhu MP.

Naším hlavním záměrem je funkční využití části pozemku jako

VEŘEJNÁ VYBAVENOST

- Plocha občanské vybavenosti - dobíjecí stanice pro "čisté" elektromobily

- Plocha rekreační vybavenosti - k pohybovému rozvoji dětí a mládeže v dané lokalitě

O změnu UP (na občanskou vybavenost služeb, pro sportovní a rekreační

využití – změna č. 2199/08) jsme již žádali v roce 2007, kde jsme obdrželi

i potvrzení od URM, že změna bude zapracována do konceptu UP (můžeme doložit) včetně obdrženého souhlasu zastupitelstva MČ Praha 9,

kde návrh byl schválen usnesením zastupitelstva MČ Praha 9 pod č.

Us

ZMČ 47/07 pro zástavbu občanské vybavenosti, služeb a rekreačního využití pozemků.

O toto území je třeba pečovat a provádět jeho celoroční údržbu.

Navíc je

na tomto pozemku velké omezení a to umístěním vedení VVN 110 kV
s

jeho ochranným pásmem, přiváděče vodovodu 2x DN 400 a DN 1000
s

Text vyjádření:

2

jeho OP, a další inženýrské sítě v zemi. V důsledku toho, že by tento pozemek byl navrženým MP takto znehodnocen a nebyla by možnost jakéhokoli využití, tak proto podáváme námítku, aby v rámci možného volného prostoru byl alespoň částečně využit.

USES by bylo možné částečně i ponechat v místech, kde je třeba OP vodovodu, dále pod VVN 110 kV (který je navržen pod celou trasou vedení za ulicí Kbelskou. Je to slepé rameno USESu ohraničené Kbelskou

a sjezdem na Proseckou.

Podáváme námítku k návrhu MP na změnu využití pozemku v jednotlivých částech na možnosti využít část pozemku pro volnočasovou

rekreační sportovní činnost (plážový volejbal, minigolf, inlajn dráhu s nezbytným zázemím.

Dále v rámci rozvoje elektromobility a plánu zrušení výroby spalovacích

motorů, možnost využít část pozemku pro možnost zřízení dobíjecí stanice elektromobilů s možností parkování. Parkování bude, jak pro místní obyvatele ve vyhrazené části parkovací plochy, tak pro ostatní mimopražské obyvatele s předností elektromobility. V budoucnu lze předpokládat, že celá parkovací plocha bude výhradně pro elektromobily s

minimální ekologickou zátěží. V této oblasti je již dnes nedostatek parkovacích míst.

Odůvodnění

Odůvodnění:

V rámci námítky k MP uvádíme důvody, které nás vedou k podání námítky k návrhu MP.

Hlavním Odůvodněním podané Námítky k využití území jako

VEŘEJNÁ VYBAVENOST je dosažení nových zařízení a sportovišť k aktivnímu životu v lokalitě a zajištění potřeb na změnu elektromobility

Plocha - občanské vybavenosti - dobíjecí stanice pro "čisté" elektromobily

Plocha rekreační vybavenosti - k pohybovému rozvoji dětí a mládeže v dané lokalitě

O změnu UP (na občanskou vybavenost služeb, pro sportovní a rekreační využití – změna č. 2199/08) jsme již žádali v roce 2007, kde jsme obdrželi i potvrzení od URM, že změna bude zapracována do konceptu UP (můžeme doložit) včetně obdrženého souhlasu zastupitelstva MČ Praha 9, kde návrh byl schválen usnesením zastupitelstva MČ Praha 9 pod č. Us ZMČ 47/07 pro zástavbu občanské vybavenosti, služeb a rekreačního využití pozemků. O toto území je třeba pečovat a provádět jeho celoroční údržbu. Navíc je na tomto pozemku velké omezení a to umístěním vedení VVN 110 kV s jeho ochranným pásmem, přivaděče vodovodu 2x DN 400 a DN 1000 s jeho OP, a další inženýrské sítě v zemi. V důsledku toho, že by tento pozemek byl navrženým MP takto znehodnocen a nebyla by možnost jakéhokoli využití, tak proto podáváme námítku, aby v rámci možného volného prostoru byl alespoň částečně využit.

Konečné umístění jednotlivých ploch můžeme upravit dle požadavku dotčených orgánů státní správy a správců sítí v rámci povolovacího řízení Záměru.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám,

kteřé nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námítek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání na daném pozemku, byla úprava trasy územní rezervy trati metra, tj. nikoliv úprava využití a struktury na daném pozemku, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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.

Vymezování parkovacích ploch či ochrana stávajících jsou pod 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 umístování budov pro dopravní infrastrukturu byla na základě výsledků veřejného projednání doplněna do znění čl. 94 textové části, současně byla 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.

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 nezbytné nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 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 3026281

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1034

Podatel | **BROŽ ROMAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03PTU

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8x5h8xk9

Lokalita | 121

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 411/121/2627(09)

Vyjádření

Nesouhlasím s aktuálním zatříděním plochy 411/121/2627(09), která byly původně vyčleněna jako park. Současné zatřídění jako rekreační plocha narušuje charakter místa a počítá se zastavěním zelené plochy a rybníka.

Odůvodnění

Nesouhlasím s aktuálním zatříděním plochy 411/121/2627(09), která byly původně vyčleněna jako park. Současné zatřídění jako rekreační plocha narušuje charakter místa a počítá se zastavěním zelené plochy a rybníka.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Plocha parku byla změněna na transformační s rekreačním využitím na základě požadavku MČ P6. Na základě zhodnocení území pořizovatelem, kdy plocha neplní svou funkci veřejné zeleně a nejedná se ani o veřejně přístupný areál, bylo toto řešení shledáno účelnějším. V území je deficit rekreační vybavenosti, který je tímto saturován. V okolí jsou další parky, které v území zajišťují dostatek nestavebních ploch.

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 3026288

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1036

Podatel | **AGROTRADE, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUR51

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8xsv57dc

Lokalita | 280, 946

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Běchovice 1430/11, 1430/54, 1430/55, 1430/56

Vyjádření

Námítka se týká pozemků:

- parc. č. **1430/11**,
- parc. č. **1430/54**,
- parc. č. **1430/56**,
- parc. č. **1430/55**,
v katastrálním území **Běchovice**.

Nesouhlasíme se **současným zařazením těchto pozemků** v návrhu Metropolitního plánu a jejich **nezastavitelností**.

Odůvodnění

Odůvodnění námítky

1. Vhodná dopravní obslužnost – sjezd z kapacitní komunikace

- Řešené pozemky se nacházejí v **přímé vazbě na sjezd z kapacitní komunikace**,
- území je **přírozeně dopravně obslužné pro produkční funkce** (výroba, sklady, lehká logistika, drobná výroba),
- dopravní napojení umožňuje **odvést dopravní zátěž mimo obytné části Běchovic** a koncentrovat produkční dopravu do území k tomu určeného.

2. Urbanistická logika a návaznost na stávající zástavbu

- Pozemky navazují na **stávající produkční / hospodářsky využívané plochy** v okolí,
- z hlediska urbanistické struktury je logické, aby území v přímé vazbě na kapacitní komunikaci bylo využito jako **produkční zázemí města**,
- současné zařazení vede k **nevyužití územního potenciálu** a k roztržitosti funkčního uspořádání.

3. Potřeba produkčních ploch pro fungování města

- Metropolitní plán musí kromě bydlení zajistit i **dostatek ploch pro produkční činnosti**, které zajišťují zaměstnanost a provoz města,
- produkční plocha v **dobře dostupné lokalitě** u kapacitní komunikace **omezuje tlak na vznik nevhodných provozů uvnitř obytné struktury**,
- navrhované využití jako **zastavitelná produkční plocha** odpovídá reálnému fungování města i principu **kompaktního a polyfunkčního města**.

4. Efektivní využití území a veřejný zájem

- Nevyužití takto dopravně obslužného území pro produkční funkce je **nehospodárné** a v rozporu s principem efektivního využívání zastavitelných ploch,
- soustředěním produkčních aktivit do lokalit u kapacitních komunikací se **snižuje dopravní zátěž vnitřních částí obytného města**,
- navržená změna je proto v **přímém veřejném zájmu**, neboť podporuje **vyvážený rozvoj města**, tvorbu pracovních míst a racionální dopravní řešení.

Návrh úpravy Metropolitního plánu

Požadujeme, aby Metropolitní plán hl. m. Prahy byl v dotčeném území upraven takto:

1. Pozemky parc. č. 1430/11, 1430/54, 1430/56 a 1430/55 v k. ú. Běchovice

- budou **vymezeny jako zastavitelná plocha produkčního charakteru**,
- určená pro **produkční a obslužné funkce města** (výroba, sklady, lehká logistika, drobná výroba a služby související).

2. Výšková regulace

- požadujeme, aby výškové uspořádání této produkční plochy bylo stanoveno na **2 RNP** (dvě regulační nadzemní podlaží),
- výšková regulace 2 RNP zajišťuje **přiměřené měřítko** produkční funkce vůči požadované funkci.

3. V navazující textové části Metropolitního plánu požadujeme doplnit, že:

- využití těchto pozemků jako **produkčního území** vychází z jejich **polohy u sjezdu z kapacitní komunikace**,
- cílem je **koncentrace produkčních funkcí** do dopravně vhodně obslužených lokalit a **omezení jejich rozptýlení do obytné struktury města**

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem opakovaného projednání v daném území (měněnou částí), bylo pouze vymezení nové zastavitelné plochy v části území, ve prospěch podatele.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

S ohledem na stanovenou hranici zastavěného území bylo nezbytné pečlivě vážit způsob a rozsah rozvojových ploch. V daném místě bylo v návrhu pro opakované veřejné projednání podateli již částečně, v rozsahu odůvodněném zájmem na vybudování zázemí pro nově budovanou komunikaci I/12, vyhověno. S ohledem na nově vymezované rozvojové plochy v prostorové návaznosti na zastavěné území Běchovic (též na pozemcích podatele) by bylo vymezení dalších rozvojových ploch neodůvodněné.

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec dosud platného 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 za neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Co se týče požadavku navýšení výškové regulace se uvádí, že Stanovená výšková regulace představuje výsledek komplexního urbanistického posouzení daného území a současně kompromis mezi rozvojovým využitím lokality a ochranou jejích urbanistických, architektonických a prostorových hodnot. V rámci metropolitního plánu přitom výšková regulace představuje jeden ze základních urbanistických parametrů, jehož účelem je zachování charakteru lokality, prostorových vztahů, měřítka zástavby a ochrany stávající urbanistické struktury.

Ani zdánlivě omezené navýšení maximální přípustné výškové hladiny proto nelze vnímat jako marginální či čistě technickou úpravu bez dopadu na koncepci území. I navýšení o jedno nadzemní podlaží může významně ovlivnit celkové měřítko zástavby, prostorové vztahy v území, intenzitu jeho využití i charakter veřejného prostoru, a tím narušit urbanistickou koncepci, ze které metropolitní plán vychází.

Současně nelze navýšení ani o jedno podlaží posuzovat izolovaně ani z hlediska jeho dopadů na urbanistickou intenzitu území. Zvýšení výšky zástavby zpravidla vede také k nárůstu podlahových ploch a intenzity využití území, tedy například ke zvýšení počtu bytových či kancelářských jednotek, a s tím souvisejícím vyšším nárokům na dopravní infrastrukturu, parkování či technické sítě.

Navrhované zvýšení výškové hladiny by navíc mohlo vyvolat další negativní dopady, zejména narušení urbanistické kompozice lokality, vznik disproporce vůči okolní zástavbě, zvýšení intenzity využití území nad rámec předpokládaný územně plánovací dokumentací, zhoršení světelných podmínek a zastínění sousedních nemovitostí či vytvoření precedentního základu pro obdobné požadavky v dané lokalitě do budoucna. S ohledem na uvedené skutečnosti proto nelze požadavku na zvýšení maximální přípustné výškové hladiny vyhovět.

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 3028445

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1036

Podatel | **AGROTRADE, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUPKC

Identifikátor podání Portálu Pražana | hzimzkg5

Lokalita | 942

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Uhříněves 1790/1

Vyjádření

Námítka se týká území:

- pozemek parc. č. **1790/1** v katastrálním území **Uhříněves**.

Žádáme o **zařazení pozemku parc. č. 1790/1 v k. ú. Uhříněves** v nově připravovaném Metropolitním plánu, a to jako **zastavitelnou obytnou plochu s maximální výškovostí 5 RNP**.

Odůvodnění**Odůvodnění námítky****1. Rozvoj městské části Praha–Uhříněves**

Zařazení pozemku parc. č. 1790/1 mezi obytné plochy je v přímém souladu s **dlouhodobým rozvojem městské části Praha–Uhříněves**, která se dynamicky rozvíjí jako významná obytná lokalita na území hl. m. Prahy.

Navrhovaná obytná funkce:

- přispěje ke **zvýšení kapacity pro bydlení**,
- umožní **kompaktní a koncepční doplnění stávající zástavby**,
- podporuje **stabilizaci a rozvoj obytného prostředí** v návaznosti na stávající městskou strukturu.

2. Dopravní obslužnost a technická infrastruktura

Území je **dobře dopravně obsloužené** – nachází se v návaznosti na stávající komunikační síť a veřejnou dopravu v rámci Prahy–Uhříněvsi. To umožňuje:

- **udržitelné dopravní napojení** nové obytné zástavby,
- efektivní využití stávající i plánované **technické a dopravní infrastruktury**,
- minimalizaci požadavků na nové, izolované infrastrukturní investice mimo stávající urbanizované území.

3. Soulad s východisky Metropolitního plánu

Metropolitní plán zdůrazňuje:

- potřebu **zvyšovat nabídku bydlení** na území hl. m. Prahy,
- podporu **kompaktního města** a efektivního využívání územních rezerv v návaznosti na stávající zástavbu,
- **hospodárné využití území** s ohledem na již vybudovanou infrastrukturu.

Zařazení pozemku parc. č. 1790/1 do obytné zóny je s těmito principy **zcela v souladu** a představuje **logický a koncepční krok** při plánování rozvoje Prahy–Uhřetěvsi.

1. Přiměřená výškovost 5 RNP

Požadovaná **výškovost 5RNP**

- je **přiměřená charakteru území a měřítku okolní zástavby**,
- umožňuje vytvoření **kvalitního obytného prostředí** bez nadměrného zatížení území,
- zajišťuje **vyvážený vztah mezi intenzitou využití území a urbanistickým charakterem lokality**.

Návrh řešení

Na základě výše uvedeného požadujeme, aby návrh Metropolitního plánu hl. m. Prahy byl **upraven tak, že pozemek parc. č. 1790/1 v k. ú. Uhřetěves bude zařazen do jako zastavitelná obytná plocha s výškovostí 5 RNP**.v návaznosti na stávající a plánovaný rozvoj městské části Praha–Uhřetěves.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Vyhovění požadavku podatele by znamenalo zvýšení míry využití území nad rámec stávajícího právního stavu, tj. nad rámec dosavadního 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 za neodůvodněné, neboť by byly výrazně upřednostněny zájmy soukromé nad zájmy veřejnými.

Co se týče požadavku navýšení výškové regulace se uvádí, že Stanovená výšková regulace představuje výsledek komplexního urbanistického posouzení daného území a současně kompromis mezi rozvojovým využitím lokality a ochranou jejích urbanistických, architektonických a prostorových hodnot. V rámci metropolitního plánu přitom výšková regulace představuje jeden ze základních urbanistických parametrů, jehož účelem je zachování charakteru

lokality, prostorových vztahů, měřítka zástavby a ochrany stávající urbanistické struktury.

Ani zdánlivě omezené navýšení maximální přípustné výškové hladiny proto nelze vnímat jako marginální či čistě technickou úpravu bez dopadu na koncepci území. I navýšení o jedno nadzemní podlaží může významně ovlivnit celkové měřítko zástavby, prostorové vztahy v území, intenzitu jeho využití i charakter veřejného prostoru, a tím narušit urbanistickou koncepci, ze které metropolitní plán vychází.

Současně nelze navýšení o jedno podlaží posuzovat izolovaně ani z hlediska jeho dopadů na urbanistickou intenzitu území. Zvýšení výšky zástavby zpravidla vede také k nárůstu podlahových ploch a intenzity využití území, tedy například ke zvýšení počtu bytových či kancelářských jednotek, a s tím souvisejícím vyšším nárokům na dopravní infrastrukturu, parkování či technické sítě.

Navrhované zvýšení výškové hladiny by navíc mohlo vyvolat další negativní dopady, zejména narušení urbanistické kompozice lokality, vznik disproporce vůči okolní zástavbě, zvýšení intenzity využití území nad rámec předpokládaný územně plánovací dokumentací, zhoršení světelných podmínek a zastínění sousedních nemovitostí či vytvoření precedentsního základu pro obdobné požadavky v dané lokalitě do budoucna. S ohledem na uvedené skutečnosti proto nelze požadavku na zvýšení maximální přípustné výškové hladiny vyhovět.

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.

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 3030697

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1036

Podatel | **AGROTRADE, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZURDX

Identifikátor podání Portálu Pražana | t9wh9f8x

Lokalita | 280, 946

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Běchovice 1430/13, 1430/14, 1430/15, 1430/57, 1430/58

Vyjádření

Tato námítka se týká následujících pozemků ve vlastnictví podávajícího:

- parc. č. 1430/57,
- parc. č. 1430/58,
- parc. č. 1430/15,
- parc. č. 1430/14,
- parc. č. 1430/13,

v katastrálním území Běchovice.

Odůvodnění

Námítky k návrhu Metropolitního plánu

1. Souhlasná námítka ke grafické části

Podávající tímto **uplatňuje souhlasnou námítku** ke grafické části návrhu Metropolitního plánu (výkresům), v níž jsou výše uvedené pozemky vymezeny jako **zastavitelná obytná lokalita**.

Toto vymezení považujeme za **urbanisticky žádoucí a odůvodněné** a žádáme, aby bylo v této podobě **minimálně zachováno**.

2. Nesouhlasná námítka – rozsah zastavitelné obytné lokality

Současně podávající uplatňuje **nesouhlasnou námitku** ve vztahu k rozsahu zastavitelné obytné lokality.

Požadujeme, aby zastavitelná obytná lokalita byla v návrhu Metropolitního plánu **vymezena jednotně na všech výše uvedených pozemcích**, tj. na parc. č.:

- 1430/57,
- 1430/58,
- 1430/15,
- 1430/14,
- 1430/13,

v k. ú. Běchovice.

Není důvod, aby některé z těchto navazujících pozemků byly z režimu zastavitelné obytné lokality vyjímány nebo regulovány odlišně, neboť tvoří **funkčně i prostorově jeden urbanistický celek**, vhodný pro kompaktní obytnou zástavbu.

3. Nesouhlasná námitka – výšková regulace (požadavek na 4 RNP)

Podávající dále uplatňuje **nesouhlasnou námitku** k nastavené výškové regulaci obytné zástavby.

Požadujeme, aby pro dotčenou lokalitu byla v návrhu Metropolitního plánu **stanovena výškovost na 4 RNP** (4 nadzemní podlaží / 4 regulovaná nadzemní podlaží).

Takové výškové uspořádání:

- odpovídá **standardu městské obytné zástavby** v navrhovaném daném území,
- umožňuje **efektivní využití území** při zachování přiměřeného měřítko vůči okolní zástavbě,
- přispívá k **ekonomické realizovatelnosti** projektu a k naplnění cíle Metropolitního plánu spočívajícího v **posílení bytového fondu** na území hl. m. Prahy.

4. Nesouhlasná námítka – podmínění zastavitelnosti plánovací smlouvou

Podávající dále uplatňuje **nesouhlasnou námítku** proti tomu, aby zastavitelnost dotčeného území byla v návrhu Metropolitního plánu **podmíněna uzavřením plánovací smlouvy**.

Plánovací smlouva je nástrojem **smluvní, dobrovolné povahy** mezi investorem a veřejnou správou, nikoliv institutem, který by měl v územně plánovací dokumentaci **podmiňovat samotnou možnost využití území**. Podmínění zastavitelnosti uzavřením plánovací smlouvy:

- vytváří **právní nejistotu** pro vlastníka a investora,
- může vést k **nepřiměřenému omezení vlastnického práva**,
- jde nad rámec přiměřené regulace v územním plánování.

Požadujeme proto, aby z příslušných regulativů Metropolitního plánu byla podmínka „využití území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy“ **vypuštěna** a zastavitelnost území nebyla na uzavření plánovací smlouvy vázána.

Návrh úpravy Metropolitního plánu

Na základě výše uvedeného navrhuje, aby návrh Metropolitního plánu hl. m. Prahy byl v dotčeném území upraven takto:

1. Grafická část

- Zastavitelná obytná lokalita bude **rozšířena / upravena tak**, aby zahrnovala **všechny shora uvedené pozemky** parc. č. 1430/57, 1430/58, 1430/15, 1430/14 a 1430/13 v k. ú. Běchovice.

2. Textová a regulační část

- Pro tuto obytnou lokalitu bude výšková regulace stanovena na **4 RNP**.

Z regulačních podmínek bude **vypuštěna podmínka**, že zastavitelnost nebo využití území je podmíněno **uzavřením plánovací smlouvy**.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

S ohledem na stanovenou hranici zastavěného území bylo nezbytné pečlivě vážit způsob a rozsah rozvojových ploch. V daném místě bylo v návrhu pro opakované veřejné projednání podatelé již částečně, v rozsahu odůvodněném zájmem na dotvoření kompaktního sídelního útvaru, vyhověno. S ohledem na nově vymezované rozvojové plochy by bylo vymezení dalších rozvojových ploch neodůvodněné.

Stanovená výšková regulace představuje výsledek komplexního urbanistického posouzení daného území a současně kompromis mezi rozvojovým využitím lokality a ochranou jejích urbanistických, architektonických a prostorových hodnot. Ani zdánlivě omezené navýšení maximální přípustné výškové hladiny proto nelze vnímat jako marginální či čistě technickou úpravu bez dopadu na koncepci území. Požadavku podatele na zvýšení výškové regulace tak nebude vyhověno, neboť by výšková regulace neodpovídala charakteru navržené lokality, která byla zvolena s ohledem na navazující zástavbu lokality Běchovice I. Výšková regulace naopak již byla ve prospěch podatele stanovena na úroveň 3 RNP (oproti běžné hladině 2 RNP v navazující výstavbě) s přihlédnutím k hospodárnému využití území. Požadavek na další zvyšování tak pořizovatel vyhodnotil jako neodůvodněný.

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.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je nástrojem, který byl zvolen pořizovatelem jako adekvátní nástroj pro podrobnější koordinaci území a řešení negativních externalit spojených s rozvojem území, především pak vzniklých deficitů veřejné infrastruktury. Podmíněnost byla aplikována na základě jednotné a transparentní metodiky v souvislosti s nenárokovým zhodnocením plochy změnou regulace v místě oproti stavu v ÚP SÚ.

Tyto principy jsou podrobně popsány v kapitole 9 textové části odůvodnění.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je upravena v § 81 odst. 3 NSZ a na základě přechodného ustanovení v § 323 odst. 10 NSZ ji lze použít také v MPP. Podmínka uzavření plánovací smlouvy v MPP je v souladu s NSZ, jelikož MPP dle požadavků NSZ stanovuje základní obsah plánovací smlouvy, podmínky a lhůtu pro její uzavření, a současně byla tato podmínka projednána jako podstatná úprava návrhu územního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání včetně vyžádání příslušných stanovisek. Pořizovatel řádně prověřil alternativní nástroje podmíněnosti stanovené stavebním zákonem s výsledkem, že plánovací smlouva je v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků, nejlepším nástrojem pro koordinaci rozvoje území a zajištění realizace veřejné infrastruktury a vybavenosti v potřebném čase, včetně možnosti dojednání finančních i nefinančních plnění ze strany investora (stavebníka). Je také nejvíce flexibilním nástrojem, protože MPP může nastavit toliko obecný rámec, zatímco podrobnou úpravu lze stanovit až v plánovací smlouvě, která bude výsledkem jednání mezi HMP a stavebníkem, se zohledněním specifík konkrétního investičního záměru a dotčené lokality.

Regulativ podmíněnosti má dočasnou a cílenou povahu, protože se uplatní jen při navýšení HPP nad referenční hranici (HPPref) a obsahuje výjimky, kdy se neuplatní, což minimalizuje zásah do práv vlastníků a posiluje právní jistotu. Zvolený postup i samotný regulativ jsou v souladu s provedeným testem proporcionality a jsou odůvodněny veřejným zájmem, zejména na koordinaci území řešeného plánovací smlouvou. Zároveň nikterak nezasahují do právní kontinuity a legitimního očekávání vlastníků z hlediska stávající ekonomické hodnoty jejich pozemků. Dále podrobněji viz příloha P.217 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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 čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových 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.

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.

Námítka

ID 3031555

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1036

Podatel | **AGROTRADE, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUOYL

Identifikátor podání Portálu Pražana | xkmcy3ts

Lokalita | 901

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Horní Počernice 4454/1

Vyjádření

Námítka se týká území:

- pozemek parc. č. **4454/1** v katastrálním území **Horní Počernice**.

Požadujeme, aby byl uvedený pozemek v návrhu Metropolitního plánu vymezen jako **zastavitelné plochy – produkce s maximální výškovostí 3 nadzemních podlaží (3 RNP)**.

Území záměru se nachází v lokalitě č. **901 Kyje – Horní Počernice**.

Odůvodnění

Odůvodnění námítky

1. Soulad s východisky Metropolitního plánu a efektivním využitím území

Nová zástavba na pozemku parc. č. 4454/1 je **zcela v souladu s východisky Metropolitního plánu** a přispěje ke **zvýšení efektivity využití území hl. m. Prahy**, zejména v oblasti výrobních, skladových a dalších produkčních činností.

2. Umístění v rozvojové lokalitě 901 Kyje – Horní Počernice

Území záměru se nachází v lokalitě č. **901 Kyje – Horní Počernice**, která je dlouhodobě uvažována jako významné rozvojové území s produkční funkcí v návaznosti na stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Zařazení dotčených pozemků mezi **zastavitelné plochy – produkce**:

- podporuje **racionální a kompaktní rozvoj produkčních aktivit** v dané lokalitě,

- umožňuje **efektivní využití existující a plánované infrastruktury**,
- je v souladu s cílem Metropolitního plánu koncentrovat produkční funkce do vhodných území s dostatečnou kapacitou a dopravní obslužností.

3. **Přiměřenost navrhované výškovosti 3 RNP**

Požadovaná **maximální výškovost 3 nadzemních podlaží (3 RNP)**:

- představuje **přiměřené měřítko** pro produkční zástavbu v daném území,
- umožňuje realizaci **funkčních a kapacitně dostatečných produkčních objektů**,
- současně **nepřetěžuje území nadměrnou výškou a intenzitou zástavby** a zachovává vyvážený vztah k okolnímu území.

4. **Důsledky nevymezení ploch – produkce**

Nezařazení pozemku parc. č. 4454/1 mezi zastavitelné plochy – produkce by:

- vedlo k **neefektivnímu a nelogickému využití území** uvnitř rozvojové lokality,
- vytvářelo nesystémové proluky a „mezery“ v produkčním území,
- bylo v rozporu s principy koncepčního plánování a s potřebou zajištění dostatečných kapacit pro produkční činnosti na území hl. m. Prahy.

Naopak vymezení tohoto pozemku jako **zastavitelných ploch – produkce s výškovostí do 3 RNP** je **logické, koncepční a hospodárné řešení**, které:

- respektuje urbanistický vývoj lokality 901 Kyje – Horní Počernice,
- podporuje ekonomický rozvoj území,
- je v souladu s deklarovanými cíli Metropolitního plánu.

Návrh řešení

Na základě výše uvedeného požadujeme, aby návrh Metropolitního plánu hl. m. Prahy byl **upraven tak, že pozemek parc. č. 4454/1 v k. ú. Horní Počernice bude vymezen jako zastavitelné plochy –**

produkce s maximální výškovostí 3 nadzemních podlaží (3 RNP),
a to v rámci rozvojové lokality č. 901 Kyje – Horní Počernice.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že co se týče požadavku navýšení výškové regulace se uvádí, že Stanovená výšková regulace představuje výsledek komplexního urbanistického posouzení daného území a současně kompromis mezi rozvojovým využitím lokality a ochranou jejích urbanistických, architektonických a prostorových hodnot. V rámci metropolitního plánu přitom výšková regulace představuje jeden ze základních urbanistických parametrů, jehož účelem je zachování charakteru lokality, prostorových vztahů, měřítka zástavby a ochrany stávající urbanistické struktury.

Ani zdánlivě omezené navýšení maximální přípustné výškové hladiny proto nelze vnímat jako marginální či čistě technickou úpravu bez dopadu na koncepci území. I navýšení o jedno nadzemní podlaží může významně ovlivnit celkové měřítko zástavby, prostorové vztahy v území, intenzitu jeho využití i charakter veřejného prostoru, a tím narušit urbanistickou koncepci, ze které metropolitní plán vychází.

Současně nelze navýšení o jedno podlaží posuzovat izolovaně ani z hlediska jeho dopadů na urbanistickou intenzitu území. Zvýšení výšky zástavby zpravidla vede také k nárůstu podlahových ploch a intenzity využití území, tedy například ke zvýšení počtu bytových či kancelářských jednotek, a s tím souvisejícím vyšším nárokům na dopravní infrastrukturu, parkování či technické sítě.

Navrhované zvýšení výškové hladiny by navíc mohlo vyvolat další negativní dopady, zejména narušení urbanistické kompozice lokality, vznik disproporce vůči okolní zástavbě, zvýšení intenzity využití území nad rámec předpokládaný územně plánovací dokumentací, zhoršení světelných podmínek a zastínění sousedních nemovitostí či vytvoření precedentního základu pro obdobné požadavky v dané lokalitě do budoucna. S ohledem na uvedené skutečnosti proto nelze požadavku na zvýšení maximální přípustné výškové hladiny vyhovět.

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 3031733

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1036

Podatel | **AGROTRADE, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUPZ9

Identifikátor podání Portálu Pražana | xzqq27tu

Lokalita | 902

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Běchovice 1290/1

Vyjádření

Námítka se týká území:

- pozemek parc. č. **1290/1** v k. ú. **Běchovice**.

Požadujeme, aby byl tento pozemek v návrhu Metropolitního plánu vymezen jako **zastavitelná obytná plocha ve struktuře „zahradního města“**, která **naváže na stávající obytnou zástavbu v okolí a vhodně doplní plochu 377 Dolní Počernice – Vinice**.
Výškovost 3RNP.

Odůvodnění

Odůvodnění námítky

1. Soulad s koncepcí Metropolitního plánu a potřebami města

Navrhovaná obytná zástavba je v souladu s východiský Metropolitního plánu a přispěje ke zvýšení možností bydlení na území hl. m. Prahy.

2. Vazba na okolní zástavbu a struktura zahradního města

Struktura „zahradního města“:

- navazuje na charakter stávající zástavby v přilehlém území,
- umožňuje přiměřenou hustotu zástavby při zachování kvalitního obytného prostředí se zelení,
- respektuje stávající urbanistické vazby a dopravní napojení území.

3. Funkční a územní návaznost na plochu 377 Dolní Počernice – Vinice

Pozemek parc. č. 1290/1 tvoří přirozený celek s plochou 377 Dolní Počernice – Vinice. Jeho zahrnutí mezi zastavitelné obytné plochy:

- zajistí kompaktní vymezení obytné lokality,
- odstraní nelogické „vylamování“ dílčího pozemku z jinak souvislé obytné struktury,
- umožní koncepční plánování technické a dopravní infrastruktury.

4. Přiměřené a odůvodněné využití území

Nevymezení pozemku jako zastavitelné obytné plochy by bylo:

- neekonomické z hlediska využití infrastruktury,
- neurbanistické, neboť by vytvářelo nejasný přechod mezi zastavěným a nezastavěným územím,
- v rozporu s cílem Metropolitního plánu efektivně využívat územní rezervy v návaznosti na stávající zástavbu.

Návrh řešení

Požadujeme, aby návrh Metropolitního plánu hl. m. Prahy byl upraven tak, že **pozemek parc. č. 1290/1 v k. ú. Běchovice bude vymezen jako zastavitelná obytná plocha ve struktuře zahradního města**, v návaznosti na stávající zástavbu a jako **logické doplnění plochy 377 Dolní Počernice – Vinice**. Výškovost 3RNP.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu

potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že samotné tvrzení podatele, že požadovaná zástavba navazuje na stávající zastavitelné plochy v okolí, nepředstavuje relevantní odůvodnění pro rozšíření zastavitelného území, neboť takovou argumentací by bylo možné zastavitelné území rozšiřovat fakticky bez omezení. Pouhá návaznost na stávající zastavitelné plochy nepostačuje, ale je nezbytné konkrétně odůvodnit umožnění zastavitelnosti na daných pozemcích. Obecné tvrzení o celospolečenské poptávce po bydlení je použitelné téměř pro jakékoli vymezení nové zastavitelné plochy a samo o sobě není dostatečným důvodem pro vymezení nových zastavitelných ploch. Závěry o nedostatečnosti pouhé návaznosti na stávající zastavitelné plochy, o nutnosti konkrétního odůvodnění, proč právě dotčené pozemky mají být nově zastavitelné, jakož i o tom, že obecný odkaz na poptávku po bydlení sám o sobě nepostačuje pro vymezení nových zastavitelných ploch, jsou v souladu s judikaturou (srov. rozsudek NSS ze dne 22. 11. 2024, č. j. 3 As 54/2024-103, jehož závěry se uplatní i v případě pořizování nového územního plánu, což vyplývá z rozsudku NSS ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 AOs 1/2013-85, Sb. NSS 2903/2013).

Vymezení požadované zastavitelné plochy by též bylo v rozporu s cílem MPP omezit extenzivní růst sídel do okolní krajiny. Vymezení zastavitelné plochy v daném místě není rovněž vhodné s ohledem na skutečnost, že se v bezprostřední blízkosti dotčeného pozemku nachází frekventovaná železniční trať Praha – Kolín, přičemž dotčený pozemek plní funkci přirozené bariéry mezi stávajícím zastavěným územím a touto tratí.

Navrhovaná regulace MPP otevřené krajiny je v daném místě v právní kontinuitě územního plánování. Dle předchozího ÚPSÚ se

jedná o plochu NL – louky, pastviny, což je v souladu s faktickým využitím pozemků. K žádnému zásahu do práv podatele v důsledku MPP nedochází, neboť MPP pouze přebírá předchozí funkční využití v souladu s faktickým stavem pozemků (srov. rozsudek NSS ze dne 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011-17 a rozsudek NSS ze dne 28. 8. 2020, č. j. 6 As 141/2019-64, č. 4077/2020 Sb. NSS).

Pořizovatel rovněž přihlédl ke skutečnosti, že obsahově obdobný požadavek na rozšíření zastavitelného území na dotčeném pozemku byl již v minulosti prověřován v rámci podnětu na změnu územního plánu P 241/2019, přičemž tento podnět nebyl schválen usnesením ZHMP č. 19/26 ze dne 10. 9. 2020. V mezidobí nedošlo k relevantní změně okolností, která by opodstatňovala odchýlení se od předchozích závěrů. Požadavku proto nebylo vyhověno, protože není žádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny (srov. rozsudek NSS ze dne 28. 6. 2017, č. j. 4 As 253/2016-45).

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.

Námítka

ID 3031917

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1036

Podatel | **AGROTRADE, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUQPG

Identifikátor podání Portálu Pražana | yh2kx55s

Lokalita | 901

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Horní Počernice 4449/1, 4449/14

Vyjádření

Námítka se týká území:

- pozemky parc. č. **4449/1** a **4449/14** v katastrálním území **Horní Počernice**.

Požadujeme, aby byly uvedené pozemky v návrhu Metropolitního plánu vymezeny jako **zastavitelné plochy – produkce s maximální výškovostí 3 nadzemních podlaží (3 RNP)**.

Odůvodnění

Odůvodnění námítky

Nová zástavba na pozemcích parc. č. 4449/1 a 4449/14 je **zcela v souladu s východisky Metropolitního plánu** a přispěje ke **zvýšení efektivity využití území hl. m. Prahy**, zejména v oblasti výrobních, skladových a obdobných produkčních činností.

V **konceptu územního plánu** měly shora uvedené pozemky **stavební využití**, tedy byly uvažovány jako rozvojové území pro produkční funkce. Nynější návrh Metropolitního plánu toto předchozí koncepční pojetí nerespektuje a **bez přesvědčivého odůvodnění ruší rozvojový potenciál území**, přestože se jedná o plochy vhodné pro produkční využití v návaznosti na stávající zástavbu a infrastrukturu.

Současně **Metropolitní plán ruší zastavitelnost objektu technické infrastruktury** v dotčeném území, čímž **omezuje možnosti rozvoje města** jak z hlediska dopravního a technického vybavení území, tak z hlediska jeho hospodárního a funkčního využití. Tím dochází k:

- neefektivnímu využití území,
- potlačení produkční funkce v lokalitě, která je k tomu vhodná,
- rozporu s deklarovaným cílem Metropolitního plánu podporovat racionální rozvoj území v návaznosti na stávající infrastrukturu.

Požadovaná **maximální výškovost 3 RNP** je zároveň:

- **přiměřená charakteru území**
- umožňuje realizaci funkčních produkčních objektů bez nadměrného zatížení území,
- zajišťuje **vyvážený vztah mezi intenzitou využití území a jeho urbanisticko-krajinářským charakterem.**

Vymezení pozemků parc. č. 4449/1 a 4449/14 jako zastavitelných ploch – produkce s výškovostí do 3 RNP je proto **logické, koncepční a hospodárné řešení**, které:

- využije excelentní dopravní napojení:
- existující i plánovanou technickou a dopravní infrastrukturu,
- přispěje k posílení produkčních a ekonomických aktivit na území hl. m. Prahy.

Návrh řešení

Na základě výše uvedeného požadujeme, aby návrh Metropolitního plánu hl. m. Prahy byl **upraven tak, že pozemky parc. č. 4449/1 a 4449/14 v k. ú. Horní Počernice budou vymezeny jako zastavitelné plochy – produkce s maximální výškovostí 3 nadzemních podlaží (3 RNP)**, a to v návaznosti na stávající i plánované využití území a technickou infrastrukturu.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem

požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, bylo vymezení prvku 720/-/20 Rekonstrukce příváděcího vodovodního řádu vodojem Flora - Káraný — návrh, tj. nikoliv úprava způsobu využití či výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

V území se nachází cenná zemědělská půda spadající do zemědělského půdního fondu („ZPF“), a to částečně v I. třídě ochrany. Lokalita je dále dotčena Územním systémem ekologické stability („ÚSES“). Vymezení požadované zastavitelné plochy by též bylo v rozporu s cílem MPP omezit extenzivní růst sídel do okolní krajiny a s urbanistickou koncepcí MPP. Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 24. 8. 2021, č. j. 2 As 320/2020-43, potvrdil, že urbanistická koncepce obce může být legitimním důvodem pro

nevymezení nových zastavitelných ploch v návrhu územního plánu a že urbanistická koncepce může být postavena na požadavku, aby rozvoj byl navržen v návaznosti na stávající zástavbu a aby nová zástavba v izolované poloze byla vyloučena s ohledem na zachování kompaktnosti sídla. Zastavitelné plochy mají být dle uvedeného rozsudku situovány do zastavěného území nebo do jeho přímé návaznosti; pokud dotčený pozemek nenavazuje na zastavěné ani zastavitelné území, jeho zařazení mezi zastavitelné plochy neodpovídá urbanistické koncepci.

Navrhovaná regulace MPP otevřené krajiny je v daném místě v právní kontinuitě územního plánování. Dle předchozího ÚPSÚ se jedná zejména o plochy NL – louky a pastviny. To je v souladu s faktickým využitím pozemků. K žádnému zásahu do práv podatele v důsledku MPP nedochází, neboť MPP pouze přebírá předchozí funkční využití v souladu s faktickým stavem pozemků (srov. rozsudek NSS ze dne 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011-17 a rozsudek NSS ze dne 28. 8. 2020, č. j. 6 As 141/2019-64, č. 4077/2020 Sb. NSS).

Co se týče požadavku navýšení výškové regulace se uvádí, že Stanovená výšková regulace představuje výsledek komplexního urbanistického posouzení daného území a současně kompromis mezi rozvojovým využitím lokality a ochranou jejích urbanistických, architektonických a prostorových hodnot. V rámci metropolitního plánu přitom výšková regulace představuje jeden ze základních urbanistických parametrů, jehož účelem je zachování charakteru lokality, prostorových vztahů, měřítka zástavby a ochrany stávající urbanistické struktury.

Ani zdánlivě omezené navýšení maximální přípustné výškové hladiny proto nelze vnímat jako marginální či čistě technickou úpravu bez dopadu na koncepci území. I navýšení o jedno nadzemní podlaží může významně ovlivnit celkové měřítko zástavby, prostorové vztahy v území, intenzitu jeho využití i charakter veřejného prostoru, a tím narušit urbanistickou koncepci, ze které metropolitní plán vychází.

Současně nelze navýšení ani o jedno podlaží posuzovat izolovaně ani z hlediska jeho dopadů na urbanistickou intenzitu území. Zvýšení výšky zástavby zpravidla vede také k nárůstu podlahových ploch a intenzitě využití území, tedy například ke zvýšení počtu bytových či kancelářských jednotek, a s tím souvisejícím vyšším nárokům na dopravní infrastrukturu, parkování či technické sítě.

Navrhované zvýšení výškové hladiny by navíc mohlo vyvolat další negativní dopady, zejména narušení urbanistické kompozice lokality, vznik disproporce vůči okolní zástavbě, zvýšení intenzity využití území nad rámec předpokládaný územně plánovací dokumentací, zhoršení světelných podmínek a zastínění sousedních nemovitostí či

vytvoření precedentsního základu pro obdobné požadavky v dané lokalitě do budoucna. S ohledem na uvedené skutečnosti proto nelze požadavku na zvýšení maximální přípustné výškové hladiny vyhovět.

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 vytvoření „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 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.

Námítka

ID 3026289

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1037

Podatel | **KULIŠ PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03GZR

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8xv25qew

Lokalita | 280

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Běchovice Klidová zóna, garáže

Vyjádření

Námítkak zařazení 411/280/2063 k transformačním obytným plochám.Navrhuje se převedení k plochám rekreační vybavenosti.

Odůvodnění

Plocha 411/280/2063, na plánuZ01 protažená funkčně až do 411/280/2644, je značená jakotransformační obytná plocha. V současné době ale výborněslouží jako multifunkční sportovní areál, intenzivně využívanýobčany obce. Tento areál, umístěný na dobře přístupnémobecním pozemku, má navíc nevypověditelnou smlouvu o pronájmu.

Funkčníprotažení plochy 411/280/2063 severně zasahuje dle Z04 do plochyurčené k odkanalizování území, což je minimálnízátopová plocha běchovického potoka. Celá plocha navíc sousedíse silně frekventovanou tratí a nádražím Běchovice, což jeobojí určeno k výraznému dalšímu rozvoji provozu. Traťjako nepřetržitý zdroj hluku brání využití pro jak bytovou,tak i většinu ostatní výstavby, což již bylo vyjádřenoneudělením stavebních povolení na podobné blízké parcely.Vzhledem k východně položeným rozsáhlým rozvojovýmobytným plochám nedává bytová výstavba v tomto místěmysl.

Obecnízástupitelstvo argumentuje využitím této plochy pro stavbu školyk obsluze zástavby rozvojových obytných ploch 411/280/2165 a414/280/5260 někdy po roce 2032. Což by zřejmě vedlo k dovážení dětí do této školy auty rodičů.

V podstatěse ale nejspíše jedná asi o to, aby plocha 411/280/2063 poschválení využitím ke stavbě školy mohla být rychle převedenapro účely developerského projektu bytové stavby, realizované takv

předstihu před využitím zmíněných rozvojových ploch. Případný developer by tak mohl realizovat vhodnou dohodu opřevedení obecních pozemků a využít potom snadné napojení natechnickou infrastrukturu obce. Vyhnul by se tím nutným investicím v rozvojových plochách. Pro účely stavebního povolení bynutně nekvalitní byty mohl developer formálními opatřeními deklarovat jako izolované proti hluku nebo i případným záplavám.

V oblasti křížení dvou páteřních železničních tahů a u nádraží, které již nyní má sloužit jako konečná stanice některých rychlíků, by poté vznikl, spolu s podobně navrhovaným využitím plochy 411/280/2287, ostrůvek nekvalitního bydlení. Umisťovat k budoucímu rušnému nádraží funkci, která má všechny předpoklady vytvořit sociálně vyloučenou lokalitu, není rozhodně žádoucí řešení.

Doporučujeme proto ponechat pozemek 411/280/2063 i nadále jako sportovní areál a případně i pro pozemek 411/280/2287 ponechat otevřenou možnost nějaké funkce související s budoucím intenzivním využitím nádraží Běchovice.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP, kde je vymezena transformační plocha s požadavkem na umístění veřejné vybavenosti vyjádřený plochou.

Námítka

ID 3030320

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1037

Podatel | **KULIŠ PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVV41

Identifikátor podání Portálu Pražana | raut9yte

Lokalita | 280

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Klidová zóna, garáže

Vyjádření

Nesouhlasím s vymezením území v návrhu pro bytovou výstavbu.

Prosím o vyčlenění území, a ponechání původnímu účelu řadových garáží, parkování, klidové zóny a zeleně.

Odůvodnění

Jako dotčený majitel nemovitosti stojící na parcele 46/1. Nejedná se o veřejný zájem. Jedná se o parcelu 46/1 která se nachází v ochranném pásmu dráhy ČD .V daném místě je šířka ochranného pásma 60metrů. Ta se nachází z větší části.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotčené části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava (změna) způsobu využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 3026294

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1038

Podatel | **ŠTĚPÁNEK MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ4ML

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8y8m6xqv

Lokalita | 267

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka proti napojení rozvojové lokality 414/267/5033 na stávající obslužné komunikace a požadavek na obnovení obchvatu Šeberova

Vyjádření

Námítka proti napojení celé rozvojové lokality 414/267/5033 na místní obslužné komunikace stávající zástavby lokality rodinných domů, zejména napojení přes ulici Nad Jordánkem

Odůvodnění

Požadujeme umožnit napojení rozvojové lokality č. 414/267/5033 na původní obchvatovou komunikaci Šeberova dle platného Územního plánu vyznačené v příloze a zároveň požadujeme zrušit v návrhu Metropolitního plánu umístěné napojení této lokality na místní obslužné komunikace stávající zástavby lokality rodinných domů (ul. Nad Jordánkem, Na Babách). Komunikace Nad Jordánkem je účelová komunikace ve vlastnictví soukromého subjektu. Komunikace svými parametry nejsou dimenzovány na dopravní zatížení v řádu až set automobilů denně, které si obsluha rozvojové lokality č.414/267/5033 vyžádá. Mají zde vzniknout rodinné i bytové domy s navazujícími službami a návrh Metropolitního plánu počítá s tím, že veškeré doprava bude vedena přes stávající zástavbu rodinných domů. Nevyhnutelně tak dojde k enormní dopravní zátěži a obtěžování imisemi hlukem a exhalacemi obyvatel rodinných domů v této lokalitě a pohoda bydlení tak bude narušena.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území v rámci zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím 414/267/5033 a úprava výškové regulace, tj. nikoliv zrušení prvku komunikační sítě v rámci dopravní infrastruktury, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3028039

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1038

Podatel | **ŠTĚPÁNEK MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZSDPP

Identifikátor podání Portálu Pražana | g3c7mic5

Lokalita | 201

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka 12/2025 Smetanka

Vyjádření**Věc: Námítka k návrhu změny územního plánu Z-3536/28**

Podle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, podávám tímto **námítku k návrhu změny územního plánu Z-3536/28**. Území je tvořeno zejména pozemky nebo jejich částmi: pozemek č. parc. 170, k. ú. Hrdlořezy, druh pozemku ostatní plocha, pozemek č. parc. 175, část, k. ú. Hrdlořezy, druh pozemku ostatní plocha, pozemek č. parc. 176/2, část, k. ú. Hrdlořezy, druh pozemku orná půda, pozemek č. parc. 176/10, část, k. ú. Hrdlořezy, druh pozemku orná půda. Pozemky vyjma č. parc. 176/10, k. ú. Hrdlořezy, jsou ve vlastnictví jedné fyzické osoby, č. parc. 176/10 je ve vlastnictví Hlavního města Prahy.

Jako spoluvlastník pozemku parcelní číslo 169/3, katastrální území Hrdlořezy (viz LV 447, které tvoří přílohu č.1), jsem návrhem změny územního plánu dotčen a oprávněn k podání námítky,

nesouhlasím se změnou kódu míry využití z původního OB-A na nový OB-D.

Odůvodnění**Odůvodnění námítky:**

Změna spočívá v tom, že u plochy pro bydlení označené v Územním plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy písmeny OB-A o výměře 15 220 m² má být změněn kód A míry využití území na kód D, tedy má být připuštěno podstatně kapacitnější využití, než které dosud platný územní plán připouští.

Namítám tímto, že:

a) Navrhované navýšení zátěže území na kód D je významně nadměrné a poškozuje stávající kvalitní okolí stabilizované obytné zástavby, jakož i mé vlastnictví.

b) Územní plán v souvislosti s navýšením míry využití území neřeší dopady navýšení kapacit veřejné infrastruktury, což je závažný nedostatek proti příslušným zákonným ustanovením stavebního zákona.

c) Navržená rozvojová plocha není v návrhu územního plánu reálně napojena na síť veřejných komunikací. Napojení přes obytnou zónu slepé ulice Mezilehlá je pro tento účel nepřijatelné. Přístup k pozemkům v návrhu není zajištěn. Navrhovaná funkce je tedy v rozporu s požadavky zákona (§ 18 odst. 4 stavebního zákona) a neumožňuje bezpečné a efektivní využití území.

d) V textové části návrhu ani v dostupné grafické příloze NENÍ uvedeno nebo zobrazeno dostatečné dopravní napojení této lokality.

e) V dokumentaci se nachází řešení napojení přes obytnou zónu v ul. Mezilehlá, které je pro tento účel nepoužitelné, jelikož podle § 39 zákona č. 361/2000 Sb., o provozu na pozemních komunikacích je Obytná zóna prostor primárně určený pro chodce, kde se motorová doprava musí přizpůsobit jejich pohybu. Obytná zóna není určena k tranzitní dopravě.

f) Ulice Mezilehlá byla v minulosti dimenzována, povolena a kolaudována jako slepá, vedoucí do podzemní hromadné garáže, a nebyla dimenzovaná na průjezdnou automobilovou dopravu do sousední lokality OB-A; šíře stávající komunikace je mezi uličními čarami jen 6m, což nevyhovuje současným požadavkům na šíři veřejného prostranství místní komunikace. Pro OB-A s několika rodinnými domy by měla být dle platného právního prostředí dnes šíře veřejného prostranství 8 m, pro bytové domy 12 m. Tomu komunikace Mezilehlá nevyhovuje, a měněnou lokalitu ulicí Mezilehlou nelze napojit.

g) Uvedená rozloha (15 220 m²) a navýšení zátěže vyžaduje **důsledné řešení dopravní obsluhy, které není transparentně doloženo.**

h) Napojení z ulic Mezitraťová – Na Lukách – U Schodů nelze pro napojení měněné lokality na stávající dopravní skelet rovněž využít, neboť nevyhovuje šířkovými parametry.

i) Stávající návrh dále neřeší širší dopravní souvislosti s napojením ulice Hrdlořezské na ulici Českobrodskou, která je již v současné

době přetížena, a to není prozatím dokončena výstavba bytového komplexu v prostoru bývalé Jiránkovy vily.

j) Při navrhovaném navýšení kódu míry využití území se dále jedná o nemalý nárůst populace, pro niž územní plán nemá adekvátní plochu základního občanského vybavení, zejména mateřského a základního školství, které by mělo být v krátké pěší docházkové vzdálenosti, ale ani zdravotnictví, sociální péče, sportu a tento návrh nenabízí žádné řešení.

k) Jedná se o území bezprostředně navazující na Přírodní park Smetanka, který představuje rekreační zázemí s cenným krajinným kontextem. Zároveň územím prochází jedna z přírodních os hl.m. Prahy propojující centrum města s otevřenou krajinou. Navyšování míry využití zde není z těchto důvodů vhodné.

l) Stávající návrh nekoresponduje se souhlasem RHMP ze dne 8. 6. 2020 schválený usnesením 1119 ani s usnesením ZHMP ze dne 2. 7. 2020 usnesení 18/49, pro které byl podklad výše zmíněné usnesení RHMP 1119.

Návrh řešení:

Navrhuji zachovat původní kód míry využití OB-A, maximálně navýšení podmíněně přípustného KPPp na 0,3 s tím, že je nutné nalézt řešení napojení na uliční síť jinou cestou, než přes stávající obytnou zónu v ul. Mezilehlé.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném

projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla úprava způsobu výpočtu hrubých podlažních ploch a ve svém důsledku tedy snížení koeficientu míry využití území; úprava pouze dílčí části výškové regulace, a to ve čtverci při severní hranici transformační plochy; zmenšení rozsahu transformační plochy a úprava typu struktury - nikoliv však její nové vymezení. Lze tedy konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel vysvětluje:

Transformační plocha 411/201/2024 byla koordinována s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536. Přístup, jak byly kapacity nastavovány v rámci odvození míry využití území mezi změnami dosavadního ÚP SÚ a návrhem MPP je podrobně popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP. Vzhledem ke specifčnosti a hodnotám území, ke kterým pořizovatel v rámci vyhodnocování výsledků projednání přihlédl, byla nad rámec obvyklé koordinace pořizovaných změn ÚP SÚ dle rozhodnutí Zastupitelstva HMP snížena míra využití území, a to až na koeficient, který odpovídá dle ÚP SÚ hodnotě KPP 0,6, i přes to, že změna ÚP SÚ se pořizuje s požadavkem na 0,8 (podmínečně přípustně 1,1) a v návrhu MPP by při standardní jednotné metodice měl být vymezen odpovídající přepočtený koeficient 1,0 či 1,05.

Díky této úpravě byla mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním výrazným způsobem snížena projednávaná (navrhovaná) míra využití území v návrhu MPP. Navržený koeficient pro výpočet míry využití území v návrhu Metropolitního plánu k VP

(2022) při přepočtu na metodiku ÚS SU odpovídal hodnotě KPP 1,0-1,2, což je v zásadě dvojnásobek oproti návrhu Metropolitním plánu k OVP (2025).

V souladu s článkem 36 odst. 3 a 71 odst. 4 textové části Metropolitního plánu může být typ struktury na úrovni dílčích ploch stanoven odlišně od typu struktury lokality, v tom případě má přednost podrobnější regulace (na úrovni dílčích ploch). V případě transformační plochy 411/201/2024, jejíž typ struktury se liší od typu struktury lokality tedy platí regulativy pro heterogenní strukturu. Pojmy, které nejsou Metropolitním plánem přímo definovány, ani nejsou stanoveny souvisejícími právními předpisy jsou použity v jejich obvyklém obecném významu (článek 3 odst. 1). U pojmů bez exaktního významu je při rozhodování určitý prostor pro správní úvahu stavebního úřadu.

Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je 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. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2024 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umisťovat i bez přímého vymezení v MPP. Dále uvádíme, že v tomto ohledu byla zachována kontinuita s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536, která požadavky na občanskou vybavenost v předmětné ploše s rozdílným způsobem využití OB – čistě obytné, explicitně nestanovuje.

Posouzení vlivů na životní prostředí je součástí Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Další dopady případného záměru na životní prostředí a kvalitu života budou prověřovány v rámci navazujících řízení včetně dokumentace SEA.

Vymezení Územního systému ekologické stability bylo upřesněno na základě odborného podkladu – Plánu ÚSES. Vymezení biokoridoru 500/-/3669 odpovídá po dílčích korekcích principu vymezení v ÚP SÚ HMP, je tedy zachována jeho spojitost v rámci území. Návrh byl koordinován s pořizovanou změnou ÚP Z 3536. Z důvodu zajištění kontinuity v rámci koordinace územně plánovací činnosti a na základě podrobnějšího prověření byla rozloha Parku U Schodů mezi VP a OVP upravena. Byla revidována hranice lokálního biokoridoru ÚSES. Nicméně zelená spojnice mezi lokalitou 881 / Smetanka a 850 / Údolí Rokytka zůstala zachována.

Koncepce dopravní infrastruktury obsažená v Metropolitním plánu vychází z posouzení v komplexním dopravním modelu a dlouhodobě sledovaných přepravních vztahů, které zohledňují jak stávající intenzity dopravy, tak očekávané změny vyvolané rozvojem území ve vazbě s navrženou urbanistickou strukturou. Kapacitní dimenzování jednotlivých druhů dopravy, zejména dopravy kolejové a kapacitní hromadné dopravy, je navrženo s ohledem na předpokládaný nárůst obyvatel a pracovních příležitostí v rozvojových a transformačních lokalitách, přičemž cílem je systémové posílení modal splitu ve prospěch veřejné dopravy, pěší a cyklistické dopravy. Dopravní model pracuje s principem prostorové koncentrace zátěže do hlavních kapacitních koridorů a s postupnou redukcí tranzitní a individuální automobilové dopravy vnitřního města, což umožňuje dlouhodobě udržitelný provoz dopravního systému i při postupném naplňování rozvojového potenciálu území, aniž by docházelo k neúměrnému navyšování dopravních nároků v citlivých městských strukturách.

Požadavkům na zvýšené nároky při svozu komunálního odpadu, narušení soukromí, omezené spoje MHD atd., nemohl pořizovatel 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.

Transformační plocha 411/201/2012 je navržena v kontinuitě s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3665, která vymezení občanské vybavenosti explicitně nevyžaduje. Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je 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. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci

transformační plochy 411/201/2012 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umisťovat i bez přímého vymezení v MPP.

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.

Klimatický plán je strategickým dokumentem sektoru životního prostředí a jeho naplňování probíhá prostřednictvím konkrétních opatření a programů. Územní plán je koncepčním nástrojem pro regulaci využití území a zohledňuje klimatické aspekty pouze v rozsahu své povahy a kompetencí. Nelze proto očekávat, že územní plán bude plně implementovat veškeré cíle klimatického plánu; taková povinnost není platnými právními předpisy uložena a není ani fakticky možná, neboť řada těchto cílů přesahuje rámec pravomocí územního plánu a náleží do oblasti sektorových politik, regulačních nástrojů či individuálního rozhodování. Dále podrobněji

viz příloha P.164 kapitoly 15 textové části odůvodnění a Příloha P.159 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.

Návrh MPP vychází, v souladu s platnými právními předpisy, z poznatků z Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (ÚAP hl. m. Prahy), z důkladné analýzy území, analýzy vnitřního potenciálu brownfieldů i rozvojového potenciálu zastavitelných ploch, z rozboru potřeb a problémů. Návrh MPP stanovil základní koncepci rozvoje hl. m. Prahy založenou zejména na zásadách, které vyplývají z dlouhodobých strategických cílů města, byl vytvářen v souladu s platným Strategickým plánem hl. m. Prahy a v koordinaci se zpracováním návrhu jeho aktualizace. Podrobněji viz příloha P.163 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3026296

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1039

Podatel | **BERNAS PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUS1E

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8yjxiuss

Lokalita | 505

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Akceptuji návrh a parametry prvku Rozvojová plocha 414/505/5792 (03)40x6,0 25/28/12 včetně návrhu výškové regulace nad touto plochou.

Odůvodnění

Jako spoluvlastník dotčených nemovitostí souhlasím s návrhem Metropolitního plánu, který v plném rozsahu zohledňuje podkladovou studii "Letňany Západ - Podkladová studie pro změnu územního plánu č.Z 3036", zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., kterou verifikoval dne 25.02.2022 pod č.j. 2320/2022vl. Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy. Zadání změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy č. Z3036 schválilo usnesením č. 38/104 dne 14.6.2018 Zastupitelstvo hl. m. Prahy.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3026299

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1040

Podatel | **PIŠTĚK KAREL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHJCB

Identifikátor podání Portálu Pražana | 8ztytnzv

Lokalita | 149

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nesouhlas se změnou výškové hladiny

Vyjádření

Požadujeme podlažnost "2" (nyní navýšena na 4) a vyznačení "soukromá zahrada" i na parc. č. 132/1

Odůvodnění

Důvodem je charakter a měřítko stávající zástavby ve stabilizované lokalitě, kde převažují dvoupodlažní rodinné domy se zahradami a kde jakákoli výškově i objemově naddimenzovaná výstavba představuje nepřijatelný zásah do urbanistického rázu území. Zároveň je nepřípustné dále zatěžovat úzkou ulici Okružní intenzivní dopravou, a to zejména v místech plánované výstavby, kdy je již dnes kapacita provozu v ulici Okružní a přilehlých komunikacích na hraně únosnosti.

Ulice Okružní je široká 4,7 m mezi obrubníky vymežujícími čistou část vozovky a je obousměrná. Už nyní je při provozu svozu odpadu, který probíhá 5x týdně (směsný odpad, plasty, sklo, papír, bioodpad), velký problém s průjezdem. Svozová vozidla často musí najíždět na chodníky, aby se vyhnula parkujícím autům, což ohrožuje bezpečnost chodců a zhoršuje dopravní situaci. Tento stav jasně demonstruje, že kapacita ulice je již nyní vyčerpána a jakékoli navýšení dopravy by dále zhoršilo průjezdnost i bezpečnost v úzké obousměrné komunikaci

Územní studie Komořany, projednaná s obyvateli a následně odsouhlasená, v daném území jednoznačně předpokládá zachování vilového charakteru zástavby a výškové hladiny II, která je v souladu s dosavadním využitím území a oprávněnými očekáváními obyvatel. Jakákoli změna výškové regulace umožňující výstavbu mnohopodlažních domů je v příkrém rozporu s touto schválenou

konceptů a představuje nepřiměřený zásah do dosavadních podmínek bydlení, soukromí, oslunění a dopravní obsluhy stávajících nemovitostí

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Návrh Metropolitního plánu byl koordinován s probíhající změnou ÚP SÚ HMP Z3430 a schválenou Územní studií Komořany. V Územní studii Komořany je ve stavebním bloku (pod dotčenou plochou výškové regulace) navržena výšková hladina II a III. Zároveň výše uvedená změna ÚP SÚ HMP, západně od čtverce výškové regulace s rozmezím 4RNP, navrhuje plochu s rozdílným způsobem využití OV - všeobecně obytné, se stanoveným kódem míry využití plochy E. V rámci stavebních bloků je přípustné umisťovat budovy s maximálním počtem RNP v rámci rozmezí podlažnosti. V tomto případě se jedná o 2-4NP.

Dále, dle čl. 98 odst. 1) textové části Metropolitního plánu platí, že každé ploše výškové regulace (čtverci) je přiřazeno rozmezí podlažnosti, které určuje rozsah možného maximálního počtu RNP pro zástavbu. Minimální výška zástavby se nestanovuje. Budoucí zástavba tak může být nižší, než stanovuje parametr čtverce výškové regulace. Současně, dle odst. 2) platí, že při stanovení konkrétního počtu RNP ve stabilizovaných plochách je nutné přihlídnout k výšce okolní zástavby a k územní studii.

Dotčené území je součástí heterogenní struktury, s podlažností zástavby 2-4 nadzemní podlaží. Heterogenní struktura typicky kombinuje různé typy zástavby horizontálně vedle sebe. Kombinace různých typů zástavby (zástavba v blocích, volná zástavba, zástavba v zahradách) v rámci jednoho místa vytváří prostorově různorodé urbaní prostředí se střední mírou využití. Výšková regulace je navržena adekvátně s ohledem na charakter území a s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP a k Územní studii Komořany.

Z hlediska požadavku na úpravu výškové regulace "pravého" čtverce s 12RNP a "vyznačení soukromé zahrady na parc. č. 132/1" se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával (viz níže).

V dotčeném území je požizována změna ÚP SÚ, která řeší využití území odlišným způsobem než je požadováno, resp. požadavek je v rozporu s touto požizovanou 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.

Předmětný požadavek je v rozporu s územní studií pořízenou 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.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené 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 3026301

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1041

Podatel | **ONN charlie s. r. o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYZ5P7

Identifikátor podání Portálu Pražana | 927fk4xi

Lokalita | 515

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka č.1 - stavební blok

Vyjádření

Žádáme o vyznačení stavebního bloku na pozemku parc. č. 3500 v k.ú. Břevnov. V okolí dotčeného pozemku se nachází pozemky převažující podlažností 5 - 6 NP. Stávající územní plán určuje dotčený pozemek jako zastavitelný, ve stabilizované ploše s návrhovým horizontem SV bez stanovení koeficientu podlažních ploch.

Odůvodnění

Vlastník plánuje v souladu s charakterem dané oblasti na pozemku parc. č. 3500 k.ú. Břevnov v souladu s původním účelem pozemků - SV - všeobecně smíšené, bez koeficientu, výstavbu záměru o HPP 5500 m² a podlažnosti 6 nadzemních podlaží (dále Záměr).

V přímé návaznosti záměru se nacházejí stavby s převažující podlažností 5-6NP.

- na sever od pozemku na rohu ul. Ankarská a U Větrníku je nově postaven objekt s 5NP a HPP okolo 10 000 HPP

- na východě od pozemku v ul. Míčova a Za Zahradou jsou budovy vysokoškolských kolejí až 6NP

- na jihu od pozemku je nově v Metropolitním plánu navržena transformační plocha 411/515/2623 o výškové regulaci 6

- na západě se nachází benzinová pumpa s technickou a hospodářskou vybaveností a parkovištěm

Výstavbou na dotčeném pozemku parc.č. 3500, k.ú. Břevnov

- by byla občanům nabídnuta možnost kvalitního bydlení v oblasti, jež je k bydlení vysoce vhodná a je k bydlení určena, a to nejen z důvodu dobré občanské vybavenosti,
- by nebyl narušen charakter dané oblasti, jež je předurčena k bydlení a výstavbě budov o podlažnosti až 12 nadzemních podlaží
- by byla zachována modernistická struktura okolní výstavby

Pozemky záměru byly doposud ve stabilizovaném území SV s hlavním využitím monofunkčních staveb pro bydlení umožňující výstavbu bytového domu.

Z důvodu právní kontinuity žádáme proto o změnu tak, aby na dotčených pozemcích byla možná výstavba bytového domu minimálně o stejných parametrech jak je to možné za současného územního plánu a to vyznačením stavebního bloku.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu. Na dané parcele je vymezen stavební blok v modernistické struktuře, u kterého je využití doplněno vymezením zahrad, vizte čl. 93 textové části. Ve stavebních blocích nebo jejich částech, 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 a jejich hranic je informativní.

Výšková regulace se řídí ustálenou zástavbou, rozmezí podlažnosti 6 (4-6 RNP). Pro stanovení konkrétního počtu RNP je nutné ve stabilizovaných plochách přihlédnout k výšce okolní zástavby a k územní studii.

Námítka

ID 3026302

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1041

Podatel | **ONN charlie s. r. o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYZ5P7

Identifikátor podání Portálu Pražana | 927fk4xi

Lokalita | 515

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka č.2 - výšková regulace

Vyjádření

Žádáme o změnu výškové regulace ve vyznačeném čtverci, na kterém je plánovaná výstavba BD na parc. č. 3500 v k.ú. Břevnov na 6.

Odůvodnění

Vlastník plánuje v souladu s charakterem dané oblasti na pozemku parc. č. 3500 k.ú. Břevnov v souladu s původním účelem pozemků - SV - všeobecně smíšené, bez koeficientu, výstavbu záměru o HPP 5500 m² a podlažnosti 6 nadzemních podlaží (dále Záměr).

V přímé návaznosti záměru se nacházejí stavby s převažující podlažností 5-6NP.

- na sever od pozemku na rohu ul. Ankerská a U Větrníku je nově postaven objekt s 5NP a HPP okolo 10 000 HPP - přesto výšková regulace je zde chybně a metropolitní plán ji stanovuje na 2

- na východě od pozemku v ul. Míčova a Za Zahradou jsou budovy vysokoškolských kolejí až 6NP

- na jihu od pozemku je nově v Metropolitním plánu navržena transformační plocha 411/515/2623 o výškové regulaci 6

- na západě se nachází benzinová pumpa s technickou a hospodářskou vybaveností a parkovištěm

Podlažnost 6 je také navržena na okolních pozemcích vlastníka.

Z důvodu právní kontinuity žádáme o změnu výškové regulace ve vyznačeném čtverci na 6.**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla zejména úprava využití v části území, vymezení plochy, v níž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, vymezení občanské a rekreační vybavenosti bodem, přidání územní rezervy pro tramvajovou trať, tj. nikoliv úprava výškové

regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 čtvrtkových 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 3026310

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1042

Podatel | **JUDr. Ing. JINDŘICH KALÍŠEK, Ph.D., advokát**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03FHG

Identifikátor podání Portálu Pražana | 93gw4uyn

Lokalita | 213

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Zachování charakteru lokality Stará Ruzyně a rázu území dle MP 2022 (parc. č. 829/1, k.ú. Ruzyně)

Vyjádření

Namítající navrhuje, aby byla část Metropolitního plánu týkající se pozemku parc. č. 859/1 (a souvisejících pozemků parc. č. 859/14 a 15) v k.ú. Ruzyně přepracována tak, aby odpovídala charakteru lokality Stará Ruzyně, respektovala stabilizovaný ráz území a vycházela z návrhové verze Metropolitního plánu z roku 2022.

Navrhuje se proto stanovit maximální výšková regulace dvou nadzemních podlaží, zachovat vysoký podíl zeleně a umožnit pouze drobnou obytnou zástavbu charakteru rodinných domů se zahradami.

Odůvodnění

I. Postavení namítajících a právní základ podání

1. Namítající jsou vlastníky nemovitostí bezprostředně sousedících s pozemkem parc. č. 859/1 v katastrálním území Ruzyně. Tato skupina nemovitostí tvoří integrální součást stabilizovaného obytného území ulice Konopáskova, které se dlouhodobě vyznačuje nízkopodlažní zástavbou samostatně stojících a řadových rodinných domů.
2. Námítky se podávají ve lhůtě stanovené zákonem podle § 52 odst. 3 stavebního zákona, neboť navržená změna Metropolitního plánu se přímo a bezprostředně dotýká práv vlastníků sousedních pozemků, jejichž hodnoty, charakter a možnosti užívání mohou být změnou zásadně ovlivněny.
3. Ze současné verze Metropolitního plánu se podává, že předmětný pozemek parc. č. 859/1, k. ú. Ruzyně je součástí zastavitelné obytné rozvojové plochy č. 411/213/2129 (dále jen „dotčené území“).

II. Stručný popis navrhované změny Metropolitního plánu a jejího rozporu s předchozí plánovací dokumentací

4. Z Metropolitního plánu z roku 2022 vyplývalo, že dotčené území bylo navrženo jako obytná struktura nízkopodlažních domů s vysokým podílem zeleně. Regulativ struktury sestával z maximálně dvou nadzemních podlaží a urbanistického charakteru odpovídajícího drobné rezidenční zástavbě. Tento charakter byl v souladu s realitou území i se základními strukturálními rysy lokality Stará Ruzyně, které Metropolitní plán – jak ostatně sám uvádí – hodlá chránit.
5. V aktuálně zveřejněné verzi Metropolitního plánu (2025) však dochází k zásadnímu posunu regulačních parametrů, přičemž pozemek parc. č. 859/1 je zařazen mezi zastavitelné transformační obytné plochy městského charakteru. Tento nový návrh umožňuje výstavbu domů o třech nadzemních podlažích, případně doplněných ustupujícím podlažím či podkrovím, a to s podstatně menším podílem zelených ploch. Navrhovaná změna tak představuje významné odstoupení od předchozí urbanistické koncepce, která byla vtělena do návrhu Metropolitního plánu z roku 2022.

III. Odpor navrhované výškové regulace a charakteru zástavby vůči regulačnímu odůvodnění lokality Stará Ruzyně v Metropolitním plánu

6. Z krycího listu lokality Stará Ruzyně (213), které tvoří součást Metropolitního plánu, jednoznačně vyplývá několik závazných charakteristik této oblasti. Dokument uvádí, že zástavba je tradičně tvořena vesnickou strukturou a že má převážně do dvou nadzemních podlaží. Zároveň je lokalita definována jako stabilizovaná, tedy taková, jejíž charakter nemá být podstatně měněn a u níž nejsou předpokládány zásadní výškové ani kapacitní změny. Transformace má spočívat pouze v doplnění stávající struktury rodinných domů, nikoli v jejím přetvoření na zástavbu městského charakteru.
7. Z těchto důvodů je zřejmé, že nově navržené zařazení pozemku parc. č. 859/1 mezi plochy umožňující třípodlažní a vyšší zástavbu představuje rozpor s koncepčním základem Metropolitního plánu a narušení stabilizovaného rázu území. Návrh nechrání strukturální rysy území, ale naopak je oslabuje, čímž dochází k porušení kontinuity.
8. Navrhovaná změna Metropolitního plánu z roku 2025 je v zásadním rozporu s předchozí verzí Metropolitního plánu z roku 2022, která předpokládala pouze nízkopodlažní obytnou zástavbu do dvou nadzemních podlaží s vysokým podílem zeleně. Tento koncept byl v souladu s reálnou strukturou okolní zástavby, respektoval tradiční charakter lokality a představoval kompromis mezi veřejnými zájmy a ochranou okolního obytného prostředí.
9. Současné funkční zařazení pozemku jako „plochy pro nerušící výrobu“ není ideální a neodpovídá aktuálním cílům územního

plánování městského celku hl. m. Prahy, avšak nově navržená městská třípodlažní zástavba je řešením ještě méně vhodným. Dvoupodlažní obytná struktura s vyšším podílem zeleně je nejvhodnějším řešením jak pro kvalitu a klíčové charakteristiky území, tak pro ochranu práv sousedů. Nový návrh přináší neúměrnou intenzifikaci zástavby, která nemá oporu v analytických podkladech ani v urbanistické logice území.

IV. Překročení zásady proporcionality a předvídatelnosti plánování

10. Územní plánování musí respektovat zásady proporcionality, předvídatelnosti a ochrany legitimního očekávání. Vlastníci sousedních pozemků mohli na základě verze Metropolitního plánu z roku 2022 (a starších územně plánovacích dokumentů a jejich podkladů) oprávněně očekávat, že regulace území bude nadále vycházet z koncepce dvoupodlažní zástavby s vysokým podílem zeleně.

11. Náhlé navýšení výškové regulace na tři nadzemní podlaží s nižším podílem zeleně není odůvodněno žádným identifikovatelným veřejným zájmem a nepůsobí jako nutné či přiměřené řešení.

V. Nesoulad s požadavky na ochranu kvality prostředí, zdraví a sousedních nemovitostí

12. Zvýšení výškové regulace a intenzity využití území by znamenalo významný zásah do kvality života vlastníků přilehlých pozemků. Vyšší stavby v bezprostřední blízkosti rodinných domů způsobí nárůst zastínění, zhoršení oslunění, narušení výhledových poměrů, zvýšení hlukové a světelné zátěže a celkové zhoršení obytné pohody. Tím by došlo k porušení požadavků podle § 19 odst. 1 stavebního zákona, které chrání příznivé životní prostředí a nerušený výkon práv sousedních vlastníků.

13. Změna nereфлекtuje ani stávající faktické a právní limity dotčeného území, které spočívají v omezené dopravní obslužnosti místní komunikací Výtvarná, či jeho umístění v ochranném hlukovém pásmu letiště Václava Havla Praha.

VI. Absence specifického odůvodnění pro tak významnou regulační změnu

14. Nad rámec výše uvedeného podotýkáme, že navržená změna neobsahuje žádné vysvětlení, proč je nutné upustit od nízkopodlažního řešení preferovaného v návrhu z roku 2022 a proč má být pozemek nově určen pro městskou třípodlažní zástavbu. Tato absence věcného důvodu činí změnu nepřezkoumatelnou a v rozporu s principy dobré správy.

VII. Závěr a návrh řešení

15. Namítající navrhuje, aby byla část Metropolitního plánu týkající se pozemku parc. č. 859/1 v k.ú Ruzyně přepracována tak, aby odpovídala charakteru lokality Stará Ruzyně, respektovala stabilizovaný ráz území a vycházela z návrhové verze Metropolitního plánu z roku 2022. **Navrhuje se proto stanovit maximální výšková regulace dvou nadzemních podlaží, zachovat vysoký podíl zeleně a umožnit pouze drobnou obytnou zástavbu charakteru rodinných domů se zahradami.**

16. Tento postup je v souladu jak s urbanistickými zásadami, tak s požadavky na ochranu práv vlastníků sousedních pozemků a s principy územního plánování vyplývajícími ze stavebního zákona.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Dotčené plochy výškové regulace nad transformační plochou byly upraveny na základě námítky vlastníka pozemků, výšková regulace RNP3 je v souladu a adekvátní nastavené struktuře a kapacitě transformační plochy.

Struktura plochy je stanovena jako heterogenní a kapacita navržené TR plochy je v kontinuitě s kódem plochy v platném územním plánu. Koeficienty pro výpočet HPPreg - navazují na kontinuitu platného územního plánu, koeficient Zmax: 65%, je stanoven jako typický koeficient pro plochy se strukturou (04) a Zz 35% - více viz odůvodnění kapitola 9. Dle platného územního plánu se jedná kompletně o zastavitelné plochy, není zde žádný požadavek např. na ZMK, ZP.

Vlastník pozemků v dané ploše je rovněž výrazně omezen na svých právech nutností vymezení nových ulic - uliční propojení pevnou trasou a také nutností vymezení uličního propojení dvou bodů.

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.

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.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na snížení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči vlastníkově dané plochy a k nepřiměřenému zásahu do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Námítka

ID 3026311

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1043

Podatel | **FT INVEST GAMA s.r.o., v likvidaci**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ5ILL

Identifikátor podání Portálu Pražana | 93u3wipx

Lokalita | 538

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Hausmannova - souhlas

Vyjádření

Souhlas s novou verzí návrhu

Odůvodnění

Připomínkující, jakožto majitel pozemků p.č. 4117/36, 4117/37, 4117/37, 4137/55, 4137/56, 4137/57, 4137/58, vše v k.ú. Modřany souhlasí s navrhovaným řešením metropolitního plánu v Předmětném rozsahu. Návrh Metropolitního plánu je v souladu s připravovaným záměrem projektu bytového domu, pro které vydal odbor výstavby úřadu městské části Praha 12 rozhodnutí o umístění stavby pod číslem jednací P12 48728/2024 OVY, které nabylo právní moci dne 4.12.2024.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3026312

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1044

Podatel | **ČAPKOVÁ IVETA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYK4XP

Identifikátor podání Portálu Pražana | 93vswquv

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Změna OB-NL na OB-A

Vyjádření

Vše naleznete v připojeném dokumentu.

Odůvodnění

Vše naleznete v přiloženém dokumentu.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní část podání. Požadavek podatelky je uveden v rámci ID 3035495 včetně příslušného vypořádání.

Námítka

ID 3035495

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1044

Podatel | **ČAPKOVÁ IVETA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYK4XP

Identifikátor podání Portálu Pražana | 93vswquv

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Žádám, aby byl pozemek parc. č. 2196/6 v katastrálním území Lipence v celé své výměře zařazen do funkční plochy OB-A (plochy pro nízkopodlažní obytnou zástavbu).

Odůvodnění

Z návrhu územního plánu vyplývá, že pozemek parc. č. 2196/6 je vymezen převážně v ploše O8-NL (obytná plocha s nezastavitelnými či přechodovými prvky). Takové zařazení je v rozporu se skutečným stavem území i se základními principy územního plánování dle § 18 odst. 1 stavebního zákona, které ukládají obcím povinnost zajišťovat hospodárné využívání zastavěného území a vytvářet podmínky pro udržitelný rozvoj.

Pozemek parc. č. 2196/6 tvoří společně se sousedním pozemkem parc. č. 2196/5 přirozený a logicky propojený funkční celek. Oba pozemky mají zajištěné dopravní napojení z ulic Na Lhotkách a Jílovištská a jsou obslouženy stávající technickou infrastrukturou (vodovod, kanalizace, elektřina). Z urbanistického i dopravního hlediska neexistuje objektivní důvod, proč by pozemek 2196/6 měl být vyčleněn z ploch určených pro nízkopodlažní obytnou zástavbu (OB-A).

Dále je nutné upozornit, že předmětný pozemek je v návrhu územního plánu částečně dotčen záměrem rozšíření přilehlé komunikace. Tento záměr však dosud nebyl nikterak konkretizován - není známa ani jeho reálná potřeba, ani termín realizace. Za této situace nelze připustit, aby spekulativní a časově neurčitý záměr omezoval výkon vlastnického práva a blokoval racionální využití území, které je podle všech ostatních parametrů plně způsobilé pro obytnou funkci. Takový postup je v rozporu s principem proporcionality a s požadavkem na přiměřenost zásahu do práv vlastníka podle čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod.

Pozemek je dále dotčen nadzemním vedením elektrické energie, jehož přesný charakter (nízké či vysoké napětí) není ze strany příslušného správce sítě jednoznačně specifikován. Tato skutečnost vytváří další faktické omezení využití pozemku, které by mělo být v rámci územně plánovací dokumentace transparentně vyhodnoceno a zohledněno. Současné nejednoznačné vymezení vede k disproporčnímu omezení práv vlastníka a zároveň nevytváří žádnou přidanou hodnotu z hlediska veřejného zájmu.

Návrh územního plánu tak v dané podobě působí nelogicky a diskriminačně vůči vlastníkům obdobně situovaných pozemků v bezprostředním okolí, jejichž pozemky jsou do ploch OB-A zahrnuty celé. Tím je porušena zásada rovného zacházení s vlastníky nemovitostí a zásada legitimního očekávání, že územní plán bude vycházet z reálných a objektivně odůvodněných kritérií.

Na základě výše uvedeného žádám, aby byl v návrhu nového Územního plánu hl. m. Prahy pozemek parc. č. 2196/6 v katastrálním území Lipence v celé své výměře zařazen do funkční plochy OB-A (plq,chy pro nízkopodlažní obytnou zástavbu), tak aby tvořil s pozemkem parc. č. 2196/5 jeden kompaktní a urbanisticky logický funkční celek.

Tento požadavek je v souladu s cíli územního plánování dle § 18 stavebního zákona, zejména se zásadou hospodárného využívání zastavěného území, zásadou přiměřenosti zásahů do práv vlastníků a se zásadou zajištění příznivého životního prostředí. Současné vymezení pozemku postrádá věcné i právní opodstatnění a mělo by být v rámci projednávání návrhu územního plánu odpovědně přehodnoceno.

(Obrázek 1: ÚPSÚ - v.04)

(Obrázek 2: Katastrální mapa s vyznačením parcely 2196/6)

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 3026313

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1045

Podatel | **Lidl Česká republika s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOVGW

Identifikátor podání Portálu Pražana | 94dtc2c3

Lokalita | 564

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 01 Úprava transformačních ploch 411/564/2594

a 411/564/2250 v lokalitě 564 / Sídliště Hornoměřolupská

Vyjádření

Vlastník navrhuje upravit průběh hranic transformačních ploch č. 411/564/2594 a 411/564/2250 v lokalitě 564 / Sídliště Hornoměřolupská, zejména jejich vzájemnou hranici, a to dle přiloženého výkresu, alternativně navrhuje sloučení těchto dvou transformačních ploch do jedné při zachování souhrnné kapacity zástavby v území. Požadovaná úprava nesměruje k navýšení celkových kapacit, nýbrž k jejich přiměřenému přerozdělení mezi severní část území (I. etapa rozvoje) a jižní část území (II. etapa rozvoje), **aby odpovídalo výsledkům urbanistického prověření a dosavadní koordinaci rozvoje Pozemků a dotčeného území.**

Odůvodnění

Odůvodnění: Dopracování vítězného návrhu urbanistické soutěže pro Nové centrum Hostivař, jejíž výsledky byly schváleny Radou hl. m. Prahy dne 14. ledna 2025 (tisk 51783), a která uložila IPR hl. m. Prahy spolu s městskou částí Praha 15 dále rozpracovat urbanistickou studii, stanoví kapacitní a prostorové uspořádání lokality tak, aby byl umožněn fázovaný a proveditelný rozvoj. Struktura území je navržena s přihlédnutím k minimalizaci vzájemného podmiňování jednotlivých staveb a k tomu, aby již v první etapě, bez větších zásahů do dopravní infrastruktury, vzniklo životaschopné a plně funkční obytné prostředí v severní části řešeného území. Vyšší zátěž je koncentrována v jádru řešeného území a při jeho severní hraně v návaznosti na železniční trať.

Současný návrh Metropolitního plánu se v této části v relevantních ohledech odchyluje, když v důsledku zvoleného vymezení transformačních ploch, odchýlně od pořizované změny Z3607

Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy („**Územní plán**“), snižuje kapacitu zástavby v severní části území ve prospěch části jižní a současně neumožňuje racionální čerpání kapacit mezi oběma částmi. Rozložení zátěže je tak opačně nastaveno oproti schválené studii. Bez individualizovaného, místně a věcně příslušného vysvětlení taková úprava vyvolává zásadní pochybnosti o respektování legitimního očekávání Vlastníka a o zachování kontinuity dosavadní koordinace přípravy rozvoje území, a to za situace kdy hl. m. Praha i MČ Praha 15 a další subjekty již do přípravy aktuálního rozvoje vynaložili podstatné finanční i personální prostředky. Vlastník při plánování svého provozu a investic na Pozemcích vychází z tohoto rámce. Přijetí navržené podoby Metropolitního plánu by však rozbilo stabilitu připravované koncepce a znemožnilo, aby Vlastník na tento rámec při případné přípravě a realizaci své stavby navázal.

Vlastník si je současně vědom, že oproti platnému Územnímu plánu navrhuje Metropolitní plán nově vysoce kapacitní zástavbu, jeho požadavek proto nesměřuje k navyšování souhrnných kapacit, ale k vnitřnímu vyvážení a návaznosti na schválenou koncepci.

Stávající stav je přitom již předmětem projednávaných parametrů plánovacích smluv a s nimi souvisejících plnění vůči hl. m. Praze a MČ Praha 15. Navrhovaná korekce hranic, popř. sloučení obou transformačních ploch při zachování souhrnné kapacity, uvede grafickou část Metropolitního plánu do souladu s prověřenou urbanistickou koncepcí a zachová dosažitelnou proveditelnost rozvoje území bez negativních dopadů na celkovou bilanci území.

Požadavek na ochranu kontinuity územně plánovací dokumentace a předvídatelnost územně plánovací dokumentace vyplývá z judikatury Nejvyššího správního soudu. Ten ve své judikatuře, viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 10. 2013, čj. 8 Ao 1/2011 257, dovodil následující:

„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 nejšetnější k právům jednotlivce.“

Ve světle citovaných zásad má Vlastník za to, že v projednávané části nejsou dosud dostatečně odůvodněny změny rozložení kapacit a vymezení dvou samostatných transformačních ploch, zejména ve vztahu k předchozí koordinaci a k možnostem méně zatěžujících

variant, které by zachovaly severně orientované těžiště rozvoje. Vlastník přitom výslovně uznává, že změna Územního plánu není nárokovým institutem, požaduje však, aby odklon od dosavadní koncepce byl srozumitelně, individualizovaně a přezkoumatelně odůvodněn.

Pokud ke změně v souladu se schválenou studií a pořizovanou změnou Z3607 Územního plánu nedojde, mohlo by se jednat o postup, který je v rozporu s legitimním očekáváním a kontinuitou vývoje územního plánování, a mohl by být posouzen jako nepřiměřený zásah do vlastnického práva Vlastníka. Tento závěr nevychází z nároku na zvýšení kapacit, ale z požadavku na přezkoumatelné zdůvodnění zvoleného řešení a na respekt k již projednané etapizační logice.

Podkladem pro posouzení přiměřenosti je rovněž skutečnost, že navržená regulace nerespektuje koordinovanou přípravu změny Z3607 Územního plánu a na ni navazující urbanistickou studii, do nichž již byly vynaloženy podstatné veřejné i soukromé prostředky a jejichž závěry tvoří rámec probíhajících jednání s hl. m. Prahou a MČ Praha 15 o parametrech rozvoje území. Jak již bylo uvedeno výše, Vlastník na tomto rámci dlouhodobě zakládá své provozní a investiční úvahy ve vztahu k Pozemkům. V dokumentech k Metropolitnímu plánu chybí jakékoliv odůvodnění odklonu od dohodnutých parametrů zastavění pozemků dle studie a změny Z3607 Územního plánu. To, že jakékoliv změny územně plánovací dokumentace nesmí nepřiměřeně zasahovat do vlastnického práva vyplývá z ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu, např. usnesení NSS 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).“

Za těchto okolností Vlastník žádá nikoli o rozšíření kapacit, ale o korekci grafické regulace a odůvodnění změn v intencích schválené koncepce. V opačném případě by setrvání na současném návrhu mohlo vyvolat pochybnosti o proporcionalitě a přezkoumatelnosti dotčené části opatření obecné povahy.

Obr. 1 – Návrh úpravy hranic transformačních ploch č. 411/564/2594 a 411/564/2250

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel si je vědom pořizovaných změn územního plánu (Z 3606, Z3607 a Z 3608) a zároveň výsledků urbanistické soutěže, jejíž výsledky byly schváleny Radou hl. m. Prahy.

Tyto změny dosavadního ÚP SÚ byly zapracovány na základě metodiky vymezování T+R ploch a stanovení jejich metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí ze stávajícího ÚP SÚ a jeho pořizovaných změn z hlediska zajištění koordinace územně plánovací činnosti a předvídatelného postupu pořizovatele.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití pořizovaných změn stávajícího ÚP SÚ a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje adekvátní a jednotnou koordinaci s paralelně pořizovanými změnami ÚP SÚ a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše.

Podrobně je výše uvedený postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95, 96, 160 a 161.

Zároveň pořizovatel zohlednil výsledky soutěže, které zapracoval na základě jemu známých podkladů. Z procesních důvodů z hlediska uzávěrky vstupních dat (Q1/2025) nebylo možné zapracovat řešení definované „Dopracování soutěžního návrhu: urbanisticko-architektonická a technická studie Nové centrum Hostivař, zjednodušená verze, 06/2025“.

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 byla pro některé transformační a rozvojové plochy doplněna podmíněnost plánovací smlouvou s provázáním na stávající právní stav. Výše uvedený postup je podrobně popsán v kapitole č. 9 odůvodnění textové části návrhu MPP.

Dohody v území, pokud to bylo možné a pokud tomu nebránily ZÚR, koncepční či metodické důvody či jiné veřejné zájmy, např. nepřekonatelná negativní stanoviska dotčených orgánů obdržená v procesu pořizování změn ÚP SÚ, byly 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.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální

možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

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.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla 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. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do 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. Smyslem tohoto regulativu 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.

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 3026314

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1045

Podatel | **Lidl Česká republika s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOVGW

Identifikátor podání Portálu Pražana | 94dtc2c3

Lokalita | 564, 774, 581, 373

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 02 Úprava výškové regulace v lokalitě 564 / Sídliště
Hornoměřcholupská

Vyjádření

Vlastník navrhuje upravit vybraná pole rastru výškové regulace Pozemků a řešeného území v lokalitě 564 / Sídliště Hornoměřcholupská dle přiloženého výkresu tak, aby došlo k dílčímu navýšení maximálně přípustné výšky zástavby v severní části řešeného území a současně k odpovídajícímu dílčímu snížení v jeho jihozápadní části.

Odůvodnění

Odůvodnění: Dopracování vítězného návrhu urbanistické soutěže pro Nové centrum Hostivař, z něhož vychází dosavadní koordinace rozvoje Pozemků a souvisejícího území lokality s hl. m. Prahou, MČ Praha 15 a IPR Praha, vychází z principu koncentrace vyšších objemů do jádra řešeného území a na jeho severní okraj v návaznosti na železniční trať. Naopak v jihozápadní části, kde navrhovaná zástavba bezprostředně sousedí se stávající nízkopodlažní lokalitou, je žádoucí setrvat u nízkopodlažních hmot.

Návrh Metropolitního plánu tyto principy v některých polích rastru výškové regulace nerespektuje dostatečně, výškové těžiště severní části není vyjádřeno s potřebnou jednoznačností a v jihozápadní části působí nastavení nadměrně benevolentně. Vlastník si je vědom, že oproti platnému Územnímu plánu Metropolitní plán nově umožňuje vysoce kapacitní rozvoj, jeho požadavek proto nesměřuje k navýšení souhrnných kapacit, ale k vnitřnímu vyvážení gradace výšek a k potvrzení severně orientovaného výškového těžiště v intencích dopracované studie. Navržená úprava uvádí výškovou regulaci do souladu s prověřenou koncepcí, zachovává kontinuitu připravované I.

etapy Nového centra Hostivař a legitimní očekávání Vlastníka, a to bez dopadu na celkovou bilanci kapacit v území.

Požadavek na ochranu kontinuity územně plánovací dokumentace a předvídatelnost územně plánovací dokumentace vyplývá z judikatury Nejvyššího správního soudu. Ten ve své judikatuře, viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 10. 2013, čj. 8 Ao 1/2011 257, dovodil následující:

„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 nejšetnější k právům jednotlivce.“

Ve světle citovaných zásad má Vlastník za to, že v projednávané části dosud není dostatečně individualizovaně a místně přiléhavě odůvodněno nastavení vyšších hladin v jihozápadní části a restriktivnějších limitů v severní části, ani rozvržení výšek, které rozostřuje gradaci předpokládanou studií. Vlastník zároveň výslovně uznává, že změna Územního plánu není nárokovým institutem; požaduje však, aby případný odklon od dosavadní koncepce byl srozumitelně, věcně a přezkoumatelně odůvodněn a aby byly zohledněny méně zatěžující varianty, které respektují severní těžiště a plynulou gradaci výšek.

Pokud ke změně v souladu se schválenou studií a pořizovanou změnou Z3607 Územního plánu nedojde, mohlo by být setrvání na současném nastavení posouzeno jako nepřiměřený zásah do vlastnického práva Vlastníka v rozporu s legitimním očekáváním a kontinuitou vývoje územního plánování.

Podkladem pro posouzení přiměřenosti je skutečnost, že navržená regulace nerespektuje koordinovanou přípravu změny Z3607 Územního plánu a na ni navazující urbanistickou studii, do nichž již byly vynaloženy podstatné veřejné i soukromé prostředky a jejichž závěry tvoří rámec probíhajících jednání s hl. m. Prahou a MČ Praha 15 o parametrech rozvoje území. Vlastník na tomto rámci dlouhodobě zakládá své provozní a investiční úvahy ve vztahu k Pozemkům. V dokumentech k Metropolitnímu plánu chybí odůvodnění odklonu od dohodnutých parametrů zastavění pozemků dle studie a změny Z3607 Územního plánu. To, že jakákoliv změny územně plánovací dokumentace nesmí nepřiměřeně zasahovat do vlastnického práva vyplývá z ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu, např.

usnesení NSS 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).“

Za těchto okolností Vlastník žádá nikoli o zvýšení výškových limitů nad rámec celkové bilance, ale o korekci rastru tak, aby byla potvrzena koncepční gradace se severním výškovým těžištěm, a aby bylo nastavení přezkoumatelně odůvodněno ve vztahu ke konkrétním místním podmínkám.

Obr. 2 – Návrh úpravy výškové regulace v lokalitě 564 / Sídliště Hornoměřcholupská

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel si je vědom pořizovaných změn ÚP SÚ (Z 3606, Z 3607 a Z 3608) a zároveň výsledků urbanistické soutěže, jejíž výsledky byly schváleny Radou hl. m. Prahy.

Pořizovatel zohlednil výsledky soutěže, které zapracoval na základě jemu známých podkladů. Z procesních důvodů z hlediska uzávěrky vstupních dat (Q1/2025) nebylo možné zapracovat řešení definované „Dopracování soutěžního návrhu: urbanisticko-architektonická a technická studie Nové centrum Hostivař, zjednodušená verze, 06/2025“.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

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.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla 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. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do 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. Smyslem tohoto regulativu 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.

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 3026315

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1045

Podatel | **Lidl Česká republika s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOVGW

Identifikátor podání Portálu Pražana | 94dtc2c3

Lokalita | 564, 373

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 03 Úprava návrhu 622/-/69 v lokalitě 564 / Sídliště

Hornoměřcholupská

Vyjádření

Vlastník navrhuje upravit grafickou část Metropolitního plánu tak, že v dotčeném úseku v lokalitě 564 / Sídliště Hornoměřcholupská bude rozšířeno vymezení koridoru návrhu 622/-/69 Přestavba tramvajové smyčky u Nádraží Hostivař — návrh podle přiloženého výkresu.

Odůvodnění

Odůvodnění: Dopracování vítězného návrhu urbanistické soutěže pro Nové centrum Hostivař se v dílčích částech zaměřuje na detailní prověření dopravního řešení, z něhož vyplývá potřeba širšího koridoru s ohledem na variantní trasování, technické a provozní zázemí i souběhy s infrastrukturou. Připravovaná tramvajová smyčka v rámci II. etapy Nového centra Hostivař předpokládá budoucí prodloužení tramvajové tratě dále do Horních Měcholup v pokračování prostorové rezervy diagonálně v parku podél hlavní pěší vazby ze stávajícího sídliště do nově vznikajícího centra Nádraží Hostivař.

Stávající vymezení v návrhu Metropolitního plánu tyto prostorové požadavky dostatečně nereflektuje, a v některých úsecích tak může ztěžovat proveditelnost uvažovaného prodloužení i funkční návaznost smyčky. Požadovaná úprava má povahu koordinační technické korekce, uvádí grafickou regulaci do souladu s prověřenou urbanistickou koncepcí a s dosavadní koordinací rozvoje s hl. m. Prahou a MČ Praha 15. Bez této úpravy hrozí narušení kontinuity přípravy a zvýšení rizik při následných stupních dokumentace, které jsou předmětem projednávaných parametrů plánovacích smluv a souvisejících plnění vůči hl. m. Praze a MČ Praha 15.

Požadavek na ochranu kontinuity územně plánovací dokumentace a předvídatelnost územně plánovací dokumentace vyplývá z judikatury Nejvyššího správního soudu. Ten ve své judikatuře, viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 10. 2013, čj. 8 Ao 1/2011 257, dovodil následující:

„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 nejšetnější k právům jednotlivce.“

Ve světle citovaných zásad má Vlastník za to, že volba šířkových a polohových parametrů koridoru v projednávaném návrhu není dosud individualizovaně a místně přiléhavě odůvodněna ve vztahu k předchozí koordinaci a k možnostem méně zatěžujících variant, jež by zachovaly funkční návaznost smyčky a budoucího prodloužení.

Vlastník současně uznává, že návrh Metropolitního plánu umožňuje oproti platnému Územnímu plánu významně kapacitní rozvoj; jeho požadavek nesměřuje k navýšení kapacit, ale k takovému vymezení koridoru, které je technicky proveditelné a přezkoumatelně odůvodněné.

Pokud ke změně v souladu se schválenou studií a pořizovanou změnou Z3607 Územního plánu nedojde, mohlo by být setrvání na současném nastavení posouzeno jako nepřiměřený zásah do vlastnického práva Vlastníka v rozporu s legitimním očekáváním a kontinuitou vývoje územního plánování.

Podkladem pro posouzení přiměřenosti je skutečnost, že navržená regulace nerespektuje koordinovanou přípravu změny Z3607 Územního plánu a na ni navazující urbanistickou studii, do nichž již byly vynaloženy podstatné veřejné i soukromé prostředky a jejichž závěry tvoří rámec probíhajících jednání s hl. m. Prahou a MČ Praha 15 o parametrech rozvoje území. Vlastník na tomto rámci dlouhodobě zakládá své provozní a investiční úvahy ve vztahu k Pozemkům. V dokumentech k Metropolitnímu plánu chybí odůvodnění odklonu od dohodnutých parametrů zastavění pozemků dle studie a změny Z3607 Územního plánu. To, že jakékoliv změny územně plánovací dokumentace nesmí nepřiměřeně zasahovat do vlastnického práva vyplývá z ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu, např. usnesení NSS 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).“

Za těchto okolností Vlastník žádá nikoli o rozšíření regulativů ve smyslu kapacit či záběru nové zástavby, ale o přiměřené šířkové a polohové zpřesnění koridoru, které zajistí proveditelnost veřejné dopravní infrastruktury v souladu s prověřenou urbanistickou koncepcí a s dosavadní koordinací rozvoje.

Obr. 3 – Návrh úpravy koridoru návrhu 622/-/69 Přestavba tramvajové smyčky u Nádraží Hostivař — návrh

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel si je vědom pořizovaných změn územního plánu (Z 3606, Z3607 a Z 3608) a zároveň výsledků urbanistické soutěže, jejíž výsledky byly schváleny Radou hl. m. Prahy.

Zároveň pořizovatel zohlednil výsledky soutěže, které zpracoval na základě jemu známých podkladů. Z procesních důvodů z hlediska uzávěrky vstupních dat (Q1/2025) nebylo možné zpracovat řešení definované „Dopracování soutěžního návrhu: urbanisticko-architektonická a technická studie Nové centrum Hostivař, zjednodušená verze, 06/2025“.

Vymezený koridor rozvoj území nijak nelimituje. Jedná se o výhledové prodloužení tramvajové tratě ve formě územní rezervy, kterou bude nutné před výstavbou podrobně technicky prověřit. Koridor je nejprve změnou územního plánu nutné vymezit v návrhu a konkrétní trasování se může změnit.

Koridor územní rezervy je veden uličním prostranstvím a neomezuje kapacity stavebních bloků.

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 3026316

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1045

Podatel | **Lidl Česká republika s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOVGW

Identifikátor podání Portálu Pražana | 94dtc2c3

Lokalita | 944, 564, 581, 774

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | 04 Úprava prvku rekreační vybavenosti 800/564/1588

v lokalitě 564 / Sídliště Hornoměřolupská

Vyjádření

Vlastník navrhuje upravit grafickou část Metropolitního plánu tak, že stávající prvek rekreační vybavenosti 800/564/1588, vymezený bodem s podmínkou umístění rekreační vybavenosti v okruhu 150 m a o minimální rozloze 6 000 m², bude nahrazen vymezenou rekreační transformační plochou [T] s typem struktury areálů vybavenosti (09) dle přiloženého výkresu. Alternativně, aby bylo dotčené území zařazeno do stabilizovaného území [S] s vymezením podle stávající navržené rekreační vybavenosti stanovené bodem.

Odůvodnění

Odůvodnění: V území se nachází stávající sportovní vybavení, které má být dle koncepce ochrany stávající veřejné vybavenosti podle Metropolitního plánu zachováno. V rámci pořizované změny č. Z3607 Územního plánu je ve východní části území navržena plocha SP, která napravljuje zastaralé vymezení stabilizované plochy VN v platném Územním plánu. S ohledem na celkové urbanistické řešení dle vítězného návrhu urbanistické soutěže, na jehož základě probíhá příprava rozvoje území v řídicí skupině složené ze zástupců Hlavního města Prahy, Městské části Praha 15, Institutu plánování a rozvoje a dalších subjektů, se neuvažuje o zřizování nových sportovních zařízení nad rámec stávajícího stavu. Zároveň není zřejmé, jak lze splnit požadavek na umístění rekreační vybavenosti o požadované minimální rozloze, pokud stávající místní komunikace fakticky zabírá podstatnou část uvažované plochy. Za těchto okolností je vhodnější vymezení plošné, stabilní a v praxi proveditelné regulaci před bodovým návrhovým prvkem s plošným limitem, požadovaná úprava má proto povahu koordinačního zpřesnění bez dopadu na bilanční kapacity území.

Za těchto okolností, kdy je připravovaná struktura území navržena s přihlédnutím k minimalizaci vzájemného podmiňování jednotlivých staveb a k postupnému rozvoji území, je v tomto místě vhodnější v této lokalitě pracovat s plošným vymezením stávající rekreační funkce než předepisovat návrhový prvek rekreační vybavenosti vymezený bodovým symbolem, neboť by bezdůvodně komplikoval další postup projektu v majetkově a prostorově komplikovaném území a mohl by nepřiměřeně komplikovat další postup projektu a vytvářet interpretační nejistotu, jež neodpovídá reálnému stavu ani dosavadní koordinaci rozvoje s hl. m. Prahou a MČ Praha 15. Detailní vymezení veřejné vybavenosti by mělo být zpřesněno až v rámci územního plánu vymezené části Prahy, kde budou zohledněny konkrétní podmínky území včetně vlivu stávajících komunikací.

Setrvání na bodovém prvku s plošným limitem bez místně příslušného odůvodnění by mohlo být v rozporu s legitimním očekáváním Vlastníka a působit nepřiměřeným zásahem do výkonu jeho vlastnického práva, neboť by předepisování takto koncipované rekreační vybavenosti nepřiměřeně zatěžovalo další postup projektu v daném území.

Požadavek na ochranu kontinuity územně plánovací dokumentace a předvídatelnost územně plánovací dokumentace vyplývá z judikatury Nejvyššího správního soudu. Ten ve své judikatuře, viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 10. 2013, čj. 8 Ao 1/2011 257, dovodil následující:

„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 nejšetnější k právům jednotlivce.“

Ve světle citovaných zásad není v odůvodnění návrhu Metropolitního plánu dosud individualizovaně a místně příslušně vysvětleno, proč je preferováno bodové vymezení s plošným limitem před plošným vymezením stávající rekreační funkce v situaci, kdy existuje kolize se stávající komunikací a kdy plošné řešení lépe zajišťuje stabilitu regulace. Požadovaná změna proto nesměřuje k rozšíření kapacit či k oslabení cíle ochrany veřejné vybavenosti, ale k transparentnímu a přezkoumatelnému nastavení regulace, které je technicky proveditelné.

Pokud ke změně v souladu se schválenou studií a pořizovanou změnou Z3607 Územního plánu nedojde, mohlo by být setrvání na

současném nastavení posouzeno jako nepřiměřený zásah do vlastnického práva Vlastníka v rozporu s legitimním očekáváním a kontinuitou vývoje územního plánování.

Podkladem pro posouzení přiměřenosti je rovněž skutečnost, že navržená regulace nerespektuje koordinovanou přípravu změny Z3607 Územního plánu a na ni navazující urbanistickou studii, do nichž již byly vynaloženy podstatné veřejné i soukromé prostředky a jejichž závěry tvoří rámec probíhajících jednání s hl. m. Prahou a MČ Praha 15 o parametrech rozvoje území. Vlastník na tomto rámci dlouhodobě zakládá své provozní a investiční úvahy ve vztahu k Pozemkům. V dokumentech k Metropolitnímu plánu chybí odůvodnění odklonu od dohodnutých parametrů zastavění pozemků dle studie a změny Z3607 Územního plánu. To, že jakékoliv změny územně plánovací dokumentace nesmí nepřiměřeně zasahovat do vlastnického práva vyplývá z ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu, např. usnesení NSS 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).“

Za těchto okolností Vlastník žádá o náhradu bodového prvku rekreační vybavenosti plošným vymezením se zachováním stávající funkce, a to jako řešení, které je šetrnější, přehlednější a lépe proveditelné při zachování cíle ochrany a rozvoje veřejné vybavenosti

Obr. 4 - Návrh nahrazení prvku rekreační vybavenosti 800/564/1588 plochou

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel si je vědom pořizovaných změn územního plánu (Z 3606, Z3607 a Z 3608) a zároveň výsledků urbanistické soutěže, jejíž výsledky byly schváleny Radou hl. m. Prahy.

Území je sledováno jako lokální centrum jakožto uzel hromadné dopravy. Z tohoto pohledu je aktuální stav území nevyhovující

a lokalita byla vyhodnocena jako vhodná k transformaci. Vzhledem k umístění u tramvaje a železnice se z hlediska principu strategie sledované samosprávou tzv. "transit oriented development" jedná o vhodné místo pro rozvoj města.

T/R plochy 411/564/2594 a 411/594/2250 a jejich regulace byla upravena na základě požadavku Městské části Praha 15. Požadavek na zohlednění studie Nové centrum Hostivař a souvisejících změn dosavadního ÚP SÚ byl vyhodnocen jako opodstatněný. Dále upozorňujeme, že vzhledem k vyšším navrženým kapacitám zástavby, než kterou v současné době umožňuje realizovat platný územní plán, je rozhodování v ploše 411/564/2594 podmíněno v návrhu Metropolitního plánu uzavřením plánovací smlouvy. V rámci této smlouvy se může HMP/MČ se stavebníkem dohodnout na splnění dalších požadavků.

Pro zajištění existence rekreace a kontinuity se ÚP SÚ, tak MPP vymezuje rekreaci flexibilním nástrojem bodové značky, místo plošného vymezení.

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 3026317

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1045

Podatel | **Lidl Česká republika s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOVGW

Identifikátor podání Portálu Pražana | 94dtc2c3

Lokalita | 564

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | 05 Uvedení regulace lokality 564 / Sídliště

Hornoměřcholupská do souladu se studií Nové centrum Hostivař
(06/2025)**Vyjádření**

Vlastník pozemků parc. č. 2444/1, 2445/1 a 2445/4, zapsaných na LV č. 4226 pro katastrální území Hostivař, společnost **Lidl Česká republika s.r.o.**, IČO: 261 78 541, se sídlem Nárožní 1359/11, Stodůlky, 15800 Praha 5, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 392174 („**Vlastník**“), navrhuje upravit Metropolitní plán tak, aby v rozsahu dotčených ploch a prvků v lokalitě 564 / Sídliště Hornoměřcholupská byl uveden do souladu s dokumentem „Dopracování soutěžního návrhu: urbanisticko-architektonická a technická studie Nové centrum Hostivař, zjednodušená verze, 06/2025“ přiloženým k této námítce, a dále s dílčími námítkami tvořícími přílohy této námítky. Cílem požadovaných úprav je zachovat kapacitní a etapizační logiku a gradaci výškových hladin dle uvedené studie, bez navýšení souhrnných kapacit v území. Požadavek na uvedení Metropolitního plánu do souladu s přiloženou studií vychází z pokročilého stavu veřejně projednávané koncepce rozvoje, z níž dlouhodobě vychází koordinace hl. m. Prahy, MČ Praha 15, IPR Praha a dalších dotčených subjektů. Nejde o navýšení souhrnných kapacit ani o změnu cílů regulace, nýbrž o zajištění racionální kontinuity a předvídatelnosti nastavení parametrů (hranice transformačních ploch, gradace výškových hladin a šířkové vedení klíčových koridorů) tak, aby přijetí Metropolitního plánu neznemožnilo plynulou realizaci Nového centra Hostivař a nedevalvovalo již vynaložené veřejné i soukromé prostředky. Vzhledem k tomu, že uvedená studie tvoří aktuální rámec koordinace a podklad projednávaných plánovacích smluv, Vlastník oprávněně očekává, že nová územně plánovací dokumentace na tento rámec věcně naváže, proto žádá, aby návrh Metropolitního plánu byl v dotčeném rozsahu upraven v intencích přiložené studie.

Odůvodnění

Metropolitní plán zařazuje Pozemky do lokality 564 / Sídliště Hornoměřcholupská s kódem Z (07) O [S], tedy do stabilizované zastavitelné stavební lokality s modernistickým typem struktury a obytným způsobem využití, část Pozemků je současně zahrnuta do transformační plochy 411/564/2594, jižní část Pozemků je dále zahrnuta do transformační plochy 411/564/2250. Pro Pozemky je navržena výšková regulace s maximální podlažností v rozmezí 12–21 RNP, přičemž v bezprostředním okolí a v rámci téže lokality jsou vymezeny plochy s hodnotami 8–21 RNP. V rámci jižní části Pozemků je dále vyznačen koridor návrhu 622/-/69 (Přestavba tramvajové smyčky u Nádraží Hostivař — návrh) a územní rezerva 622/-/12 Tramvajová trať Nádraží Hostivař - Horní Měcholupy - Petrovice - Jižní Město. V blízkosti Pozemků je dále vyznačen prvek rekreační vybavenosti 800/564/1588 (umístění rekreační vybavenosti v okruhu 150 m a o minimální rozloze 6 000 m²).

Rozvoj Pozemků a souvisejícího dotčeného území je dlouhodobě koordinován v řídicí skupině složené ze zástupců hl. m. Prahy, MČ Praha 15, IPR Praha a dalších subjektů, tato skupina byla ustavena na základě Dohody o spolupráci při rozvoji území Nového centra Hostivař č. DOH/41/00/000055/2022 uzavřené dne 29. 9. 2022, schválené Radou hl. m. Prahy usnesením č. 2528 ze dne 19. 9. 2022 a Radou MČ Praha 15 usnesením č. R-1734 ze dne 21. 9. 2022, a navazuje na vítězný návrh urbanistické soutěže, jejíž výsledky a další rozpracování urbanistické studie Nové centrum Hostivař byly schváleny Radou hl. m. Prahy dne 14. 1. 2025 (tisk 51783), uvedená studie tvoří aktuální rámec koordinace i podklad pro projednávané parametry plánovacích smluv a související plnění. Předpokládaný rozvoj dle této koncepce bezprostředně zahrnuje i Pozemky. Vlastník je s průběžnou koordinací a jejími závěry dlouhodobě seznamován a své provozní i investiční záměry na Pozemcích plánuje v návaznosti na tento rámec.

Obr. 5 – Navržená regulace Pozemků a okolí Metropolitním plánem

Obr. 6 – Navržená výšková regulace Pozemků a okolí Metropolitním plánem

Vlastník má za to, že projednávaná podoba Metropolitního plánu v dotčené části může nepřiměřeně zasahovat do jeho vlastnického práva, neboť v rozsahu, v němž omezuje využitelnost Pozemků,

podstatně ztěžuje realizaci dlouhodobě připravovaného záměru v intencích koordinované urbanistické koncepce, v rámci které Vlastník dlouhodobě připravuje stavební záměry. S plným respektem k náročnosti pořizování Metropolitního plánu Vlastník uvádí, že v uvedeném rozsahu návrh podle jeho názoru nevyhovuje požadavkům kladeným judikaturou na územně plánovací dokumentaci, zejména požadavku předvídatelnosti a kontinuity územně plánovací regulace, řádného a přezkoumatelného odůvodnění zvolených řešení včetně jejich změn, šetrnosti k vlastnickému právu a proporcionality zásahu, jakož i respektu k legitimnímu očekávání vlastníka, utvářenému mj. veřejně známou součinností hl. m. Prahy, MČ Praha 15 a IPR Praha a vynaložením podstatných prostředků na přípravu rozvoje dotčeného území. Níže Vlastník tyto okruhy věcně rozvádí ve vztahu k navržené regulaci Pozemků Metropolitním plánem.

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 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 připouštět 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. Setrval 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 plánu 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 nejšetnější k právům jednotlivce.“

V projednávaném rozsahu nastavuje návrh Metropolitního plánu pro Pozemky a související území regulaci odlišnou od řešení plynoucího z rozpracované urbanistické studie Nové centrum Hostivař. Vzhledem k pokročilosti těchto podkladů a dosavadní koordinaci má Vlastník za to, že by nová územně plánovací dokumentace měla uvedený rámec přiměřeně reflektovat a nastavit regulaci tak, aby plynulá a etapově proveditelná realizace Nového centra Hostivař nebyla jeho přijetím neúměrně ztížena. Současně je třeba přihlídnout k prokazatelně vynaloženým veřejným i soukromým prostředkům, k časové náročnosti procesu a k participaci více aktérů na koordinované přípravě rozvoje. Dosavadní součinnost hl. m. Prahy, MČ Praha 15, IPR Praha vtiskla dotčenému území konkrétní urbanistickou podobu a etapizační logiku; na tento stav by měla nová dokumentace v přiměřené míře navazovat. Podle názoru Vlastníka na uvedené skutečnosti návrh v některých dílčích částech nereaguje dostatečně. Vlastník přitom v dobré víře vychází z této veřejně projednávané koncepce a oprávněně očekává, že regulace jeho Pozemků bude nastavena v souladu s uvedeným rámcem tak, aby umožnila návaznost jeho záměrů a nikoli jejich faktické zmaření.

Uplatní se zásady kontinuity a předvídatelnosti územně plánovací regulace spolu s ochranou legitimního očekávání Vlastníka. Pokud je zahájena změna Územního plánu a existuje studie, která koncepčně vymezuje způsob rozvoje území, měla by následná územně plánovací dokumentace na tento rámec věcně navazovat; v klíčových parametrech jej lze měnit pouze na základě přesvědčivého a přezkoumatelného odůvodnění. V projednávané podobě podle názoru Vlastníka tento požadavek není dosud naplněn v potřebném rozsahu, neboť v odůvodnění chybí individualizované vysvětlení nezbytnosti zvolených omezení, není rozvedena variantní úvaha o méně zatěžujících řešeních a není zřejmé zachování racionální kontinuity vůči rozvojové koncepci připravené v součinnosti s hl. m. Prahou, MČ Praha 15 a IPR Praha.

Za tohoto stavu se navržená regulace jeví jako potenciálně nevyhovující testu proporcionality a může být v dotčené části v napětí s požadavkem stability a předvídatelnosti územního plánování ve vztahu k Pozemkům a jejich okolí.

3) Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace a dotvoření lokality

Jak bylo výše rozvedeno, návrh Metropolitního plánu v dotčené části přináší oproti dosavadnímu rozvojovému rámci i oproti pořizované změně č. Z3607 Územního plánu nápadně odlišné parametry regulace, aniž by tyto změny byly konkrétně, věcně a přezkoumatelně odůvodněny ve vztahu k Pozemkům a jejich urbanistickému kontextu.

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 odůvodnit formálním geografickým označením (Zahrádkářské kolonie), popřípadě poukazem na skutečné většinové využívání dotčeného území, nýbrž rozhodný je obsah původního a nově přijatého územního plánu týkající se určení využití dotčených pozemků.*“

V projednávaném případě Metropolitní plán stanoví pro Pozemky situované v jádru řešeného území maximální podlažnost v rozpětí 12–21 RNP (s převažující hodnotnou 12 RNP pro větší část Pozemků), aniž by respektoval gradaci výškových hladin dle aktuální studie. Ta přitom vychází z koncentrace vyšších hmot v severní části lokality a podél železniční trati, s postupným snižováním směrem k jihozápadu v návaznosti na nízkopodlažní okolí. Návrh Metropolitního plánu tuto logiku narušuje tím, že umožňuje nárůst výšek v jihozápadní části a současně nevytváří jednoznačné výškové těžiště v severní části včetně Pozemků. Absentuje úvaha o cíli sledovaném danou odchylkou, o vhodnosti a nezbytnosti zvoleného řešení, jakož i o méně zatěžujících alternativách, které by zachovaly

kontinuitu již připraveného rozvoje lokality a respektovaly výsledky vítězné soutěžní koncepce a navazující studie. Stejně tak není odůvodněno, proč došlo k rozdělení dotčeného území včetně Pozemků na dvě transformační plochy s důsledkem omezeného „přelévání“ kapacit mezi severní a jižní částí, přestože dosavadní koordinace s hl. m. Prahou, MČ Praha 15 a IPR Praha vychází z opačné logiky fázování a prostorového rozložení zátěže v území.

Za této situace má Vlastník za to, že návrh v uvedeném rozsahu zatím nepředkládá přesvědčivé důvody pro závěr o přiměřenosti zvoleného řešení ve vztahu k deklarovaným cílům; není rovněž doloženo, že by byla zvolena nejšetrnější z variantních možností. Nedostatek konkrétního, místně a věcně příslušného odůvodnění se proto může promítat do přezkoumatelnosti dotčené části opatření obecné povahy a vytváří riziko zásahu do vlastnického práva Vlastníka přesahujícího nezbytnou míru.

Nadto je třeba zdůraznit cíl k dotvoření lokality. Cílem koncepce je dovést území k prostorově a funkčně souvislému celku s jasnou hierarchií veřejných prostranství, návazností vybavenosti a gradací výškových hladin, takové řešení zajišťuje stabilitu rozvoje v čase a umožňuje plynulé fázování bez nadměrného vzájemného podmiňování staveb. Předložená podoba Metropolitního plánu naopak tuto stabilitu roztříšťuje, když bez přesvědčivého odůvodnění rozděluje území do dvou transformačních ploch bez racionální možnosti „přelévání“ kapacit, nastavuje nevyvážené výškové limity mezi severní a jihozápadní částí a vymezuje nedostatečně široký koridor územní rezervy pro tramvajové napojení. Tím dochází k narušení proveditelnosti celkové koncepce rozvoje území, k odkladu realizace klíčových veřejných prostranství a vybavenosti a ke zbytečné disproporci mezi etapami, která zvyšuje nároky na koordinaci a oslabuje ekonomiku plnění navázanou na projednávané plánovací smlouvy. Nová regulace by měla stabilitu a kontinuitu připravovaného rozvoje posilovat, v projednávané podobě ji však tříští a nerespektuje již dosažený stav koordinace.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel si je vědom pořizovaných změn územního plánu (Z 3606, Z3607 a Z 3608) a zároveň výsledků urbanistické soutěže, jejíž výsledky byly schváleny Radou hl. m. Prahy.

Tyto změny dosavadního ÚP SÚ byly zapracovány na základě metodiky vymezení T+R ploch a stanovení jejich metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené

úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí ze stávajícího ÚP SÚ a jeho pořizovaných změn z hlediska zajištění koordinace územně plánovací činnosti a předvídatelného postupu pořizovatele.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití pořizovaných změn stávajícího ÚP SÚ a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje adekvátní a jednotnou koordinaci s paralelně pořizovanými změnami ÚP SÚ a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše.

Podrobně je výše uvedený postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95, 96, 160 a 161.

Zároveň pořizovatel zohlednil výsledky soutěže, které zpracoval na základě jemu známých podkladů. Z procesních důvodů z hlediska uzávěrky vstupních dat (Q1/2025) nebylo možné zpracovat řešení definované „Dopracování soutěžního návrhu: urbanisticko-architektonická a technická studie Nové centrum Hostivař, zjednodušená verze, 06/2025“.

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 byla pro některé transformační a rozvojové plochy doplněna podmíněnost plánovací smlouvou s provázáním na stávající právní stav. Výše uvedený postup je podrobně popsán v kapitole č. 9 odůvodnění textové části návrhu MPP.

Dohody v území, pokud to bylo možné a pokud tomu nebránily ZÚR, koncepční či metodické důvody či jiné veřejné zájmy, např. nepřekonatelná negativní stanoviska dotčených orgánů obdržena

v procesu pořizování změn ÚP SÚ, byly 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.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

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.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla 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. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do 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. Smyslem tohoto regulativu 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.

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 3026318

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1045

Podatel | **Lidl Česká republika s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOVGW

Identifikátor podání Portálu Pražana | 94dtc2c3

Lokalita | 564

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | 06 Podpora transformace lokality 564 / Sídliště

Hornoměřcholupská

Vyjádření

Vlastník pozemků parc. č. 2444/1, 2445/1 a 2445/4, zapsaných na LV č. 4226 pro katastrální území Hostivař, společnost **Lidl Česká republika s.r.o.**, IČO: 261 78 541, se sídlem Nárožní 1359/11, Stodůlky, 15800 Praha 5, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 392174 („**Vlastník**“), uplatňuje souhlasnou námítku a vyjadřuje podporu základní koncepci transformace lokality 564 / Sídliště Hornoměřcholupská v nové centrum městské části se zajištěním nezbytné veřejné vybavenosti a odpovídající dopravní obslužnosti. Vlastník výslovně kvituje, že oproti platnému Územnímu plánu návrh Metropolitního plánu vymezuje v dotčené části území transformační plochu namísto dosavadního komplikovaného systému nezastavitelných ploch, což představuje významný kvalitativní posun a v převážné míře odpovídá dohodnuté koncepci rozvoje. Tím není dotčeno samostatné uplatnění dílčích námitek Vlastníka požadujících technická a grafická upřesnění regulace v intencích uvedené koncepce, aby návrh Metropolitního plánu zachoval kontinuitu s koncepcí Nové centrum Hostivař a dosavadní koordinací s hl. m. Prahou, MČ Praha 15 a IPR Praha a byl v dalším postupu dopracován tak, aby umožnil proveditelnou etapizaci a racionální rozložení kapacit.

Odůvodnění

Odůvodnění: Metropolitní plán zařazuje Pozemky do lokality 564 / Sídliště Hornoměřcholupská s kódem Z (07) O [S], tj. do stabilizované zastavitelné stavební lokality s modernistickým typem struktury a obytným způsobem využití; převážná část Pozemků je současně zahrnuta do navržených transformačních ploch v návaznosti na okolní rozvojové plochy. V bezprostředním okolí jsou dále vymezeny

prvky umožňující naplnění funkce nového centra, mj. koridory kolejové dopravy a rekreační vybavenost. Takto pojatá základní koncepce představuje ve srovnání s dosavadní nezastavitelnou plochou zeleně významný kvalitativní posun směrem k urbanistickému dotvoření lokality se zajištěním veřejné vybavenosti a odpovídající dopravní obslužnosti. Vlastník si je vědom, že pořízení Metropolitního plánu je mimořádně komplexní a organizačně náročný proces vyžadující pečlivé vyvažování veřejných a soukromých zájmů; oceňuje proto systematickou práci pořizovatele, IPR Praha i dotčených městských částí.

Uvedený rámec věcně navazuje na dlouhodobou spolupráci hl. m. Prahy, MČ Praha 15, IPR Praha a dotčených vlastníků podle Dohody o spolupráci při rozvoji území Nového centra Hostivař č. DOH/41/00/000055/2022 a na vítězný návrh urbanistické soutěže, jehož dopracování do podoby urbanisticko-architektonické a technické studie Nové centrum Hostivař (06/2025) bylo schváleno Radou hl. m. Prahy. Vlastník kvituje, že návrh Metropolitního plánu v převážné míře respektuje směřování této koncepce a umožňuje, aby se lokalita proměnila v kompaktní městské prostředí s jasnou hierarchií veřejných prostranství, etapizační logikou a racionálním rozložením kapacit. V této souvislosti Vlastník výslovně děkuje za dosavadní součinnost všech zúčastněných subjektů a za snahu promítnout výsledky odborné práce do návrhu regulace.

Souhlasné stanovisko Vlastníka míří k tomuto základnímu konceptu transformace území a jeho institucionální kontinuitě; tím není dotčeno samostatné uplatnění dílčích námitek Vlastníka, které usilují o technické a grafické upřesnění parametrů regulace tak, aby byl návrh Metropolitního plánu v dalším postupu uveden do plného souladu s dopracovanou studií Nové centrum Hostivař, zachovával proveditelnou etapizaci a posiloval stabilitu a předvídatelnost dalšího rozvoje lokality. Vlastník současně s respektem uvádí, že případně přísnější dikce jednotlivých dílčích námitek sleduje pouze ochranu jeho práv do budoucna, nejde o polemiku s přijatou koncepcí ani o osobní kritiku pořizovatele, nýbrž o snahu přispět k věcnému a přezkoumatelnému dopracování regulace.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3026319

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1045

Podatel | **Lidl Česká republika s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOVGW

Identifikátor podání Portálu Pražana | 94dtc2c3

Lokalita | 564

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | 07 Souhrnné odůvodnění navrhovaných změn v lokalitě 564 /
Sídliště Hornoměřcholupská**Vyjádření**

Vlastník ze všech výše uvedených důvodů žádá zpracovatele a pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvažili jím navrhované řešení ve vztahu k Pozemkům a souvisejícímu okolí v lokalitě 564 / Sídliště Hornoměřcholupská a návrh v této části upravili tak, jak je uvedeno v dílčích námítkách a přílohách, tj. aby došlo k korekci průběhu hranic transformačních ploch č. 411/564/2594 a 411/564/2250 (případně k jejich sloučení při zachování souhrnné kapacity), k revizi rastru výškové regulace s navýšením v severní části a odpovídajícím snížením v části jihozápadní, k rozšíření koridoru návrhu 622/-/69 a k náhradě bodového prvku rekreační vybavenosti 800/564/1588 vymezenou rekreační transformační plochou [T] typ 09, popř. zařazením do [S] se stávajícím vymezením. Současně Vlastník požaduje, aby byla regulace dotčené lokality v dalším postupu uvedena do souladu s dopracovanou urbanisticko-architektonickou a technickou studií Nové centrum Hostivař (06/2025) a s dosavadní koordinací v rámci řídicí skupiny, cílem je zajistit proveditelnou etapizaci, racionální rozložení kapacit a kontinuitu připravovaného rozvoje bez negativních dopadů na celkovou bilanci území.

Odůvodnění

Metropolitní plán zařazuje Pozemky do lokality 564 / Sídliště Hornoměřcholupská s kódem Z (07) O [S], tedy do stabilizované zastavitelné stavební lokality s modernistickým typem struktury a obytným způsobem využití, část Pozemků je současně zahrnuta do transformační plochy 411/564/2594, jižní část Pozemků je dále zahrnuta do transformační plochy 411/564/2250. Pro Pozemky je navržena výšková regulace s maximální podlažností v rozmezí 12–21

RNP, přičemž v bezprostředním okolí a v rámci téže lokality jsou vymezeny plochy s hodnotami 8–21 RNP. V rámci jižní části Pozemků je dále vyznačen koridor návrhu 622/-/69 (Přestavba tramvajové smyčky u Nádraží Hostivař — návrh) a územní rezerva 622/-/12 Tramvajová trať Nádraží Hostivař - Horní Měcholupy - Petrovice - Jižní Město. V blízkosti Pozemků je dále vyznačen prvek rekreační vybavenosti 800/564/1588 (umístění rekreační vybavenosti v okruhu 150 m a o minimální rozloze 6 000 m²).

Rozvoj Pozemků a souvisejícího dotčeného území je dlouhodobě koordinován v řídicí skupině složené ze zástupců hl. m. Prahy, MČ Praha 15, IPR Praha a dalších subjektů, tato skupina byla ustavena na základě Dohody o spolupráci při rozvoji území Nového centra Hostivař č. DOH/41/00/000055/2022 uzavřené dne 29. 9. 2022, schválené Radou hl. m. Prahy usnesením č. 2528 ze dne 19. 9. 2022 a Radou MČ Praha 15 usnesením č. R-1734 ze dne 21. 9. 2022, a navazuje na vítězný návrh urbanistické soutěže, jejíž výsledky a další rozpracování urbanistické studie Nové centrum Hostivař byly schváleny Radou hl. m. Prahy dne 14. 1. 2025 (tisk 51783), uvedená studie tvoří aktuální rámec koordinace i podklad pro projednávané parametry plánovacích smluv a související plnění. Předpokládaný rozvoj dle této koncepce bezprostředně zahrnuje i Pozemky. Vlastník je s průběžnou koordinací a jejími závěry dlouhodobě seznamován a své provozní i investiční záměry na Pozemcích plánuje v návaznosti na tento rámec.

Obr. 5 – Navržená regulace Pozemků a okolí Metropolitním plánem

Obr. 6 – Navržená výšková regulace Pozemků a okolí Metropolitním plánem

Vlastník má za to, že projednávaná podoba Metropolitního plánu v dotčené části může nepřiměřeně zasahovat do jeho vlastnického práva, neboť v rozsahu, v němž omezuje využitelnost Pozemků, podstatně ztěžuje realizaci dlouhodobě připravovaného záměru v intencích koordinované urbanistické koncepce, v rámci které Vlastník dlouhodobě připravuje stavební záměry. S plným respektem k náročnosti pořizování Metropolitního plánu Vlastník uvádí, že v uvedeném rozsahu návrh podle jeho názoru nevyhovuje požadavkům kladeným judikaturou na územně plánovací dokumentaci, zejména požadavku předvídatelnosti a kontinuity územně plánovací regulace, řádného a přezkoumatelného odůvodnění zvolených řešení včetně jejich změn, šetrnosti k vlastnickému právu a proporcionality zásahu, jakož i respektu k legitimnímu očekávání vlastníka, utvářenému mj. veřejně známou

součinností hl. m. Prahy, MČ Praha 15 a IPR Praha a vynaložením podstatných prostředků na přípravu rozvoje dotčeného území. Níže Vlastník tyto okruhy věcně rozvádí ve vztahu k navržené regulaci Pozemků Metropolitním plánem.

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 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 připouštět 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 plánu 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.“

V projednávaném rozsahu nastavuje návrh Metropolitního plánu pro Pozemky a související území regulaci odlišnou od řešení plynoucího z rozpracované urbanistické studie Nové centrum Hostivař. Vzhledem k pokročilosti těchto podkladů a dosavadní koordinaci má Vlastník za to, že by nová územně plánovací dokumentace měla uvedený rámec přiměřeně reflektovat a nastavit regulaci tak, aby plynulá a etapově proveditelná realizace Nového centra Hostivař nebyla jeho přijetím neúměrně ztížena. Současně je třeba přihlídnout k prokazatelně vynaloženým veřejným i soukromým prostředkům, k časové náročnosti procesu a k participaci více aktérů na koordinované přípravě rozvoje. Dosavadní součinnost hl. m. Prahy, MČ Praha 15, IPR Praha vtiskla dotčenému území konkrétní urbanistickou podobu a etapizační logiku; na tento stav by měla nová dokumentace v přiměřené míře navazovat. Podle názoru Vlastníka na uvedené skutečnosti návrh v některých dílčích částech nereaguje dostatečně. Vlastník přitom v dobré víře vychází z této veřejně projednávané koncepce a oprávněně očekává, že regulace jeho Pozemků bude nastavena v souladu s uvedeným rámcem tak, aby umožnila návaznost jeho záměrů a nikoli jejich faktické zmaření.

Uplatní se zásady kontinuity a předvídatelnosti územně plánovací regulace spolu s ochranou legitimního očekávání Vlastníka. Pokud je zahájena změna Územního plánu a existuje studie, která koncepčně vymezuje způsob rozvoje území, měla by následná územně plánovací dokumentace na tento rámec věcně navazovat; v klíčových parametrech jej lze měnit pouze na základě přesvědčivého a přezkoumatelného odůvodnění. V projednávané podobě podle názoru Vlastníka tento požadavek není dosud naplněn v potřebném rozsahu, neboť v odůvodnění chybí individualizované vysvětlení nezbytnosti zvolených omezení, není rozvedena variantní úvaha o méně zatěžujících řešeních a není zřejmé zachování racionální

kontinuity vůči rozvojové koncepci připravené v součinnosti s hl. m. Prahou, MČ Praha 15 a IPR Praha.

Za tohoto stavu se navržená regulace jeví jako potenciálně nevyhovující testu proporcionality a může být v dotčené části v napětí s požadavkem stability a předvídatelnosti územního plánování ve vztahu k Pozemkům a jejich okolí.

3) Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace a dotvoření lokality

Jak bylo výše rozvedeno, návrh Metropolitního plánu v dotčené části přináší oproti dosavadnímu rozvojovému rámci i oproti pořizované změně č. Z3607 Územního plánu nápadně odlišné parametry regulace, aniž by tyto změny byly konkrétně, věcně a přezkoumatelně odůvodněny ve vztahu k Pozemkům a jejich urbanistickému kontextu.

Přitom však dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 11. 2014, čj. **4 As 141/2014–39** platí, že: „... *nelze absenci hrubého nepochopení mezi dosavadním a novým funkčním využitím dotčených pozemků odůvodnit formálním geografickým označením (Zahrádkářské kolonie), popřípadě poukazem na skutečné většinové využívání dotčeného území, nýbrž rozhodný je obsah původního a nově přijatého územního plánu týkající se určení využití dotčených pozemků.*“

V projednávaném případě Metropolitní plán stanoví pro Pozemky situované v jádru řešeného území maximální podlažnost v rozpětí 12–21 RNP (s převládající hodnotou 12 RNP pro větší část Pozemků), aniž by respektoval gradaci výškových hladin dle aktuální studie. Ta přitom vychází z koncentrace vyšších hmot v severní části lokality a podél železniční trati, s postupným snižováním směrem k jihozápadu v návaznosti na nízkopodlažní okolí. Návrh Metropolitního plánu tuto logiku narušuje tím, že umožňuje nárůst výšek v jihozápadní části a současně nevytváří jednoznačné výškové těžiště v severní části včetně Pozemků. Absentuje úvaha o cíli sledovaném danou odchylkou, o vhodnosti a nezbytnosti zvoleného řešení, jakož i o méně zatěžujících alternativách, které by zachovaly kontinuitu již připraveného rozvoje lokality a respektovaly výsledky vítězné soutěžní koncepce a navazující studie. Stejně tak není odůvodněno, proč došlo k rozdělení dotčeného území včetně Pozemků na dvě transformační plochy s důsledkem omezeného „přelévání“ kapacit mezi severní a jižní částí, přestože dosavadní koordinace s hl. m. Prahou, MČ Praha 15 a IPR Praha vychází z opačné logiky fázování a prostorového rozložení zátěže v území.

Za této situace má Vlastník za to, že návrh v uvedeném rozsahu zatím nepředkládá přesvědčivé důvody pro závěr o přiměřenosti zvoleného řešení ve vztahu k deklarovaným cílům; není rovněž

doloženo, že by byla zvolena nejšetrnější z variantních možností. Nedostatek konkrétního, místně a věcně příslušného odůvodnění se proto může promítat do přezkoumatelnosti dotčené části opatření obecné povahy a vytváří riziko zásahu do vlastnického práva Vlastníka přesahujícího nezbytnou míru.

Nadto je třeba zdůraznit cíl k dotvoření lokality. Cílem koncepce je dovést území k prostorově a funkčně souvislému celku s jasnou hierarchií veřejných prostranství, návazností vybavenosti a gradací výškových hladin, takové řešení zajišťuje stabilitu rozvoje v čase a umožňuje plynulé fázování bez nadměrného vzájemného podmiňování staveb. Předložená podoba Metropolitního plánu naopak tuto stabilitu roztříšňuje, když bez přesvědčivého odůvodnění rozděluje území do dvou transformačních ploch bez racionální možnosti „přelévání“ kapacit, nastavuje nevyvážené výškové limity mezi severní a jihozápadní částí a vymezuje nedostatečně široký koridor územní rezervy pro tramvajové napojení. Tím dochází k narušení proveditelnosti celkové koncepce rozvoje území, k odkladu realizace klíčových veřejných prostranství a vybavenosti a ke zbytečné disproporci mezi etapami, která zvyšuje nároky na koordinaci a oslabuje ekonomiku plnění navázanou na projednávané plánovací smlouvy. Nová regulace by měla stabilitu a kontinuitu připravovaného rozvoje posilovat, v projednávané podobě ji však tříští a nerespektuje již dosažený stav koordinace.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel si je vědom pořizovaných změn ÚP SÚ (Z 3606, Z 3607 a Z 3608) a zároveň výsledků urbanistické soutěže, jejíž výsledky byly schváleny Radou hl. m. Prahy.

Pořizovatel zohlednil výsledky soutěže, které zapracoval na základě jemu známých podkladů. Z procesních důvodů z hlediska uzávěrky vstupních dat (Q1/2025) nebylo možné zapracovat řešení definované „Dopracování soutěžního návrhu: urbanisticko-architektonická a technická studie Nové centrum Hostivař, zjednodušená verze, 06/2025“.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle

názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

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.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla 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. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do 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. Smyslem tohoto regulativu 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.

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 3026322

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1046

Podatel | **LOXIA a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYRS4J

Identifikátor podání Portálu Pražana | 94sbg5g

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Článek 167 - souhlas

Vyjádření

Souhlasíme s článkem 167 Nedokončené záměry, který zajišťuje právní kontinuitu a jistotu investorům.

Odůvodnění

Článek pomáhá zajistit kontinuitu a předvídatelnost v území. Pokud by nebyla kontinuita zachována, vznikla by majitelům pozemků významná finanční újma.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3026320

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1046

Podatel | **LOXIA a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYRS4J

Identifikátor podání Portálu Pražana | 94sbg5g

Lokalita | 118

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Míra využití území - souhlas

Vyjádření

Souhlasíme s uvedenou mírou využití území a tím s kapacitou v území (HPP) v transformační ploše 411/118/2412.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3026321

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1046

Podatel | **LOXIA a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYRS4J

Identifikátor podání Portálu Pražana | 94sbg5g

Lokalita | 702, 118, 959

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Výšková regulace - nesouhlas

Vyjádření

Nesouhlasíme s výškovou regulací 4 RNP ve čtvercích ve středu plochy a žádáme o navýšení na 6 RNP.

Odůvodnění

Současné bytové domy ve východní části mají 8 RNP a současné objekty ve stabilizované ploše na západě mají 4 RNP. Urbanisticky logické je proto vytvořit ve středu lokality přirozený výškový přechod, a to právě výškovou regulací 6 RNP. 6 RNP navíc odpovídá vydanému Územního rozhodnutí v právní moci (viz příloha) na zástavbu v této transformační ploše 411/118/2412. Zdvořile žádáme o korekci výškové regulace.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

V rámci veřejného projednání došlo k úpravě rozmezí podlažnosti v připomínkované části T/R plochy z 2 na 4. Navržené kapacity plochy odpovídají kontinuitě s platným ÚP SÚ. MPP umožňuje 1 ustoupené podlaží.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil

k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

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 čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových 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 3026326

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1048

Podatel | **CPI South, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02FVV

Identifikátor podání Portálu Pražana | 968maws4

Lokalita | 584

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | McDonald's Klíčov - Výšková regulace

Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným výškovým regulativem ve vztahu ke svým pozemkům a požaduje, aby na celé ploše pozemků podatele bylo stanoveno rozmezí podlažnosti 6 až 8.

Odůvodnění

Upravený návrh Metropolitního plánu nedůvodně omezuje aktuálně přípustnou výškovou hladinu zástavby na pozemcích podatele, čímž v podstatě neumožňuje další smysluplný stavební rozvoj daného území.

Podatel proto požaduje stanovení rozmezí podlažnosti na hodnotu 6 až 8, čímž bude zajištěn dlouhodobý a smysluplný urbanistický rozvoj dané lokality, neboť navazuje na hodnoty stávající zástavby v bezprostředním okolí. Podatelův požadavek je zároveň podložen jednak stávajícím územním plánem, který pro danou plochu stanovuje koeficient D umožňující výstavbu až do výšky 5+, jednak aktuální strukturou a rozvojovými parametry okolní zástavby.

V sousedství je totiž stanovena vyšší podlažnost – ve východní části lokality 584 / Na Klíčově je stanoveno rozmezí podlažnosti 6 a v lokalitě 080 / Nové Letňany, nacházející se na opačné straně ulice Kbelská, je přípustná podlažnost 6–8. Tyto dvě lokality budou navíc nově propojeny pěším propojením veřejně prospěšnou stavbou dopravní infrastruktury 910-640/-/127 „Propojení přes Kbelskou na poutní cestě“, čímž budou obě lokality tvořit logický celek, pro který bude žádoucí jednotný urbanistický charakter.

V tomto kontextu je požadavek na vyšší podlažnost nejen logický a přiměřený, ale také v souladu s dlouhodobým rozvojovým

charakterem širší lokality. Umožnění podlažnosti 6–8 přispěje k harmonickému začlenění dané plochy do okolního urbanistického prostředí, posílí jeho kompaktnost a zajistí konzistentní měřítko celé nově vznikající městské struktury.

Vyšší podlažnost umožní kompaktnější a efektivnější prostorové uspořádání, což je plně v souladu s veřejným zájmem. Zvýšení rozmezí podlažnosti zároveň neohrožuje ani neznehodnocuje využitelnost sousedních pozemků.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Navržená regulace 4 RNP odpovídá typickému charakteru rozvolněné nízkopodlažní zástavby, která je adekvátní koeficientu pro výpočet hrubých podlažních ploch - D stávajícího ÚP SÚ.

V průmyslových oblastech je uvažováno s vyšší mírou zátěže ve smyslu plošného parametru budov (a s horizontálním prostorovým uspořádáním), z důvodu následné logistiky a manipulace, tj. plochy areálů produkce jsou určeny pro umístování např. velkoplošných hal, které by současně s vyšší mírou výškové regulace působily z hlediska hmoty neúměrně a mohlo by docházet k negativnímu ovlivnění měřítka zástavby. Zároveň by v území mohlo docházet k přeměně na jiné funkční využití, např. z důvodu umístování většího zastoupení vysoko podlažních kancelářských budov.

Dle Územně analytických podkladů HMP dále platí, že strukturu lokality areálu produkce tvoří především uzavřené areály. Veřejná prostranství mají převážně utilitární význam napojení areálů, vymezují rozsáhlé stavební bloky a jsou zpravidla ohraničena plotem nebo jejich hranice není jasně čitelná. Plochy produkčního, logistického a technického zázemí města s rozlehlými halovými objekty a rozsáhlými neprostupnými areály jsou důležitou součástí Prahy. Typicky jde o území s minimem bariér omezujících variabilitu využití území a přímým napojením na kapacitní dopravní infrastrukturu (jak silniční, tak často i železniční).

Výšková regulace byla ve většině čtvercích upravena a sjednocena na 4 RNP (maximální počet RNP pro zástavbu, minimální výška zástavby se nestanovuje), současně, s ohledem na charakter území, v lokalitách struktury areálů produkce platí, že výškové uspořádání je různorodé.

Dle čl. 98 odst. 6) textové části Metropolitního plánu platí, že nad úrovní hlavní římsy je přípustná výstavba jednoho ustupujícího podlaží, podkroví, případně jiných prostorových řešení střechy

(prostorové řešení střechy nebo ustupujícího podlaží je regulováno § 27 odst. 2 PSP, resp. § 20 odst. 2 NPSP).

Námítka

ID 3026325

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1048

Podatel | **CPI South, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02FVV

Identifikátor podání Portálu Pražana | 968maws4

Lokalita | 584

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | McDonald's Klíčov - Změna míry stability území a způsobu jeho využití na transformační obytná

Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným omezením stávajícího transformačního potenciálu jeho pozemků, kdy jeho pozemky, dle aktuálně platného územního plánu vymezené jako rozvojová plocha se stanoveným kódem míry využití území a koeficientem podlažních ploch, mají být dle upraveného návrhu Metropolitního plánu podle míry stability klasifikovány jako „Stabilizovaná plocha“. Podatel požaduje, aby stávající rozvojový, resp. transformační potenciál jeho pozemků byl zachován alespoň v míře odpovídající aktuálně platnému územnímu plánu s podmíněně přípustným koeficientem, bude-li postaveno na jisto, že jej nelze navýšit. Požaduje tedy pro své pozemky změnu míry stability a způsobu využití tak, aby byly vymezeny jako „Zastavitelná transformační obytná plocha“.

Odůvodnění

Dle aktuálně platného územního plánu je ve vztahu k pozemkům podatele definován kód míry využití plochy s rozdílným způsobem využití, kterému odpovídá koeficient KPP (0,5), v podmíněně přípustnosti pak koeficient KPPp (0,8). V podmíněně přípustnosti je tak umožněna zástavba s kódem míry využití plochy s rozdílným způsobem využití - D.

Podle upraveného návrhu Metropolitního plánu však mají být podle míry stability klasifikovány jako „Stabilizovaná plocha“, čímž je zásadním způsobem snížen jejich transformační potenciál.

Podatel v zájmu kontinuity tedy požaduje, aby rozvojový, resp. transformační potenciál jeho pozemků byl zachován alespoň ve stejné míře (s podmíněně přípustným koeficientem), bude-li

postaveno na jisto, že jej nelze navýšit, a byla umožněna míry stability území transformační s obytným využitím.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Navržená stabilizovaná zastavitelná produkční plocha neznemožňuje smíšené polyfunkční využití. Území je možné využívat v souladu s čl. 62, 70 a v souladu s nastavenou výškovou regulací. V zastavitelné produkční lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umísťování budov a jiných staveb) pro průmyslovou a zemědělskou výrobu, skladování a distribuci zboží, obchod, služby, výzkum, administrativu, sport a rekreaci, byť je v této ploše nepřípustné umísťovat budovy a jiné stavby pro bydlení. Hlavní využití pro průmyslové a logistické zázemí města umožňuje vyšší zátěž území.

V rámci širší koncepce se jedná o sloučení celé lokality 584/Na Klíčově a vymezení zde souvislé navazující produkční plochy, která má vysoký potenciál z důvodu dobré dopravní obslužnosti celé lokality. Umísťování fragmentů obytných ploch do lokality se strukturou areálů produkce je s cílovým charakterem lokality neslučitelné.

Produkční plochy v blízkosti zatížené komunikační sítě jsou vyhodnoceny jako nevhodné pro obytné využití, které by mělo negativní dopad na případné bydlící osoby (vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území).

Dále uvádíme, že převážná část předmětné plochy není měněnou částí mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním - úprava MPP se netýkala toho, co je předmětem tohoto požadavku. K požadavku proto nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci (ve smyslu požadavku) se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Námítka

ID 3026335

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1050

Podatel | **MERLÍKOVÁ JITKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHOS4

Identifikátor podání Portálu Pražana | 96mwbc5c

Lokalita | 190

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Zachování přírodních podmínek parcely 411/190/2280

Vyjádření

Vyjadřuji námitku proti plánu zastavět plochu 411/190/2280, kde jsou aktuálně vzrostlé stromy, navíc v těsné blízkosti Botiče. V plánu není vyřešeno, jak tyto stávající přírodní podmínky zachovat. K plánu se vyjadřuji jako spolumajitel vedlejšího pozemku a stavby - výstavbou bude zasaženo jak životní prostředí, tak životní podmínky našeho bydlení.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dané ploše, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území a úprava výškové regulace, tj. nikoliv úprava způsobu využití ani vymezení ochrany zeleně, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 3026339

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1053

Podatel | **Nebeský klid, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHMPX

Identifikátor podání Portálu Pražana | 98rgpjv2

Lokalita | 320, 119

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka I. - Výšková regulace

Vyjádření

Požadujeme přiřazení výškové regulace shodně se sousedními hladinami, tj. 4 RNP, jak je patrné ze situace výškové regulace tak, aby metropolitní plán respektoval pořizované změny územního plánu a výšky okolní zástavby, které umožní efektivně využít danou lokalitu. Dále požadujeme navýšení čtverce výškové regulace z (4) na (6), aby zde bylo možné umístit objekt s 5 RNP, který vzhledem k terénním poměrům respektuje okolní zástavbu stávající i navrhovanou.

Odůvodnění

Přiložená objemová studie možného řešení území reflektuje výškovou návaznost navržených budov na okolní zástavbu.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává

pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových 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 3026340

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1054

Podatel | **ZEMČÁK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03SM8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9955n2hs

Lokalita | 947, 228

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka (1/2)

Vyjádření

NÁMITKA K NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU HL. M. PRAHYa) požaduje zrušení komunikace 610/-/44 Komunikační propojení Ve Žlíbku - U Úlů — návrh, alternativně posunutí dále od zástavby

b) ...

Odůvodnění**Ad 1. Komunikace 610/-/44 (Ve Žlíbku – U Úlů)****Požadavek:**

- Zrušení navržené komunikace 610/-/44 nebo její posunutí dále od obytné zástavby.
- Alternativně vedení trasy z křižovatky K **Bílému vrchu – K Zelenči**, nejprve ulicí K **Bílému vrchu** a dále podél **Novopacké** směrem na východ.
- Komunikace má být **obslužná pro lokalitu**, nikoli součást „severního obchvatu“ Horních Počernic.
- Požadujeme, aby byla **zklidněná a plnila funkci veřejného prostranství**, s ohledem na bezpečnost dětí a obyvatel.

Odůvodnění:

- Navržená komunikace jako „veřejně prospěšná stavba“ odporuje cílovému charakteru lokality Čertousy, který má být **stabilizovanou obytnou lokalitou s vesnickou strukturou**, chránit prostorové uspořádání a historická jádra vesnic (Horní Počernice – Křovinovo náměstí, Čertousy – Podsychrovský rybník).
- Silniční síť by měla být součástí **veřejného prostranství**, nikoli tranzitní obchvat, který obtěžuje obyvatele a ohrožuje bezpečnost dětí.
- Podle **Pražských stavebních předpisů** má uliční prostranství vysokou obytnou a reprezentativní hodnotu; je nutné zohlednit pěší a cyklistickou dopravu a obytnou kvalitu veřejných prostranství.
- Současný stav na ulici Kludských a prodloužení ulice K Zelenči umožňuje tranzitní dopravu mezi obytnými částmi, což ohrožuje děti a místní obyvatele. Tento problém potvrzuje i **o.s. Život ve městě** a podporuje petice místních obyvatel.

Ochrana před hlukem:

- Dle **zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a Nařízení vlády č. 272/2011 Sb.**, musí být hluk z provozu pozemních komunikací omezen tak, aby nebyly překračovány hygienické limity v chráněných venkovních a vnitřních prostorech staveb.
- Navrhovaná trasa komunikace 610/-/44 prochází obytnou zónou, což by vedlo k **výraznému zvýšení hlukové zátěže** pro místní obyvatele.
- Podle judikatury **PI. ÚS 4/18, PI. ÚS 35/23 a I. ÚS 818/24** je překročení hygienických limitů hluku považováno za negativní zásah do veřejného zdraví, který musí být řešen při umisťování do nových UP nové silnice či obchvatu.
- Navržená komunikace proto **nesplňuje požadavky ochrany obyvatel před hlukem**, jak ukládá zákon a právní předpisy, a zároveň odporuje principu zklidněných obytných veřejných prostor.
- Judikatura NSS (sp. zn. 1 Ao 1/2009-185) podporuje možnost uplatnit námítky i proti koncepčnímu řešení území, pokud jeho realizace ohrožuje kvalitu života obyvatel, včetně negativních dopadů hluku.

Ad 3. Oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny **Požadavek:**

- Trvalé oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny **pásem zeleně**, aby byla zachována ochrana obytné části a kvalita veřejného prostoru.

Odůvodnění:

- Vyplyvá z výkresu **IPR Praha – Koncepční rozvaha městských částí, září 2014**.
- Zajištění dostatečné ochrany obyvatel a prevence budoucího narušení obytného charakteru lokality.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze

podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byly změny lokálního charakteru (zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, úprava výškové regulace, úprava (odstranění) vymezení městského parku bodem), které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. úprava návrhu prvku 610/-/44 Komunikační propojení Ve Žlíbku - U Úlů — návrh, , a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Pořizovatel uvádí, že vymezení odpovídá platnému územnímu plánu a má vazbu na území sousední obce. Slouží pro odstranění chybějící dopravní vazby k produkční oblasti, ve směru ze Středočeského kraje od Zelenče. Cílový charakter není jen popis lokality, MPP nedefinuje přesné technické řešení komunikace v kontextu i v návaznosti na obytnou zástavbu, tato řešení budou součástí navazujících projektových stupňů k zpracování samotného projektu komunikace. Návrh byl komplexně posouzen v rámci VVURÚ. Dále uvádíme, že obec Zeleneč ve svém nedávno schváleném územním plánu koridor pro tento záměr vymezuje (koridor "CNU.D5").

Námítka

ID 3036049

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1054

Podatel | **ZEMČÁK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03SM8

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9955n2hs

Lokalita | 228

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1/ Námítka (2/2)

Vyjádření**NÁMITKA K NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU HL. M. PRAHY****b) Oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny větším pásmem zeleně****Odůvodnění****Ad 1. Komunikace 610/-/44 (Ve Žlíbku – U Úlů)****Požadavek:**

- Zrušení navržené komunikace 610/-/44 nebo její posunutí dále od obytné zástavby.
- Alternativně vedení trasy z křižovatky K **Bílému vrchu** – K **Zelenči**, nejprve ulicí K **Bílému vrchu** a dále podél **Novopacké** směrem na východ.
- Komunikace má být **obslužná pro lokalitu**, nikoli součást „severního obchvatu“ Horních Počernic.
- Požadujeme, aby byla **zklidněná a plnila funkci veřejného prostranství**, s ohledem na bezpečnost dětí a obyvatel.

Odůvodnění:

- Navržená komunikace jako „veřejně prospěšná stavba“ odporuje cílovému charakteru lokality Čertousy, který má být **stabilizovanou obytnou lokalitou s vesnickou strukturou**, chránit prostorové uspořádání a historická jádra vesnic (Horní Počernice – Křovinovo náměstí, Čertousy – Podsychrovský rybník).

- Silniční síť by měla být součástí **veřejného prostranství**, nikoli tranzitní obchvat, který obtěžuje obyvatele a ohrožuje bezpečnost dětí.
- Podle **Pražských stavebních předpisů** má uliční prostranství vysokou obytnou a reprezentativní hodnotu; je nutné zohlednit pěší a cyklistickou dopravu a obytnou kvalitu veřejných prostranství.
- Současný stav na ulici Kludských a prodloužení ulice K Zelenči umožňuje tranzitní dopravu mezi obytnými částmi, což ohrožuje děti a místní obyvatele. Tento problém potvrzuje i **o.s. Život ve městě** a podporuje petice místních obyvatel.

Ochrana před hlukem:

- Dle **zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví**, a **Nařízení vlády č. 272/2011 Sb.**, musí být hluk z provozu pozemních komunikací omezen tak, aby nebyly překračovány hygienické limity v chráněných venkovních a vnitřních prostorech staveb.
- Navrhovaná trasa komunikace 610/-/44 prochází obytnou zónou, což by vedlo k **výraznému zvýšení hlukové zátěže** pro místní obyvatele.
- Podle judikatury **PI. ÚS 4/18, PI. ÚS 35/23 a I. ÚS 818/24** je překročení hygienických limitů hluku považováno za negativní zásah do veřejného zdraví, který musí být řešen při umisťování do nových UP nové silnice či obchvatu.
- Navržená komunikace proto **nesplňuje požadavky ochrany obyvatel před hlukem**, jak ukládá zákon a právní předpisy, a zároveň odporuje principu zklidněných obytných veřejných prostor.
- Judikatura NSS (sp. zn. 1 Ao 1/2009-185) podporuje možnost uplatnit námítky i proti koncepčnímu řešení území, pokud jeho realizace ohrožuje kvalitu života obyvatel, včetně negativních dopadů hluku.

Ad 3. Oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny

Požadavek:

- Trvalé oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny **pásem zeleně**, aby byla zachována ochrana obytné části a kvalita veřejného prostoru.

Odůvodnění:

· Vyplývá z výkresu **IPR Praha – Koncepční rozvaha městských částí, září 2014**.

· Zajištění dostatečné ochrany obyvatel a prevence budoucího narušení obytného charakteru lokality.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

V návrhu MPP pro opakované veřejné projednání je vymezen místní park 123/228/3051 K Bílému vrchu a rozvojová plocha 415/228/8557 o rozloze 29570 m².

Od stávajících ploch obytné zástavby, ve směru na plochy s produkčním využitím MPP vymezuje nové rozvojové obytné plochy včetně ploch pro nová parková prostranství. Oddělení produkčního a obytného využití považujeme za dostatečné, další řešení bude předmětem navazujících řízení, kdy je vždy nutné splnit požadavky jiných právních předpisů.

Obecně platí, že separace funkcí izolační zelení nevytváří příjemné město krátkých vzdáleností a udržitelné životní prostředí. V tomto konkrétním případě MPP respektuje právní stav dosavadního ÚP SÚ a navrhuje parkový pás, přestože se nejedná o nijak rušící produkci, ale o logistiku. Řešení MPP je adekvátní a nevyvolá popisované negativní vlivy. Návrh byl komplexně posouzen v rámci VVURÚ.

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 3026341

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1055

Podatel | **Spolumajitelé Havlín s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDTKP

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9983vrt4

Lokalita | 391

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka proti rozsahu, způsobu využití a podlažnosti plochy 800/391/2282 (v lokalitě 391/Žabovřesky), požadavek na rozšíření plochy 800/391/2282 i do lokality 983 / Havlín

Vyjádření

Podatel žádá o rozšíření plochy 800/391/2282 (v lokalitě 391/Žabovřesky) i na pozemky v navrhované lokalitě 983 / Havlín, tak, aby plocha 800/391/2282 reflektovala plochu ZVO dle aktuálního územního plánu, o změnu způsobu využití plochy 800/391/2282 z „rekreační vybavenosti“ na „občanskou vybavenost“, ...

Odůvodnění

Námítka proti rozsahu území plochy 800/391/2282 na severu

Jako současný vlastník pozemku podáváme námítku proti stanovenému rozsahu plochy 391, resp. plochy 800/391/2282 na severu a východě. Požadujeme rozšířit území plochy se způsobem využití pro občanskou vybavenost tak, aby do této plochy byla zahrnuta celá funkční plocha ZVO dle současně platného Územního plánu hl.m. Prahy z roku 1999.

Takto vymezené území bude v souladu s aktuálně platným ÚP hl.m. Prahy z roku 1999, definující zde plochu využitelnou pro umístění zdravotnického zařízení, jehož výstavbu zde připravujeme – viz. výřez koordinační situace záměru „Sanatorium Zbraslav“.

Podstatné omezení rozsahu dnešní plochy ZVO v návrhu MPP narušuje právní jistotu a legitimní očekávání podatele, který v souladu s platným územním plánem připravuje v území záměr „Sanatorium Zbraslav“, na který aktuálně získává závazná stanoviska dotčených orgánů, a tedy podatel legitimně očekával, že bude plocha ZVO ve stejném rozsahu přenesena i do návrhu MPP. V souladu se zásadou legitimního očekávání jsou dle judikatury správních soudů orgány

samospráv v rámci procesu územního plánování povinny přihlídnout ke stávajícímu způsobu využití pozemků (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011–42).

Vymezením plochy 800/391/2282 v návrhu MPP, kterou je podstatně omezována stávající plocha ZVO, tj. i podstatně zmenšována plocha, která je rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití: rekreační vybavenost, je MPP významně a nepřiměřeně omezováno vlastnické právo podatele, neboť daným zúžením současné plochy ZVO je znemožňováno realizaci zamýšleného záměru na jeho pozemcích.

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. zásady legitimního očekávání a zásady 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.

Omezení vlastnických práv nesmí dle judikatury správních soudů přesáhnout spravedlivou míru (viz usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120) a musí být v souladu se zásadou proporcionality (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, sp. zn. 1 Ao 1/2005). Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu 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 výše 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**. Návrh MPP tyto limity zásahu v ploše 800/391/2282, resp. nezahrnutí do této plochy všechny pozemky, které jsou dle dnešního územního plánu zařazeny do plochy s funkčním regulativem ZVO a dle návrhu MPP jsou částečně zahrnovány do nezastavitelné rekreační lokality 983 / Havlín, v žádném případě nenaplnuje, když není vůbec zřejmé, proč se takto podstatně odchyluje od stávající územně plánovací dokumentace. Takovou úpravu podatel považuje za **projev svévole, která je obecně ve veřejné správě vyloučena**.

V této souvislosti podatel upozorňuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 12. 2020, sp. zn. 2 As 317/2018-35, který zdůrazňuje nepřipustnost svévole i při politickém rozhodování:

– „Výše uvedená zdrženlivost, vztahující se i k posuzování vhodnosti funkčního využití té které lokality, však nebrání správním soudům posoudit, „zda (i při formálním splnění všech podmínek hmotného práva) nejde o řešení ve vztahu ke konkrétní osobě (navrhovateli) zjevně **nepřiměřené, nezdůvodnitelné či diskriminační, nejde-li o zjevný exces, šikanu apod. (krok 5 algoritmu přezkumu)**“ (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 5. 2. 2009, č. j. 2 Ao 4/2008 – 88).“

– Jak již Nejvyšší správní soud shora uvedl, je zásadně věcí autonomního politického uvážení obce (samozřejmě v mezích limitů daných zejména zákonem a nadřazenými nástroji územního plánování), jakým způsobem uspořádá své území. **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.**

Z výše citovaného rozsudku jasně vyplývá, že i když neexistuje veřejné subjektivní právo jednotlivce (vlastníka) na zařazení jeho pozemků do zastavitelného území, nejsou-li splněny všechny podmínky pro takový postup uvedené v rozsudku, je to důvodem pro zrušení územního plánu v té části, jež s dotyčným zásahem do vlastnického práva souvisí.

Podatel je přesvědčen, že pro zúžení stávající plochy ZVO pouze na plochu 800/391/2282 již nyní neexistuje žádný legitimní důvod a toto nezohlednění stávající plochy ZVO v MPP je významným zásahem do vlastnických práv podatele, vyvolaným bez jakéhokoliv věcného důvodu, bez zohlednění faktického stavu území a představuje zjevnou svévoli. Pokud bude v této podobě MPP schválen a nebude vyhověno požadavku podatele na změnu – rozšíření plochy 800/391/2282 i na pozemky v navrhované lokalitě 983 / Havlín, půjde minimálně v části týkající se pozemků ve vlastnictví podatele o nezákonný správní akt. V té části, ve které bude MPP shledán nezákonným, může být zrušen.

Námítka proti způsobu využití plochy 800/391/2282

Jako současný vlastník pozemku podáváme námitku proti způsobu využití plochy a žádáme o **změnu způsobu využití plochy z „rekreační vybavenosti“ na „občanskou vybavenost“**

Takovéto využití bude v souladu s aktuálně platným ÚP hl.m. Prahy z roku 1999, definující zde plochu využitelnou pro umístění zdravotnického zařízení, jehož výstavbu zde připravujeme – viz. výřez koordinační situace záměru „Senatorium Zbraslav“.

Navrhované zařazení plochy 800/391/2282 pro využití „rekreační vybavenost“ je v rozporu s aktuálně platnou územně plánovací dokumentací, která v tomto místě umožňuje **umístění zdravotnického zařízení**. Požadovaná úprava na „občanskou vybavenost“ tak pouze zachovává již existující funkční určení území a respektuje kontinuitu územního plánování.

Na pozemku je připravována výstavba projektu „**Senatorium Zbraslav**“, jehož cílem je rozšíření kapacity sociálně-zdravotních služeb v lokalitě, která takové zařízení dlouhodobě postrádá. Jedná se o záměr plně odpovídající veřejnému zájmu, a to zejména s ohledem na demografický vývoj, rostoucí poptávku po lůžkách dlouhodobé péče a nedostatečnou dostupnost podobných zařízení v širším okolí.

Plocha 800/391/2282 svou polohou, dopravním napojením i konfigurací terénu splňuje standardní požadavky na umístění občanské vybavenosti. Je dobře dostupná pro budoucí klienty i zaměstnance a nenachází se zde žádné limity ani ochranná pásma, která by bránila realizaci zdravotnického zařízení.

Požadovaná změna je v souladu s koncepčními cíli Metropolitního plánu, zejména s důrazem na doplňování občanské vybavenosti, podporu služeb zvyšujících kvalitu života obyvatel a posilování místního centra. Zdravotnická a sociální infrastruktura patří mezi klíčové veřejné služby a její rozvoj je v zájmu města i jeho obyvatel.

Nevyhovění požadavku na úpravu využití plochy 800/391/2282 z „rekreační vybavenosti“ na „občanskou vybavenost“ podstatně naruší právní jistotu a legitimní očekávání podatele, který v souladu s platným územním plánem připravuje v území záměr „Sanatorium Zbraslav“, na který aktuálně získává závazná stanoviska dotčených orgánů.

Stanovením způsobu využití plochy 800/391/2282 rekreační vybavenost MPP významně a nepřiměřeně omezí vlastnické právo podatele, neboť mu bude znemožněna realizace zamýšleného záměru na jeho pozemcích.

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. zásady legitimního očekávání a zásady 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.

Omezení vlastnických práv nesmí dle judikatury správních soudů přesáhnout spravedlivou míru (viz usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120) a musí být v souladu se zásadou proporcionality (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, sp. zn. 1 Ao 1/2005). Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu 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 výše 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**. Návrh MPP tyto limity zásahu stanovením využití plochy 800/391/2282 v žádném případě nenaplnuje, když není vůbec zřejmé, proč se takto podstatně odchyluje od stávající územně plánovací dokumentace. Takovou úpravu podatel považuje za **projev svévole, která je obecně ve veřejné správě vyloučena**.

V této souvislosti podatel upozorňuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 12. 2020, sp. zn. 2 As 317/2018-35, který zdůrazňuje nepřipustnost svévole i při politickém rozhodování:

– „Výše uvedená zdrženlivost, vztahující se i k posuzování vhodnosti funkčního využití té které lokality, však nebrání správním soudům posoudit, „zda (i při formálním splnění všech podmínek hmotného práva) nejde o řešení ve vztahu ke konkrétní osobě (navrhovateli) zjevně **nepřiměřené, nezdůvodnitelné či diskriminační, nejde-li o zjevný exces, šikanu apod.** (krok 5 algoritmu přezkumu)“ (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 5. 2. 2009, č. j. 2 Ao 4/2008 – 88).“

– Jak již Nejvyšší správní soud shora uvedl, je zásadně věcí autonomního politického uvážení obce (samozřejmě v mezích limitů

*daných zejména zákonem a nadřazenými nástroji územního plánování), jakým způsobem uspořádá své území. **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.***

Z výše citovaného rozsudku jasně vyplývá, že i když neexistuje veřejné subjektivní právo jednotlivce (vlastníka) na zařazení jeho pozemků do zastavitelného území, nejsou-li splněny všechny podmínky pro takový postup uvedené v rozsudku, je to důvodem pro zrušení územního plánu v té části, jež s dotyčným zásahem do vlastnického práva souvisí.

Podatel je přesvědčen, že pro zúžení způsobu využití plochy 800/391/2282 pouze na rekreační vybavenost již nyní neexistuje žádný legitimní důvod a toto nezohlednění stávajícího způsobu využití území dle stávajícího územního plánu je významným zásahem do vlastnických práv podatele, vyvolaným bez jakéhokoliv věcného důvodu, bez zohlednění faktického stavu území a představuje zjevnou svévoli. Pokud bude v této podobě MPP schválen a nebude vyhověno požadavku podatele na změnu způsobu využití plochy 800/391/2282 na občanskou vybavenost, půjde minimálně v části týkající se pozemků ve vlastnictví podatele o nezákonný správní akt. V té části, ve které bude MPP shledán nezákonným, může být zrušen.

Námítka proti podlažnosti plochy 800/391/2282

Jako současný vlastník pozemku podáváme námitku proti stanovené podlažnosti vymezené plochy a požadujeme navýšení **rozmazí podlažnosti 2 1-2 RNP na rozmazí podlažnost 4 2-4 RNP.**

Takováto podlažnost bude v souladu s aktuálně platným ÚP hl.m. Prahy z roku 1999, umožňující zde stavbu budovy o takovéto podlažnosti. Na tuto podlažnost je navržena i budova zdravotnického zařízení, jehož výstavbu zde připravujeme – viz. vizualizace záměru „Senatorium Zbraslav“.

Odůvodnění textové části návrhu Metropolitního plánu, pokud jde o rozmazí podlažnosti, uvádí mimo jiné, že:

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

Návrh MPP však v ploše 800/391/2282 princip právní kontinuity porušuje a zásadně tak zasahuje do legitimního očekávání podatele, který v předmětném území plánuje záměr o podlažnosti 4.

Stanovení rozmezí podlažnosti 2, 1 - 2 RNP na pozemcích podatele je zcela nekonceptní a v rozporu jak s deklarovanou snahou o zachování výškového uspořádání zástavby. V návrhu Metropolitního plánu přitom nejsou uvedeny žádné adekvátní důvody ani identifikován jakýkoli nezbytný veřejný zájem na snížení maximálního rozmezí podlažnosti pod stávající podlažnost. Z pohledu podatele tak představuje současný návrh Metropolitního plánu snahu o zjevné omezení jeho ústavně zaručeného vlastnického práva včetně zmaření značných investic již vynaložených na přípravu jeho stavebního záměru a související kroky. Takové omezení je nezákonné, neboť trpí absencí legitimních důvodů a odporuje i právně závazným zásadám územního plánování.

Výšková regulace je v návrhu Metropolitního plánu stanovena pomocí abstraktního rastru čtvercových ploch, které mají popisovat výšku zástavby v podrobnosti náležející územnímu plánu. Nereguluje však jednotlivé budovy, ale zástavbu v celku, kdy konkrétní hodnoty maximální podlažnosti pro jednotlivé pozemky je nutné odečíst z okolní struktury v rámci rozmezí podlažnosti. Nejvyšší hodnota RNP není pro stavebníka garantovaná a závisí na dalších faktorech posuzovaného území a správním uvážení. Proto je zcela nepochopitelné, proč na pozemcích podatele, které mají sloužit veřejné vybavenosti, bylo stanoveno rozmezí podlažnosti 2 umožňující regulovaný počet nadzemních podlaží 1 až 2, a nikoli rozmezí podlažnosti 4, které by umožnilo 2 – 4 RNP.

Námítka proti rozsahu území plochy 800/391/2282 na jihu

Jako současný vlastník sousedního pozemku podáváme námítku proti stanovenému rozsahu území plochy. Požadujeme rozšířit tuto plochu tak, aby zahrnovala i stávající trafostanici nacházející se na pozemku 683/2 k. ú. Zbraslav a přilehlé okolí tak, aby bylo možno realizovat propojení komunikace v ulici ulice Pod urnovým hájem s komunikací v ulici Výzkumníků.

Pokud nebude možné začlenění pozemku 683/2 a přilehlých ploch do navržené plochy 800/391/2282, požadujeme alespoň odpovídající

úpravu hranice stabilizovaného obytného území tak, aby tato plocha byla zahrnuta do něj. Tím by se rovněž zajistila provázanost skutečného stavu území s navrhovanou regulací a zůstala by zachována možnost realizace potřebných dopravních a technických opatření.

Umístění propojovací komunikace umožní lepší dopravní obslužnost území a bude umožněn přístup ke stávající trafostanici pro napojování kabelových vedení i dalších sítí. Umístění komunikace je rovněž v souladu s aktuálně platným ÚP hl.m. Prahy z roku 1999. Do plochy PS - sady, zahrady a vinice lze umístit liniové vedení technické infrastruktury a vozidlové komunikace jako podmíněně přípustné využití. Metropolitního plán by měl na tuto možnost navazovat a umožnit pokračující funkční začlenění těchto prvků do struktury území.

Stávající vymezení plochy, resp. zahrnutí pozemku 683/2 k.ú. Zbraslav, na kterém se nachází trafostanice, nereflktuje faktické využití území, zejména existující trafostanice, jež představuje stabilizovaný prvek technické infrastruktury. Začlenění pozemku s trafostanicí a jeho bezprostředního okolí do příslušné plochy je nezbytné k tomu, aby bylo umožněno její řádné funkční a provozní využití a aby nedocházelo ke kolizím mezi skutečným stavem území a navrženou regulací.

Navržené rozšíření plochy 800/391/2282 i o pozemek s trafostanicí a jeho bezprostřední okolí přináší veřejný prospěch nejen z hlediska technické infrastruktury, ale i z hlediska dopravní struktury území. Zlepšuje dostupnost, provozní bezpečnost, a zároveň respektuje stávající i plánované využití území, aniž by narušovalo jeho charakter či hodnoty.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území rozvojové a transformační plochy, tj. nikoliv změna hranic a rozsahu plochy či změna způsobu využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3035013

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1055

Podatel | **Spolumajitelé Havlín s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDTKP

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9983vrt4

Lokalita | 391, 983

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka proti rozsahu, způsobu využití a podlažnosti plochy 800/391/2282 (v lokalitě 391/Žabovřesky), požadavek na rozšíření plochy 800/391/2282 i do lokality 983 / Havlín - ČÁST 2/3

Vyjádření**Vyjádření připomínkujícího**

Podatel žádá o...navýšení rozmezí podlažnosti plochy 800/391/2282
2 1-2 RNP na rozmezí podlažnost 4 2-4 RNP...

Odůvodnění**Odůvodnění připomínkujícího****Námítka proti rozsahu území plochy 800/391/2282 na severu**

Jako současný vlastník pozemku podáváme námítku proti stanovenému rozsahu plochy 391, resp. plochy 800/391/2282 na severu a východě. Požadujeme rozšířit území plochy se způsobem využití pro občanskou vybavenost tak, aby do této plochy byla zahrnuta celá funkční plocha ZVO dle současně platného Územního plánu hl.m. Prahy z roku 1999.

Takto vymezené území bude v souladu s aktuálně platným ÚP hl.m. Prahy z roku 1999, definující zde plochu využitelnou pro umístění zdravotnického zařízení, jehož výstavbu zde připravujeme – viz. výřez koordinační situace záměru „Senatorium Zbraslav“.

Podstatné omezení rozsahu dnešní plochy ZVO v návrhu MPP narušuje právní jistotu a legitimní očekávání podatele, který v souladu s platným územním plánem připravuje v území záměr „Sanatorium Zbraslav“, na který aktuálně získává závazná stanoviska dotčených orgánů, a tedy podatel legitimně očekával, že bude plocha ZVO ve stejném rozsahu přenesena i do návrhu MPP. V souladu se zásadou

legitimního očekávání jsou dle judikatury správních soudů orgány samospráv v rámci procesu územního plánování povinny přihlídnout ke stávajícímu způsobu využití pozemků (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011–42).

Vymezením plochy 800/391/2282 v návrhu MPP, kterou je podstatně omezována stávající plocha ZVO, tj. i podstatně zmenšována plocha, která je rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití: rekreační vybavenost, je MPP významně a nepřiměřeně omezováno vlastnické právo podatele, neboť daným zúžením současné plochy ZVO je znemožňováno realizaci zamýšleného záměru na jeho pozemcích.

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. zásady legitimního očekávání a zásady 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.

Omezení vlastnických práv nesmí dle judikatury správních soudů přesáhnout spravedlivou míru (viz usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120) a musí být v souladu se zásadou proporcionality (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, sp. zn. 1 Ao 1/2005). Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu 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 výše 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**. Návrh MPP tyto limity zásahu v ploše 800/391/2282, resp. nezahrnutí do této plochy všechny pozemky, které jsou dle dnešního územního plánu zařazeny do plochy s funkčním regulativem ZVO a dle návrhu MPP jsou částečně zahrnovány do nezastavitelné rekreační lokality 983 / Havlín, v žádném případě nenaplnuje, když není vůbec zřejmé, proč se takto podstatně odchyluje od stávající územně plánovací dokumentace. Takovou úpravu podatel považuje za **projev svévole, která je obecně ve veřejné správě vyloučena**.

V této souvislosti podatel upozorňuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 12. 2020, sp. zn. 2 As 317/2018-35, který zdůrazňuje nepřipustnost svévole i při politickém rozhodování:

– „Výše uvedená zdrženlivost, vztahující se i k posuzování vhodnosti funkčního využití té které lokality, však nebrání správním soudům posoudit, „zda (i při formálním splnění všech podmínek hmotného práva) nejde o řešení ve vztahu ke konkrétní osobě (navrhovateli) zjevně **nepřiměřené, nezdůvodnitelné či diskriminační, nejde-li o zjevný exces, šikanu apod. (krok 5 algoritmu přezkumu)**“ (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 5. 2. 2009, č. j. 2 Ao 4/2008 – 88).“

– Jak již Nejvyšší správní soud shora uvedl, je zásadně věcí autonomního politického uvážení obce (samozřejmě v mezích limitů daných zejména zákonem a nadřazenými nástroji územního plánování), jakým způsobem uspořádá své území. **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.**

Z výše citovaného rozsudku jasně vyplývá, že i když neexistuje veřejné subjektivní právo jednotlivce (vlastníka) na zařazení jeho pozemků do zastavitelného území, nejsou-li splněny všechny podmínky pro takový postup uvedené v rozsudku, je to důvodem pro zrušení územního plánu v té části, jež s dotyčným zásahem do vlastnického práva souvisí.

Podatel je přesvědčen, že pro zúžení stávající plochy ZVO pouze na plochu 800/391/2282 již nyní neexistuje žádný legitimní důvod a toto nezohlednění stávající plochy ZVO v MPP je významným zásahem do vlastnických práv podatele, vyvolaným bez jakéhokoliv věcného důvodu, bez zohlednění faktického stavu území a představuje zjevnou svévoli. Pokud bude v této podobě MPP schválen a nebude vyhověno požadavku podatele na změnu – rozšíření plochy 800/391/2282 i na pozemky v navrhované lokalitě 983 / Havlín, půjde minimálně v části týkající se pozemků ve vlastnictví podatele o nezákonný správní akt. V té části, ve které bude MPP shledán nezákonným, může být zrušen.

Námítka proti způsobu využití plochy 800/391/2282

Jako současný vlastník pozemku podáváme námitku proti způsobu využití plochy a žádáme o **změnu způsobu využití plochy z „rekreační vybavenosti“ na „občanskou vybavenost“**

Takovéto využití bude v souladu s aktuálně platným ÚP hl.m. Prahy z roku 1999, definující zde plochu využitelnou pro umístění zdravotnického zařízení, jehož výstavbu zde připravujeme – viz. výřez koordinační situace záměru „Senatorium Zbraslav“.

Navrhované zařazení plochy 800/391/2282 pro využití „rekreační vybavenost“ je v rozporu s aktuálně platnou územně plánovací dokumentací, která v tomto místě umožňuje **umístění zdravotnického zařízení**. Požadovaná úprava na „občanskou vybavenost“ tak pouze zachovává již existující funkční určení území a respektuje kontinuitu územního plánování.

Na pozemku je připravována výstavba projektu „**Senatorium Zbraslav**“, jehož cílem je rozšíření kapacity sociálně-zdravotních služeb v lokalitě, která takové zařízení dlouhodobě postrádá. Jedná se o záměr plně odpovídající veřejnému zájmu, a to zejména s ohledem na demografický vývoj, rostoucí poptávku po lůžkách dlouhodobé péče a nedostatečnou dostupnost podobných zařízení v širším okolí.

Plocha 800/391/2282 svou polohou, dopravním napojením i konfigurací terénu splňuje standardní požadavky na umístění občanské vybavenosti. Je dobře dostupná pro budoucí klienty i zaměstnance a nenachází se zde žádné limity ani ochranná pásma, která by bránila realizaci zdravotnického zařízení.

Požadovaná změna je v souladu s koncepčními cíli Metropolitního plánu, zejména s důrazem na doplňování občanské vybavenosti, podporu služeb zvyšujících kvalitu života obyvatel a posilování místního centra. Zdravotnická a sociální infrastruktura patří mezi klíčové veřejné služby a její rozvoj je v zájmu města i jeho obyvatel.

Nevyhovění požadavku na úpravu využití plochy 800/391/2282 z „rekreační vybavenosti“ na „občanskou vybavenost“ podstatně naruší právní jistotu a legitimní očekávání podatele, který v souladu s platným územním plánem připravuje v území záměr „Sanatorium Zbraslav“, na který aktuálně získává závazná stanoviska dotčených orgánů.

Stanovením způsobu využití plochy 800/391/2282 rekreační vybavenost MPP významně a nepřiměřeně omezí vlastnické právo podatele, neboť mu bude znemožněna realizace zamýšleného záměru na jeho pozemcích.

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. zásady legitimního očekávání a zásady 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.

Omezení vlastnických práv nesmí dle judikatury správních soudů přesáhnout spravedlivou míru (viz usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120) a musí být v souladu se zásadou proporcionality (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, sp. zn. 1 Ao 1/2005). Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu 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 výše 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**. Návrh MPP tyto limity zásahu stanovením využití plochy 800/391/2282 v žádném případě nenaplnuje, když není vůbec zřejmé, proč se takto podstatně odchyluje od stávající územně plánovací dokumentace. Takovou úpravu podatel považuje za **projev svévole, která je obecně ve veřejné správě vyloučena**.

V této souvislosti podatel upozorňuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 12. 2020, sp. zn. 2 As 317/2018-35, který zdůrazňuje nepřipustnost svévole i při politickém rozhodování:

– „Výše uvedená zdrženlivost, vztahující se i k posuzování vhodnosti funkčního využití té které lokality, však nebrání správním soudům posoudit, „zda (i při formálním splnění všech podmínek hmotného práva) nejde o řešení ve vztahu ke konkrétní osobě (navrhovateli) zjevně nepřiměřené, nezdůvodnitelné či diskriminační, nejde-li o zjevný exces, šikanu apod. (krok 5 algoritmu přezkumu)“ (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 5. 2. 2009, č. j. 2 Ao 4/2008 – 88).“

– Jak již Nejvyšší správní soud shora uvedl, je zásadně věcí autonomního politického uvážení obce (samozřejmě v mezích limitů

*daných zejména zákonem a nadřazenými nástroji územního plánování), jakým způsobem uspořádá své území. **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.***

Z výše citovaného rozsudku jasně vyplývá, že i když neexistuje veřejné subjektivní právo jednotlivce (vlastníka) na zařazení jeho pozemků do zastavitelného území, nejsou-li splněny všechny podmínky pro takový postup uvedené v rozsudku, je to důvodem pro zrušení územního plánu v té části, jež s dotyčným zásahem do vlastnického práva souvisí.

Podatel je přesvědčen, že pro zúžení způsobu využití plochy 800/391/2282 pouze na rekreační vybavenost již nyní neexistuje žádný legitimní důvod a toto nezohlednění stávajícího způsobu využití území dle stávajícího územního plánu je významným zásahem do vlastnických práv podatele, vyvolaným bez jakéhokoliv věcného důvodu, bez zohlednění faktického stavu území a představuje zjevnou svévoli. Pokud bude v této podobě MPP schválen a nebude vyhověno požadavku podatele na změnu způsobu využití plochy 800/391/2282 na občanskou vybavenost, půjde minimálně v části týkající se pozemků ve vlastnictví podatele o nezákonný správní akt. V té části, ve které bude MPP shledán nezákonným, může být zrušen.

Námítka proti podlažnosti plochy 800/391/2282

Jako současný vlastník pozemku podáváme námítku proti stanovené podlažnosti vymezené plochy a požadujeme navýšení **rozmazí podlažnosti 2 1-2 RNP na rozmazí podlažnost 4 2-4 RNP.**

Takováto podlažnost bude v souladu s aktuálně platným ÚP hl.m. Prahy z roku 1999, umožňující zde stavbu budovy o takovéto podlažnosti. Na tuto podlažnost je navržena i budova zdravotnického zařízení, jehož výstavbu zde připravujeme – viz. vizualizace záměru „Senatorium Zbraslav“.

Odůvodnění textové části návrhu Metropolitního plánu, pokud jde o rozmazí podlažnosti, uvádí mimo jiné, že:

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

Návrh MPP však v ploše 800/391/2282 princip právní kontinuity porušuje a zásadně tak zasahuje do legitimního očekávání podatele, který v předmětném území plánuje záměr o podlažnosti 4.

Stanovení rozmezí podlažnosti 2, 1 - 2 RNP na pozemcích podatele je zcela nekonceptní a v rozporu jak s deklarovanou snahou o zachování výškového uspořádání zástavby. V návrhu Metropolitního plánu přitom nejsou uvedeny žádné adekvátní důvody ani identifikován jakýkoli nezbytný veřejný zájem na snížení maximálního rozmezí podlažnosti pod stávající podlažnost. Z pohledu podatele tak představuje současný návrh Metropolitního plánu snahu o zjevné omezení jeho ústavně zaručeného vlastnického práva včetně zmaření značných investic již vynaložených na přípravu jeho stavebního záměru a související kroky. Takové omezení je nezákonné, neboť trpí absencí legitimních důvodů a odporuje i právně závazným zásadám územního plánování.

Výšková regulace je v návrhu Metropolitního plánu stanovena pomocí abstraktního rastru čtvercových ploch, které mají popisovat výšku zástavby v podrobnosti náležející územnímu plánu. Nereguluje však jednotlivé budovy, ale zástavbu v celku, kdy konkrétní hodnoty maximální podlažnosti pro jednotlivé pozemky je nutné odečíst z okolní struktury v rámci rozmezí podlažnosti. Nejvyšší hodnota RNP není pro stavebníka garantovaná a závisí na dalších faktorech posuzovaného území a správním uvážení. Proto je zcela nepochopitelné, proč na pozemcích podatele, které mají sloužit veřejné vybavenosti, bylo stanoveno rozmezí podlažnosti 2 umožňující regulovaný počet nadzemních podlaží 1 až 2, a nikoli rozmezí podlažnosti 4, které by umožnilo 2 – 4 RNP.

Námítka proti rozsahu území plochy 800/391/2282 na jihu

Jako současný vlastník sousedního pozemku podáváme námítku proti stanovenému rozsahu území plochy. Požadujeme rozšířit tuto plochu tak, aby zahrnovala i stávající trafostanici nacházející se na pozemku 683/2 k. ú. Zbraslav a přilehlé okolí tak, aby bylo možno realizovat propojení komunikace v ulici ulice Pod urnovým hájem s komunikací v ulici Výzkumníků.

Pokud nebude možné začlenění pozemku 683/2 a přilehlých ploch do navržené plochy 800/391/2282, požadujeme alespoň odpovídající

úpravu hranice stabilizovaného obytného území tak, aby tato plocha byla zahrnuta do něj. Tím by se rovněž zajistila provázanost skutečného stavu území s navrhovanou regulací a zůstala by zachována možnost realizace potřebných dopravních a technických opatření.

Umístění propojovací komunikace umožní lepší dopravní obslužnost území a bude umožněn přístup ke stávající trafostanici pro napojování kabelových vedení i dalších sítí. Umístění komunikace je rovněž v souladu s aktuálně platným ÚP hl.m. Prahy z roku 1999. Do plochy PS - sady, zahrady a vinice lze umístit liniové vedení technické infrastruktury a vozidlové komunikace jako podmíněně přípustné využití. Metropolitního plán by měl na tuto možnost navazovat a umožnit pokračující funkční začlenění těchto prvků do struktury území.

Stávající vymezení plochy, resp. zahrnutí pozemku 683/2 k.ú. Zbraslav, na kterém se nachází trafostanice, nereflktuje faktické využití území, zejména existující trafostanice, jež představuje stabilizovaný prvek technické infrastruktury. Začlenění pozemku s trafostanicí a jeho bezprostředního okolí do příslušné plochy je nezbytné k tomu, aby bylo umožněno její řádné funkční a provozní využití a aby nedocházelo ke kolizím mezi skutečným stavem území a navrženou regulací.

Navržené rozšíření plochy 800/391/2282 i o pozemek s trafostanicí a jeho bezprostřední okolí přináší veřejný prospěch nejen z hlediska technické infrastruktury, ale i z hlediska dopravní struktury území. Zlepšuje dostupnost, provozní bezpečnost, a zároveň respektuje stávající i plánované využití území, aniž by narušovalo jeho charakter či hodnoty.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území rozvojové a transformační plochy, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 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 3035017

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1055

Podatel | **Spolumajitelé Havlín s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDTKP

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9983vrt4

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Námítka proti rozsahu, způsobu využití a podlažnosti plochy 800/391/2282 (v lokalitě 391/Žabovřesky), požadavek na rozšíření plochy 800/391/2282 i do lokality 983 / Havlín - ČÁST 3/3

Vyjádření

Podatel žádá o ... zahrnutí pozemku par. č. 683/2 v k.ú. Zbraslav a jeho okolí do plochy 800/391/2282.

Odůvodnění**Námítka proti rozsahu území plochy 800/391/2282 na severu**

Jako současný vlastník pozemku podáváme námítku proti stanovenému rozsahu plochy 391, resp. plochy 800/391/2282 na severu a východě. Požadujeme rozšířit území plochy se způsobem využití pro občanskou vybavenost tak, aby do této plochy byla zahrnuta celá funkční plocha ZVO dle současně platného Územního plánu hl.m. Prahy z roku 1999.

Takto vymezené území bude v souladu s aktuálně platným ÚP hl.m. Prahy z roku 1999, definující zde plochu využitelnou pro umístění zdravotnického zařízení, jehož výstavbu zde připravujeme – viz. výřez koordinační situace záměru „Sanatorium Zbraslav“.

Podstatné omezení rozsahu dnešní plochy ZVO v návrhu MPP narušuje právní jistotu a legitimní očekávání podatele, který v souladu s platným územním plánem připravuje v území záměr „Sanatorium Zbraslav“, na který aktuálně získává závazná stanoviska dotčených orgánů, a tedy podatel legitimně očekával, že bude plocha ZVO ve stejném rozsahu přenesena i do návrhu MPP. V souladu se zásadou legitimního očekávání jsou dle judikatury správních soudů orgány samospráv v rámci procesu územního plánování povinny přihlídnout ke stávajícímu způsobu využití pozemků (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011–42).

Vymezením plochy 800/391/2282 v návrhu MPP, kterou je podstatně omezována stávající plocha ZVO, tj. i podstatně zmenšována plocha, která je rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití: rekreační vybavenost, je MPP významně a nepřiměřeně omezováno vlastnické právo podatele, neboť daným zúžením současné plochy ZVO je znemožňováno realizaci zamýšleného záměru na jeho pozemcích.

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. zásady legitimního očekávání a zásady 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.

Omezení vlastnických práv nesmí dle judikatury správních soudů přesáhnout spravedlivou míru (viz usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120) a musí být v souladu se zásadou proporcionality (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, sp. zn. 1 Ao 1/2005). Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu 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 výše 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**. Návrh MPP tyto limity zásahu v ploše 800/391/2282, resp. nezahrnutí do této plochy všechny pozemky, které jsou dle dnešního územního plánu zařazeny do plochy s funkčním regulativem ZVO a dle návrhu MPP jsou částečně zahrnovány do nezastavitelné rekreační lokality 983 / Havlín, v žádném případě nenaplní, když není vůbec zřejmé, proč se takto podstatně odchyluje od stávající územně plánovací dokumentace. Takovou úpravu podatel považuje za **projev svévole, která je obecně ve veřejné správě vyloučena**.

V této souvislosti podatel upozorňuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 12. 2020, sp. zn. 2 As 317/2018-35, který zdůrazňuje nepřipustnost svévole i při politickém rozhodování:

– „Výše uvedená zdrženlivost, vztahující se i k posuzování vhodnosti funkčního využití té které lokality, však nebrání správním soudům posoudit, „zda (i při formálním splnění všech podmínek hmotného práva) nejde o řešení ve vztahu ke konkrétní osobě (navrhovateli) zjevně **nepřiměřené, nezdůvodnitelné či diskriminační, nejde-li o zjevný exces, šikanu apod.** (krok 5 algoritmu přezkumu)“ (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 5. 2. 2009, č. j. 2 Ao 4/2008 – 88).“

– Jak již Nejvyšší správní soud shora uvedl, je zásadně věcí autonomního politického uvážení obce (samozřejmě v mezích limitů daných zejména zákonem a nadřazenými nástroji územního plánování), jakým způsobem uspořádá své území. **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.**

Z výše citovaného rozsudku jasně vyplývá, že i když neexistuje veřejné subjektivní právo jednotlivce (vlastníka) na zařazení jeho pozemků do zastavitelného území, nejsou-li splněny všechny podmínky pro takový postup uvedené v rozsudku, je to důvodem pro zrušení územního plánu v té části, jež s dotyčným zásahem do vlastnického práva souvisí.

Podatel je přesvědčen, že pro zúžení stávající plochy ZVO pouze na plochu 800/391/2282 již nyní neexistuje žádný legitimní důvod a toto nezohlednění stávající plochy ZVO v MPP je významným zásahem do vlastnických práv podatele, vyvolaným bez jakéhokoliv věcného důvodu, bez zohlednění faktického stavu území a představuje zjevnou svévoli. Pokud bude v této podobě MPP schválen a nebude vyhověno požadavku podatele na změnu – rozšíření plochy 800/391/2282 i na pozemky v navrhované lokalitě 983 / Havlín, půjde minimálně v části týkající se pozemků ve vlastnictví podatele o nezákonný správní akt. V té části, ve které bude MPP shledán nezákonným, může být zrušen.

Námítka proti způsobu využití plochy 800/391/2282

Jako současný vlastník pozemku podáváme námítku proti způsobu využití plochy a žádáme o **změnu způsobu využití plochy z „rekreační vybavenosti“ na „občanskou vybavenost“**

Takovéto využití bude v souladu s aktuálně platným ÚP hl.m. Prahy z roku 1999, definující zde plochu využitelnou pro umístění zdravotnického zařízení, jehož výstavbu zde připravujeme – viz. výřez koordinační situace záměru „Senatorium Zbraslav“.

Navrhované zařazení plochy 800/391/2282 pro využití „rekreační vybavenost“ je v rozporu s aktuálně platnou územně plánovací dokumentací, která v tomto místě umožňuje **umístění zdravotnického zařízení**. Požadovaná úprava na „občanskou vybavenost“ tak pouze zachovává již existující funkční určení území a respektuje kontinuitu územního plánování.

Na pozemku je připravována výstavba projektu „**Senatorium Zbraslav**“, jehož cílem je rozšíření kapacity sociálně-zdravotních služeb v lokalitě, která takové zařízení dlouhodobě postrádá. Jedná se o záměr plně odpovídající veřejnému zájmu, a to zejména s ohledem na demografický vývoj, rostoucí poptávku po lůžkách dlouhodobé péče a nedostatečnou dostupnost podobných zařízení v širším okolí.

Plocha 800/391/2282 svou polohou, dopravním napojením i konfigurací terénu splňuje standardní požadavky na umístění občanské vybavenosti. Je dobře dostupná pro budoucí klienty i zaměstnance a nenachází se zde žádné limity ani ochranná pásma, která by bránila realizaci zdravotnického zařízení.

Požadovaná změna je v souladu s koncepčními cíli Metropolitního plánu, zejména s důrazem na doplňování občanské vybavenosti, podporu služeb zvyšujících kvalitu života obyvatel a posilování místního centra. Zdravotnická a sociální infrastruktura patří mezi klíčové veřejné služby a její rozvoj je v zájmu města i jeho obyvatel.

Nevyhovění požadavku na úpravu využití plochy 800/391/2282 z „rekreační vybavenosti“ na „občanskou vybavenost“ podstatně naruší právní jistotu a legitimní očekávání podatele, který v souladu s platným územním plánem připravuje v území záměr „Sanatorium Zbraslav“, na který aktuálně získává závazná stanoviska dotčených orgánů.

Stanovením způsobu využití plochy 800/391/2282 rekreační vybavenost MPP významně a nepřiměřeně omezí vlastnické právo podatele, neboť mu bude znemožněna realizace zamýšleného záměru na jeho pozemcích.

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. zásady legitimního očekávání a zásady 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.

Omezení vlastnických práv nesmí dle judikatury správních soudů přesáhnout spravedlivou míru (viz usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120) a musí být v souladu se zásadou proporcionality (viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, sp. zn. 1 Ao 1/2005). Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu 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 výše 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**. Návrh MPP tyto limity zásahu stanovením využití plochy 800/391/2282 v žádném případě nenaplní, když není vůbec zřejmé, proč se takto podstatně odchyluje od stávající územně plánovací dokumentace. Takovou úpravu podatel považuje za **projev svévole, která je obecně ve veřejné správě vyloučena**.

V této souvislosti podatel upozorňuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 12. 2020, sp. zn. 2 As 317/2018-35, který zdůrazňuje nepřipustnost svévole i při politickém rozhodování:

– „Výše uvedená zdrženlivost, vztahující se i k posuzování vhodnosti funkčního využití té které lokality, však nebrání správním soudům posoudit, „zda (i při formálním splnění všech podmínek hmotného práva) nejde o řešení ve vztahu ke konkrétní osobě (navrhovateli) zjevně **nepřiměřené, nezdůvodnitelné či diskriminační, nejde-li o zjevný excés**, šikanu apod. (krok 5 algoritmu přezkumu)“ (rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 5. 2. 2009, č. j. 2 Ao 4/2008 – 88).“

– Jak již Nejvyšší správní soud shora uvedl, je zásadně věcí autonomního politického uvážení obce (samozřejmě v mezích limitů daných zejména zákonem a nadřazenými nástroji územního plánování), jakým způsobem uspořádá své území. **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.***

Z výše citovaného rozsudku jasně vyplývá, že i když neexistuje veřejné subjektivní právo jednotlivce (vlastníka) na zařazení jeho pozemků do zastavitelného území, nejsou-li splněny všechny podmínky pro takový postup uvedené v rozsudku, je to důvodem pro zrušení územního plánu v té části, jež s dotyčným zásahem do vlastnického práva souvisí.

Podatel je přesvědčen, že pro zúžení způsobu využití plochy 800/391/2282 pouze na rekreační vybavenost již nyní neexistuje žádný legitimní důvod a toto nezohlednění stávajícího způsobu využití území dle stávajícího územního plánu je významným zásahem do vlastnických práv podatele, vyvolaným bez jakéhokoliv věcného důvodu, bez zohlednění faktického stavu území a představuje zjevnou svévoli. Pokud bude v této podobě MPP schválen a nebude vyhověno požadavku podatele na změnu způsobu využití plochy 800/391/2282 na občanskou vybavenost, půjde minimálně v části týkající se pozemků ve vlastnictví podatele o nezákonný správní akt. V té části, ve které bude MPP shledán nezákonným, může být zrušen.

Námítka proti podlažnosti plochy 800/391/2282

Jako současný vlastník pozemku podáváme námítku proti stanovené podlažnosti vymezené plochy a požadujeme navýšení **rozmezí podlažnosti 2 1-2 RNP na rozmezí podlažnost 4 2-4 RNP.**

Takováto podlažnost bude v souladu s aktuálně platným ÚP hl.m. Prahy z roku 1999, umožňující zde stavbu budovy o takovéto podlažnosti. Na tuto podlažnost je navržena i budova zdravotnického zařízení, jehož výstavbu zde připravujeme – viz. vizualizace záměru „Senatorium Zbraslav“.

Odůvodnění textové části návrhu Metropolitního plánu, pokud jde o rozmezí podlažnosti, uvádí mimo jiné, že:

*(i) Důležitým podkladem pro **zachování právní kontinuity v území je i zajištění návaznosti na kapacity garantované platným územním plánem.** Jednoznačný převod mezi koeficientem podlažních ploch platného územního plánu a rozmezím podlažnosti Metropolitního plánu není možné stanovit, mnohem zásadnějším*

parametrem je struktura a požadovaný charakter budoucí zástavby. Výsledná kapacita plochy vychází z vhodné kombinace parametrů.

Návrh MPP však v ploše 800/391/2282 princip právní kontinuity porušuje a zásadně tak zasahuje do legitimního očekávání podatele, který v předmětném území plánuje záměr o podlažnosti 4.

Stanovení rozmezí podlažnosti 2, 1 - 2 RNP na pozemcích podatele je zcela nekonceptční a v rozporu jak s deklarovanou snahou o zachování výškového uspořádání zástavby. V návrhu Metropolitního plánu přitom nejsou uvedeny žádné adekvátní důvody ani identifikován jakýkoli nezbytný veřejný zájem na snížení maximálního rozmezí podlažnosti pod stávající podlažnost. Z pohledu podatele tak představuje současný návrh Metropolitního plánu snahu o zjevné omezení jeho ústavně zaručeného vlastnického práva včetně zmaření značných investic již vynaložených na přípravu jeho stavebního záměru a související kroky. Takové omezení je nezákonné, neboť trpí absencí legitimních důvodů a odporuje i právně závazným zásadám územního plánování.

Výšková regulace je v návrhu Metropolitního plánu stanovena pomocí abstraktního rastru čtvercových ploch, které mají popisovat výšku zástavby v podrobnosti náležející územnímu plánu. Nereguluje však jednotlivé budovy, ale zástavbu v celku, kdy konkrétní hodnoty maximální podlažnosti pro jednotlivé pozemky je nutné odečíst z okolní struktury v rámci rozmezí podlažnosti. Nejvyšší hodnota RNP není pro stavebníka garantovaná a závisí na dalších faktorech posuzovaného území a správním uvážení. Proto je zcela nepochopitelné, proč na pozemcích podatele, které mají sloužit veřejné vybavenosti, bylo stanoveno rozmezí podlažnosti 2 umožňující regulovaný počet nadzemních podlaží 1 až 2, a nikoli rozmezí podlažnosti 4, které by umožnilo 2 – 4 RNP.

Námítka proti rozsahu území plochy 800/391/2282 na jihu

Jako současný vlastník sousedního pozemku podáváme námítku proti stanovenému rozsahu území plochy. Požadujeme rozšířit tuto plochu tak, aby zahrnovala i stávající trafostanici nacházející se na pozemku 683/2 k. ú. Zbraslav a přilehlé okolí tak, aby bylo možno realizovat propojení komunikace v ulici ulice Pod urnovým hájem s komunikací v ulici Výzkumníků.

Pokud nebude možné začlenění pozemku 683/2 a přilehlých ploch do navržené plochy 800/391/2282, požadujeme alespoň odpovídající úpravu hranice stabilizovaného obytného území tak, aby tato plocha byla zahrnuta do něj. Tím by se rovněž zajistila provázanost skutečného stavu území s navrhovanou regulací a zůstala by zachována možnost realizace potřebných dopravních a technických opatření.

Umístění propojovací komunikace umožní lepší dopravní obslužnost území a bude umožněn přístup ke stávající trafostanici pro napojování kabelových vedení i dalších sítí. Umístění komunikace je rovněž v souladu s aktuálně platným ÚP hl.m. Prahy z roku 1999. Do plochy PS - sady, zahrady a vinice lze umístit liniové vedení technické infrastruktury a vozidlové komunikace jako podmíněně přípustné využití. Metropolitního plán by měl na tuto možnost navazovat a umožnit pokračující funkční začlenění těchto prvků do struktury území.

Stávající vymezení plochy, resp. zahrnutí pozemku 683/2 k.ú. Zbraslav, na kterém se nachází trafostanice, nereflexuje faktické využití území, zejména existující trafostanice, jež představuje stabilizovaný prvek technické infrastruktury. Začlenění pozemku s trafostanicí a jeho bezprostředního okolí do příslušné plochy je nezbytné k tomu, aby bylo umožněno její řádné funkční a provozní využití a aby nedocházelo ke kolizím mezi skutečným stavem území a navrženou regulací.

Navržené rozšíření plochy 800/391/2282 i o pozemek s trafostanicí a jeho bezprostřední okolí přináší veřejný prospěch nejen z hlediska technické infrastruktury, ale i z hlediska dopravní struktury území. Zlepšuje dostupnost, provozní bezpečnost, a zároveň respektuje stávající i plánované využití území, aniž by narušovalo jeho charakter či hodnoty.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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.

Námítka

ID 3026342

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1056

Podatel | **Office Star Five, spol. s r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW2Z0

Identifikátor podání Portálu Pražana | 99jtdva

Lokalita | 062

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka Office Star Five spol. s.r.o.

Vyjádření

Podle § 52 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon ve spojení s § 323 odst. 9 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon uplatňujeme **námítku proti návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy v části, která stanovuje limit regulovaného množství hrubých podlažních ploch pro dotčené pozemky parc. č. 251/84 a parc. č. 251/85, jehož součástí je stavba č. p. 2252, vše v katastrálním území Chodov, obec Praha, zapsané na LV č. 10552, a cílový způsob využití: obytná funkce.**

Navrhujeme, aby byl tento limit a cílový stav upraven dle původního návrhu metropolitního plánu projednávaném při veřejném projednání v roce 2022, případně navýšen na hodnotu regulovaných hrubých ploch dle projednaného projektu s Městskou částí Praha 11 v roce 2021.

Odůvodnění

Společnost Office Star Five, spol. s r.o., IČO: 276 39 185, se sídlem Opletalova 1603/57, Nové Město, 110 00 Praha 1 (dále jen „**Společnost**“), uplatňuje námítku k návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy, a to jako vlastník pozemků parc. č. 251/84 a parc. č. 251/85, jehož součástí je stavba č.p. 2252, vše v katastrálním území Chodov, obec Praha. Námítka směřuje proti stanovenému limitu regulovaného množství hrubých podlažních ploch (dále jen „**HPP**“) pro výše uvedené pozemky v zastavitelné transformační a rozvojové ploše doplňující stávající struktury č. 411/062/2236, neboť tento limit neodpovídá původním objemovým parametrům záměru „Blue Building Kaplanova“, který byl připravován na základě předchozí verze Metropolitního plánu projednávaný v rámci společného projednání v roce 2018 a veřejného projednání v roce 2022, kde limit HPP nebyl stanoven.

Projekt „Blue Building Kaplanova“ byl v roce 2021 představen veřejnosti a projednán na Výboru pro územní rozvoj a životní prostředí Městské části Praha 11 dne 7. října 2021, což dokládá jeho transparentní přípravu a soulad s tehdejšími územně plánovacími podmínkami. Navržený objekt BLUE BUILDING, jeho forma, objem i struktura, odráží poměry a prostorové vztahy řešené lokality a reaguje na její charakteristické znaky.

Stanovení limitu HPP v aktuálním návrhu Metropolitního plánu zásadně mění ekonomickou využitelnost dotčených pozemků, znehodnocuje investici Společnosti, ale zejména nebude možné naplnit efektivní využití pozemků a začlenit tak budoucí budovu do dané lokality, která svým ortogonálním tvaroslovím navazuje na urbanistickou strukturu přilehlých pravoúhlých ulic, do dané lokality. Samotný objekt je pak kompozicí tří různě vysokých budov propojených příčnými trakty.

Současně se území nachází v přímém sousedství významné pozemní komunikace, která je zdrojem rušivého a zhusta i nadlimitního hluku. Z tohoto důvodu by zároveň byl vhodnější cílový stav upraven na mix funkcí, tak aby administrativní část objektu odclonila bytovou funkci, při zachování hybridní struktury.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti Společnost žádá o **zrušení limitu hrubých podlažních ploch pro uvedené pozemky**, případně o **navýšení stanoveného limitu minimálně na dvojnásobek**, a zároveň upravení cílového stavu, tj. mixu funkcí, tak aby bylo možné realizovat administrativní část, která by odclonila bytovou funkci, tak aby byla zachována možnost realizace záměru v parametrech odpovídajících původnímu projednání. Tento požadavek je v souladu s cíli územního plánování podle § 19 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon, které ukládají vytvářet podmínky pro hospodárné využívání území. Stanovení limitu HPP, který znemožňuje realizaci již projednaného projektu, je s tímto principem v rozporu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Kategorie využití "zastavitelná obytná" umožňuje široké spektrum využití dle čl. 63, včetně administrativy. MPP nijak nepředjímá, že by zde měly být konkrétně bytové domy nebo jiné druhy bydlení, pouze tuto variantu z hlediska posouzení souladu s územním plánem umožňuje. Možný způsob využití konkrétního pozemku dále závisí na limitech v území, dalších lokálních podmínkách, vůli stavebníka, případně podrobnějších dohodách aktérů v území. Regulace způsobu

využití byla vyhodnocena jako přiměřená a odpovídající úrovni územního plánu. Dle návrhu MPP je rozhodování v předmětné části transformační plochy podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. Pro vydání souhlasu se záměrem o zmiňované kapacitě je tedy ve lhůtě 6 let nutná dohoda s HMP/MČ. HMP/MČ zároveň disponuje převážnou částí kapacit transformační plochy, která může být uvnitř plochy redistribuována. Za předpokladu dohody s městem, kterou zmiňuje podatel, je projekt o této kapacitě možné realizovat dle aktuálního návrhu.

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 3026343

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1056

Podatel | **Office Star Five, spol. s r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW2Z0

Identifikátor podání Portálu Pražana | 99jtdva

Lokalita | 062

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka Office Star Five spol. s.r.o.

Vyjádření

Podle § 52 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon ve spojení s § 323 odst. 9 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon uplatňujeme **námítku proti návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy v části, která stanovuje limit regulovaného množství hrubých podlažních ploch pro dotčené pozemky parc. č. 251/84 a parc. č. 251/85, jehož součástí je stavba č. p. 2252, vše v katastrálním území Chodov, obec Praha, zapsané na LV č. 10552, a cílový způsob využití: obytná funkce.**

Navrhujeme, aby byl tento limit a cílový stav upraven dle původního návrhu metropolitního plánu projednávaném při veřejném projednání v roce 2022, případně navýšen na hodnotu regulovaných hrubých ploch dle projednaného projektu s Městskou částí Praha 11 v roce 2021.

Odůvodnění

Společnost Office Star Five, spol. s r.o., IČO: 276 39 185, se sídlem Opletalova 1603/57, Nové Město, 110 00 Praha 1 (dále jen „**Společnost**“), uplatňuje námítku k návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy, a to jako vlastník pozemků parc. č. 251/84 a parc. č. 251/85, jehož součástí je stavba č.p. 2252, vše v katastrálním území Chodov, obec Praha. Námítka směřuje proti stanovenému limitu regulovaného množství hrubých podlažních ploch (dále jen „**HPP**“) pro výše uvedené pozemky v zastavitelné transformační a rozvojové ploše doplňující stávající struktury č. 411/062/2236, neboť tento limit neodpovídá původním objemovým parametrům záměru „Blue Building Kaplanova“, který byl připravován na základě předchozí verze Metropolitního plánu projednávaný v rámci společného projednání v roce 2018 a veřejného projednání v roce 2022, kde limit HPP nebyl stanoven.

Projekt „Blue Building Kaplanova“ byl v roce 2021 představen veřejnosti a projednán na Výboru pro územní rozvoj a životní prostředí Městské části Praha 11 dne 7. října 2021, což dokládá jeho transparentní přípravu a soulad s tehdejšími územně plánovacími podmínkami. Navržený objekt BLUE BUILDING, jeho forma, objem i struktura, odráží poměry a prostorové vztahy řešené lokality a reaguje na její charakteristické znaky.

Stanovení limitu HPP v aktuálním návrhu Metropolitního plánu zásadně mění ekonomickou využitelnost dotčených pozemků, znehodnocuje investici Společnosti, ale zejména nebude možné naplnit efektivní využití pozemků a začlenit tak budoucí budovu do dané lokality, která svým ortogonálním tvaroslovím navazuje na urbanistickou strukturu přilehlých pravoúhlých ulic, do dané lokality. Samotný objekt je pak kompozicí tří různě vysokých budov propojených příčnými trakty.

Současně se území nachází v přímém sousedství významné pozemní komunikace, která je zdrojem rušivého a zhusta i nadlimitního hluku. Z tohoto důvodu by zároveň byl vhodnější cílový stav upraven na mix funkcí, tak aby administrativní část objektu odclonila bytovou funkci, při zachování hybridní struktury.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti Společnost žádá o **zrušení limitu hrubých podlažních ploch pro uvedené pozemky**, případně o **navýšení stanoveného limitu minimálně na dvojnásobek**, a zároveň upravení cílového stavu, tj. mixu funkcí, tak aby bylo možné realizovat administrativní část, která by odclonila bytovou funkci, tak aby byla zachována možnost realizace záměru v parametrech odpovídajících původnímu projednání. Tento požadavek je v souladu s cíli územního plánování podle § 19 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon, které ukládají vytvářet podmínky pro hospodárné využívání území. Stanovení limitu HPP, který znemožňuje realizaci již projednaného projektu, je s tímto principem v rozporu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Kategorie využití "zastavitelná obytná" umožňuje široké spektrum využití dle čl. 63, včetně administrativy. MPP nijak nepředjímá, že by zde měly být konkrétně bytové domy nebo jiné druhy bydlení, pouze tuto variantu z hlediska posouzení souladu s územním plánem umožňuje. Možný způsob využití konkrétního pozemku dále závisí na limitech v území, dalších lokálních podmínkách, vůli stavebníka, případně podrobnějších dohodách aktérů v území. Regulace způsobu

využití byla vyhodnocena jako přiměřená a odpovídající úrovni územního plánu. Dle návrhu MPP je rozhodování v předmětné části transformační plochy podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. Pro vydání souhlasu se záměrem o zmiňované kapacitě je tedy ve lhůtě 6 let nutná dohoda s HMP/MČ. HMP/MČ zároveň disponuje převážnou částí kapacit transformační plochy, která může být uvnitř plochy redistribuována. Za předpokladu dohody s městem, kterou zmiňuje podatel, je projekt o této kapacitě možné realizovat dle aktuálního návrhu.

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 3026345

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1057

Podatel | **DUŠÁNEK LUKÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03OQG

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9agvhsvh

Lokalita | 201

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1. Rozpor transformace s ochranou přírody (§ 4, § 5, § 45i, § 56 zákona č. 114/1992 Sb.)

Vyjádření

Vzhledem k **prokázanému výskytu zvláště chráněných druhů** je navržená urbanizace právně neproveditelná bez povolení dle § 56 – to však nelze udělit, pokud existuje **jiné řešení**, tj. **ponechat území nezastavěné**.

Odůvodnění

Transformační plocha 411/201/2024 zasahuje do území **přírodního parku Smetanka**, který tvoří významnou přírodní lokalitu s vysokou biologickou rozmanitostí. Návrh umožňuje intenzivní urbanizaci – až 50% zastavění plochy a zástavbu až 4NP – což je:

- v **rozporu s § 4 odst. 1** (ochrana ekologické stability),
- v **rozporu s § 5 odst. 1** (obecná ochrana přírody a krajiny),
- v **rozporu s § 45i** (zákaz zhoršovat stav přírodních stanovišť),
- v **rozporu s § 56** (zákaz poškozovat biotopy zvláště chráněných druhů).

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná

úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla úprava způsobu výpočtu hrubých podlažních ploch a ve svém důsledku tedy snížení koeficientu míry využití území; úprava pouze dílčí části výškové regulace, a to ve čtverci při severní hranici transformační plochy; zmenšení rozsahu transformační plochy a úprava typu struktury - nikoliv však její nové vymezení. Lze tedy konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel vysvětluje:

Transformační plocha 411/201/2024 byla koordinována s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536. Přístup, jak byly kapacity nastavovány v rámci odvození míry využití území mezi změnami dosavadního ÚP SÚ a návrhem MPP je podrobně popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP. Vzhledem ke specifičnosti a hodnotám území, ke kterým pořizovatel v rámci vyhodnocování

výsledků projednání přihlédl, byla nad rámec obvyklé koordinace pořizovaných změn ÚP SÚ dle rozhodnutí Zastupitelstva HMP snížena míra využití území, a to až na koeficient, který odpovídá dle ÚP SÚ hodnotě KPP 0,6, i přes to, že změna ÚP SÚ se pořizuje s požadavkem na 0,8 (podmínečně přípustně 1,1) a v návrhu MPP by při standardní jednotné metodice měl být vymezen odpovídající přepočtený koeficient 1,0 či 1,05.

Díky této úpravě byla mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním výrazným způsobem snížena projednávaná (navrhovaná) míra využití území v návrhu MPP. Navržený koeficient pro výpočet míry využití území v návrhu Metropolitního plánu k VP (2022) při přepočtu na metodiku ÚS SU odpovídal hodnotě KPP 1,0-1,2, což je v zásadě dvojnásobek oproti návrhu Metropolitním plánu k OVP (2025).

V souladu s článkem 36 odst. 3 a 71 odst. 4 textové části Metropolitního plánu může být typ struktury na úrovni dílčích ploch stanoven odlišně od typu struktury lokality, v tom případě má přednost podrobnější regulace (na úrovni dílčích ploch). V případě transformační plochy 411/201/2024, jejíž typ struktury se liší od typu struktury lokality tedy platí regulativy pro heterogenní strukturu. Pojmy, které nejsou Metropolitním plánem přímo definovány, ani nejsou stanoveny souvisejícími právními předpisy jsou použity v jejich obvyklém obecném významu (článek 3 odst. 1). U pojmů bez exaktního významu je při rozhodování určitý prostor pro správní úvahu stavebního úřadu.

Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je 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. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2024 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umisťovat i bez přímého vymezení v MPP. Dále uvádíme, že v tomto ohledu byla zachována kontinuita s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536, která požadavky na občanskou vybavenost v předmětné ploše s rozdílným způsobem využití OB – čistě obytné, explicitně nestanovuje.

Posouzení vlivů na životní prostředí je součástí Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Další dopady případného záměru na životní

prostředí a kvalitu života budou prověřovány v rámci navazujících řízení včetně dokumentace SEA.

Vymezení Územního systému ekologické stability bylo upřesněno na základě odborného podkladu – Plánu ÚSES. Vymezení biokoridoru 500/-/3669 odpovídá po dílčích korekcích principu vymezení v ÚP SÚ HMP, je tedy zachována jeho spojitost v rámci území. Návrh byl koordinován s pořizovanou změnou ÚP Z 3536. Z důvodu zajištění kontinuity v rámci koordinace územně plánovací činnosti a na základě podrobnějšího prověření byla rozloha Parku U Schodů mezi VP a OVP upravena. Byla revidována hranice lokálního biokoridoru ÚSES. Nicméně zelená spojnice mezi lokalitou 881 / Smetanka a 850 / Údolí Rokytky zůstala zachována.

Koncepce dopravní infrastruktury obsažená v Metropolitním plánu vychází z posouzení v komplexním dopravním modelu a dlouhodobě sledovaných přepravních vztahů, které zohledňují jak stávající intenzity dopravy, tak očekávané změny vyvolané rozvojem území ve vazbě s navrženou urbanistickou strukturou. Kapacitní dimenzování jednotlivých druhů dopravy, zejména dopravy kolejové a kapacitní hromadné dopravy, je navrženo s ohledem na předpokládaný nárůst obyvatel a pracovních příležitostí v rozvojových a transformačních lokalitách, přičemž cílem je systémové posílení modal splitu ve prospěch veřejné dopravy, pěší a cyklistické dopravy. Dopravní model pracuje s principem prostorové koncentrace zátěže do hlavních kapacitních koridorů a s postupnou redukcí tranzitní a individuální automobilové dopravy vnitřního města, což umožňuje dlouhodobě udržitelný provoz dopravního systému i při postupném naplňování rozvojového potenciálu území, aniž by docházelo k neúměrnému navyšování dopravních nároků v citlivých městských strukturách.

Požadavkům na zvýšené nároky při svozu komunálního odpadu, narušení soukromí, omezené spoje MHD atd., nemohl pořizovatel 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.

Transformační plocha 411/201/2012 je navržena v kontinuitě s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3665, která vymezení občanské vybavenosti explicitně nevyžaduje. Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je 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. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2012 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umisťovat i bez přímého vymezení v MPP.

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.

Klimatický plán je strategickým dokumentem sektoru životního prostředí a jeho naplňování probíhá prostřednictvím konkrétních opatření a programů. Územní plán je koncepčním nástrojem pro regulaci využití území a zohledňuje klimatické aspekty pouze v rozsahu své povahy a kompetencí. Nelze proto očekávat, že územní plán bude plně implementovat veškeré cíle klimatického plánu; taková povinnost není platnými právními předpisy uložena a není ani fakticky možná, neboť řada těchto cílů přesahuje rámec pravomocí územního plánu a náleží do oblasti sektorových politik, regulačních nástrojů či individuálního rozhodování. Dále podrobněji viz příloha P.164 kapitoly 15 textové části odůvodnění a Příloha P.159 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.

Návrh MPP vychází, v souladu s platnými právními předpisy, z poznatků z Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (ÚAP hl. m. Prahy), z důkladné analýzy území, analýzy vnitřního potenciálu brownfieldů i rozvojového potenciálu zastavitelných ploch, z rozboru potřeb a problémů. Návrh MPP stanovil základní koncepci rozvoje hl. m. Prahy založenou zejména na zásadách, které vyplývají z dlouhodobých strategických cílů města, byl vytvářen v souladu s platným Strategickým plánem hl. m. Prahy a v koordinaci se zpracováním návrhu jeho aktualizace. Podrobněji viz příloha P.163 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3026346

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1057

Podatel | **DUŠÁNEK LUKÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03OQGG

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9agvhsvh

Lokalita | 201

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 2. Výskyt dalších kriticky, silně ohrožených a ohrožených druhů

Vyjádření

2. Výskyt dalších kriticky, silně ohrožených a ohrožených druhů

Kriticky ohrožení

- Zmije obecná (*Vipera berus*)
- Strnad luční (*Emberiza calandra*)

Silně ohrožení

- Ledňáček říční (*Alcedo atthis*) – **hnízdí přímo v trase transformace**
- Bobr evropský (*Castor fiber*)
- Slepýš křehký (*Anguis fragilis*)
- **Ještěrka obecná (*Lacerta agilis*) – významná místní populace**
- Holub doupňák (*Columba oenas*)
- Krahujec obecný (*Accipiter nisus*)

Ohrožení a chránění

- Jestřáb lesní (*Accipiter gentilis*)
- Brhlík lesní (*Sitta europaea*)
- Datel černý (*Dryocopus martius*)

- Lejsek šedý (*Muscicapa striata*)
- Veverka obecná (*Sciurus vulgaris*)
- Užovka obojková (*Natrix natrix*)
- Čmeláci (*Bombus* spp.), mravenci rodu *Formica*, střevlíci
- Otakárek fenyklový (*Papilio machaon*)

Tyto druhy jsou přímo vázány na **náletové porosty, křoviny, staré stromy, loučky a břehové porosty Rokytky** – biotopy, které zástavba zcela eliminuje.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části

výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla úprava způsobu výpočtu hrubých podlažních ploch a ve svém důsledku tedy snížení koeficientu míry využití území; úprava pouze dílčí části výškové regulace, a to ve čtverci při severní hranici transformační plochy; zmenšení rozsahu transformační plochy a úprava typu struktury - nikoliv však její nové vymezení. Lze tedy konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel vysvětluje:

Transformační plocha 411/201/2024 byla koordinována s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536. Přístup, jak byly kapacity nastavovány v rámci odvození míry využití území mezi změnami dosavadního ÚP SÚ a návrhem MPP je podrobně popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP. Vzhledem ke specifitě a hodnotám území, ke kterým pořizovatel v rámci vyhodnocování výsledků projednání přihlédl, byla nad rámec obvyklé koordinace pořizovaných změn ÚP SÚ dle rozhodnutí Zastupitelstva HMP snížena míra využití území, a to až na koeficient, který odpovídá dle ÚP SÚ hodnotě KPP 0,6, i přes to, že změna ÚP SÚ se pořizuje s požadavkem na 0,8 (podmínečně přípustně 1,1) a v návrhu MPP by při standardní jednotné metodice měl být vymezen odpovídající přepočtený koeficient 1,0 či 1,05.

Díky této úpravě byla mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním výrazným způsobem snížena projednávaná (navrhovaná) míra využití území v návrhu MPP. Navržený koeficient pro výpočet míry využití území v návrhu Metropolitního plánu k VP (2022) při přepočtu na metodiku ÚS SU odpovídal hodnotě KPP 1,0-1,2, což je v zásadě dvojnásobek oproti návrhu Metropolitním plánu k OVP (2025).

V souladu s článkem 36 odst. 3 a 71 odst. 4 textové části Metropolitního plánu může být typ struktury na úrovni dílčích ploch stanoven odlišně od typu struktury lokality, v tom případě má přednost podrobnější regulace (na úrovni dílčích ploch). V případě transformační plochy 411/201/2024, jejíž typ struktury se liší od typu struktury lokality tedy platí regulativy pro heterogenní strukturu. Pojmy, které nejsou Metropolitním plánem přímo definovány, ani nejsou stanoveny souvisejícími právními předpisy jsou použity v jejich obvyklém obecném významu (článek 3 odst. 1). U pojmů bez

exaktního významu je při rozhodování určitý prostor pro správní úvahu stavebního úřadu.

Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je 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. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2024 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umisťovat i bez přímého vymezení v MPP. Dále uvádíme, že v tomto ohledu byla zachována kontinuita s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536, která požadavky na občanskou vybavenost v předmětné ploše s rozdílným způsobem využití OB – čistě obytné, explicitně nestanovuje.

Posouzení vlivů na životní prostředí je součástí Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Další dopady případného záměru na životní prostředí a kvalitu života budou prověřovány v rámci navazujících řízení včetně dokumentace SEA.

Vymezení Územního systému ekologické stability bylo upřesněno na základě odborného podkladu – Plánu ÚSES. Vymezení biokoridoru 500/-/3669 odpovídá po dílčích korekcích principu vymezení v ÚP SÚ HMP, je tedy zachována jeho spojitost v rámci území. Návrh byl koordinován s pořizovanou změnou ÚP Z 3536. Z důvodu zajištění kontinuity v rámci koordinace územně plánovací činnosti a na základě podrobnějšího prověření byla rozloha Parku U Schodů mezi VP a OVP upravena. Byla revidována hranice lokálního biokoridoru ÚSES. Nicméně zelená spojnice mezi lokalitou 881 / Smetanka a 850 / Údolí Rokytky zůstala zachována.

Koncepce dopravní infrastruktury obsažená v Metropolitním plánu vychází z posouzení v komplexním dopravním modelu a dlouhodobě sledovaných přepravních vztahů, které zohledňují jak stávající intenzity dopravy, tak očekávané změny vyvolané rozvojem území ve vazbě s navrženou urbanistickou strukturou. Kapacitní dimenzování jednotlivých druhů dopravy, zejména dopravy kolejové a kapacitní hromadné dopravy, je navrženo s ohledem na předpokládaný nárůst obyvatel a pracovních příležitostí v rozvojových a transformačních lokalitách, přičemž cílem je systémové posílení modal splitu ve prospěch veřejné dopravy, pěší a cyklistické dopravy. Dopravní model pracuje s principem prostorové koncentrace zátěže do hlavních kapacitních koridorů a s postupnou redukcí tranzitní

a individuální automobilové dopravy vnitřního města, což umožňuje dlouhodobě udržitelný provoz dopravního systému i při postupném naplňování rozvojového potenciálu území, aniž by docházelo k neúměrnému navyšování dopravních nároků v citlivých městských strukturách.

Požadavkům na zvýšené nároky při svozu komunálního odpadu, narušení soukromí, omezené spoje MHD atd., nemohl pořizovatel 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.

Transformační plocha 411/201/2012 je navržena v kontinuitě s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3665, která vymezení občanské vybavenosti explicitně nevyžaduje. Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je 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. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2012 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umisťovat i bez přímého vymezení v MPP.

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 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.

Klimatický plán je strategickým dokumentem sektoru životního prostředí a jeho naplňování probíhá prostřednictvím konkrétních opatření a programů. Územní plán je koncepčním nástrojem pro regulaci využití území a zohledňuje klimatické aspekty pouze v rozsahu své povahy a kompetencí. Nelze proto očekávat, že územní plán bude plně implementovat veškeré cíle klimatického plánu; taková povinnost není platnými právními předpisy uložena a není ani fakticky možná, neboť řada těchto cílů přesahuje rámec pravomocí územního plánu a náleží do oblasti sektorových politik, regulačních nástrojů či individuálního rozhodování. Dále podrobněji viz příloha P.164 kapitoly 15 textové části odůvodnění a Příloha P.159 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.

Návrh MPP vychází, v souladu s platnými právními předpisy, z poznatků z Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (ÚAP hl. m. Prahy), z důkladné analýzy území, analýzy vnitřního potenciálu brownfieldů i rozvojového potenciálu zastavitelných ploch, z rozboru potřeb a problémů. Návrh MPP stanovil základní koncepci rozvoje hl. m. Prahy založenou zejména na zásadách, které vyplývají

z dlouhodobých strategických cílů města, byl vytvářen v souladu s platným Strategickým plánem hl. m. Prahy a v koordinaci se zpracováním návrhu jeho aktualizace. Podrobněji viz příloha P.163 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3026347

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1057

Podatel | **DUŠÁNEK LUKÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03OQG

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9agvhsvh

Lokalita | 201

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 3. Území jako klíčový ekologický koridor

Vyjádření**3. Území jako klíčový ekologický koridor**

Transformační plocha 411/201/2024 narušuje propojení:

- lesního komplexu
- břehových linií Rokytky,
- mokřadních zón níže po proudu.

Jedná se o **poslední přirozený přístup k vodě** pro savce, ptáky, plazy, hmyz i obojživelníky.

Urbanizace by koridor přerušila, což je v **přímém rozporu s § 4 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb.**

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla úprava způsobu výpočtu hrubých podlažních ploch a ve svém důsledku tedy snížení koeficientu míry využití území; úprava pouze dílčí části výškové regulace, a to ve čtverci při severní hranici transformační plochy; zmenšení rozsahu transformační plochy a úprava typu struktury - nikoliv však její nové vymezení. Lze tedy konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel vysvětluje:

Transformační plocha 411/201/2024 byla koordinována s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536. Přístup, jak byly kapacity nastavovány v rámci odvození míry využití území mezi změnami dosavadního ÚP SÚ a návrhem MPP je podrobně popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP. Vzhledem ke specifčnosti a hodnotám území, ke kterým pořizovatel v rámci vyhodnocování výsledků projednání přihlédl, byla nad rámec obvyklé koordinace pořizovaných změn ÚP SÚ dle rozhodnutí Zastupitelstva HMP snížena míra využití území, a to až na koeficient, který odpovídá dle ÚP SÚ hodnotě KPP 0,6, i přes to, že změna ÚP SÚ se pořizuje s požadavkem na 0,8 (podmínečně přípustně 1,1) a v návrhu MPP by

při standardní jednotné metodice měl být vymezen odpovídající přepočtený koeficient 1,0 či 1,05.

Díky této úpravě byla mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním výrazným způsobem snížena projednávaná (navrhovaná) míra využití území v návrhu MPP. Navržený koeficient pro výpočet míry využití území v návrhu Metropolitního plánu k VP (2022) při přepočtu na metodiku ÚS SU odpovídal hodnotě KPP 1,0-1,2, což je v zásadě dvojnásobek oproti návrhu Metropolitním plánu k OVP (2025).

V souladu s článkem 36 odst. 3 a 71 odst. 4 textové části Metropolitního plánu může být typ struktury na úrovni dílčích ploch stanoven odlišně od typu struktury lokality, v tom případě má přednost podrobnější regulace (na úrovni dílčích ploch). V případě transformační plochy 411/201/2024, jejíž typ struktury se liší od typu struktury lokality tedy platí regulativy pro heterogenní strukturu. Pojmy, které nejsou Metropolitním plánem přímo definovány, ani nejsou stanoveny souvisejícími právními předpisy jsou použity v jejich obvyklém obecném významu (článek 3 odst. 1). U pojmů bez exaktního významu je při rozhodování určitý prostor pro správní úvahu stavebního úřadu.

Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je 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. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2024 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umísťovat i bez přímého vymezení v MPP. Dále uvádíme, že v tomto ohledu byla zachována kontinuita s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536, která požadavky na občanskou vybavenost v předmětné ploše s rozdílným způsobem využití OB – čistě obytné, explicitně nestanovuje.

Posouzení vlivů na životní prostředí je součástí Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Další dopady případného záměru na životní prostředí a kvalitu života budou prověřovány v rámci navazujících řízení včetně dokumentace SEA.

Vymezení Územního systému ekologické stability bylo upřesněno na základě odborného podkladu – Plánu ÚSES. Vymezení biokoridoru 500/-/3669 odpovídá po dílčích korekcích principu vymezení v ÚP SÚ

HMP, je tedy zachována jeho spojitost v rámci území. Návrh byl koordinován s pořizovanou změnou ÚP Z 3536. Z důvodu zajištění kontinuity v rámci koordinace územně plánovací činnosti a na základě podrobnějšího prověření byla rozloha Parku U Schodů mezi VP a OVP upravena. Byla revidována hranice lokálního biokoridoru ÚSES. Nicméně zelená spojnice mezi lokalitou 881 / Smetanka a 850 / Údolí Rokytky zůstala zachována.

Koncepce dopravní infrastruktury obsažená v Metropolitním plánu vychází z posouzení v komplexním dopravním modelu a dlouhodobě sledovaných přepravních vztahů, které zohledňují jak stávající intenzity dopravy, tak očekávané změny vyvolané rozvojem území ve vazbě s navrženou urbanistickou strukturou. Kapacitní dimenzování jednotlivých druhů dopravy, zejména dopravy kolejové a kapacitní hromadné dopravy, je navrženo s ohledem na předpokládaný nárůst obyvatel a pracovních příležitostí v rozvojových a transformačních lokalitách, přičemž cílem je systémové posílení modal splitu ve prospěch veřejné dopravy, pěší a cyklistické dopravy. Dopravní model pracuje s principem prostorové koncentrace zátěže do hlavních kapacitních koridorů a s postupnou redukcí tranzitní a individuální automobilové dopravy vnitřního města, což umožňuje dlouhodobě udržitelný provoz dopravního systému i při postupném naplňování rozvojového potenciálu území, aniž by docházelo k neúměrnému navyšování dopravních nároků v citlivých městských strukturách.

Požadavkům na zvýšené nároky při svozu komunálního odpadu, narušení soukromí, omezené spoje MHD atd., nemohl pořizovatel 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.

Transformační plocha 411/201/2012 je navržena v kontinuitě s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3665, která vymezení občanské vybavenosti explicitně nevyžaduje. Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich

kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je 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. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2012 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umisťovat i bez přímého vymezení v MPP.

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.

Klimatický plán je strategickým dokumentem sektoru životního prostředí a jeho naplňování probíhá prostřednictvím konkrétních opatření a programů. Územní plán je koncepčním nástrojem pro regulaci využití území a zohledňuje klimatické aspekty pouze

v rozsahu své povahy a kompetencí. Nelze proto očekávat, že územní plán bude plně implementovat veškeré cíle klimatického plánu; taková povinnost není platnými právními předpisy uložena a není ani fakticky možná, neboť řada těchto cílů přesahuje rámec pravomocí územního plánu a náleží do oblasti sektorových politik, regulačních nástrojů či individuálního rozhodování. Dále podrobněji viz příloha P.164 kapitoly 15 textové části odůvodnění a Příloha P.159 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.

Návrh MPP vychází, v souladu s platnými právními předpisy, z poznatků z Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (ÚAP hl. m. Prahy), z důkladné analýzy území, analýzy vnitřního potenciálu brownfieldů i rozvojového potenciálu zastavitelných ploch, z rozboru potřeb a problémů. Návrh MPP stanovil základní koncepci rozvoje hl. m. Prahy založenou zejména na zásadách, které vyplývají z dlouhodobých strategických cílů města, byl vytvářen v souladu s platným Strategickým plánem hl. m. Prahy a v koordinaci se zpracováním návrhu jeho aktualizace. Podrobněji viz příloha P.163 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3026348

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1057

Podatel | **DUŠÁNEK LUKÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03OQG

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9agvhsvh

Lokalita | 201

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | 4. Nedostatečná občanská vybavenost

Vyjádření**4. Nedostatečná občanská vybavenost**

V lokalitě dlouhodobě chybí kapacity základních a mateřských škol. Nová výstavba, předpokládající stovky až tisíce nových obyvatel, situaci ještě zhorší. V plánu není žádné nové školské zařízení, zdravotnické středisko ani komunitní prostor.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla úprava způsobu výpočtu hrubých podlažních ploch a ve svém důsledku tedy snížení koeficientu míry využití území; úprava pouze dílčí části výškové regulace, a to ve čtverci při severní hranici transformační plochy; zmenšení rozsahu transformační plochy a úprava typu struktury - nikoliv však její nové vymezení. Lze tedy konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel vysvětluje:

Transformační plocha 411/201/2024 byla koordinována s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536. Přístup, jak byly kapacity nastavovány v rámci odvození míry využití území mezi změnami dosavadního ÚP SÚ a návrhem MPP je podrobně popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP. Vzhledem ke specifičnosti a hodnotám území, ke kterým pořizovatel v rámci vyhodnocování výsledků projednání přihlédl, byla nad rámec obvyklé koordinace pořizovaných změn ÚP SÚ dle rozhodnutí Zastupitelstva HMP snížena míra využití území, a to až na koeficient, který odpovídá dle ÚP SÚ hodnotě KPP 0,6, i přes to, že změna ÚP SÚ se pořizuje s požadavkem na 0,8 (podmínečně přípustně 1,1) a v návrhu MPP by při standardní jednotné metodice měl být vymezen odpovídající přepočtený koeficient 1,0 či 1,05.

Díky této úpravě byla mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním výrazným způsobem snížena projednávaná (navrhovaná) míra využití území v návrhu MPP. Navržený koeficient pro výpočet míry využití území v návrhu Metropolitního plánu k VP (2022) při přepočtu na metodiku ÚS SÚ odpovídal hodnotě KPP 1,0-

1,2, což je v zásadě dvojnásobek oproti návrhu Metropolitním plánu k OVP (2025).

V souladu s článkem 36 odst. 3 a 71 odst. 4 textové části Metropolitního plánu může být typ struktury na úrovni dílčích ploch stanoven odlišně od typu struktury lokality, v tom případě má přednost podrobnější regulace (na úrovni dílčích ploch). V případě transformační plochy 411/201/2024, jejíž typ struktury se liší od typu struktury lokality tedy platí regulativy pro heterogenní strukturu. Pojmy, které nejsou Metropolitním plánem přímo definovány, ani nejsou stanoveny souvisejícími právními předpisy jsou použity v jejich obvyklém obecném významu (článek 3 odst. 1). U pojmů bez exaktního významu je při rozhodování určitý prostor pro správní úvahu stavebního úřadu.

Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je 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. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2024 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umísťovat i bez přímého vymezení v MPP. Dále uvádíme, že v tomto ohledu byla zachována kontinuita s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536, která požadavky na občanskou vybavenost v předmětné ploše s rozdílným způsobem využití OB – čistě obytné, explicitně nestanovuje.

Posouzení vlivů na životní prostředí je součástí Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Další dopady případného záměru na životní prostředí a kvalitu života budou prověřovány v rámci navazujících řízení včetně dokumentace SEA.

Vymezení Územního systému ekologické stability bylo upřesněno na základě odborného podkladu – Plánu ÚSES. Vymezení biokoridoru 500/-/3669 odpovídá po dílčích korekcích principu vymezení v ÚP SÚ HMP, je tedy zachována jeho spojitost v rámci území. Návrh byl koordinován s pořizovanou změnou ÚP Z 3536. Z důvodu zajištění kontinuity v rámci koordinace územně plánovací činnosti a na základě podrobnějšího prověření byla rozloha Parku U Schodů mezi VP a OVP upravena. Byla revidována hranice lokálního biokoridoru ÚSES. Nicméně zelená spojnice mezi lokalitou 881 / Smetanka a 850 / Údolí Rokytky zůstala zachována.

Koncepce dopravní infrastruktury obsažená v Metropolitním plánu vychází z posouzení v komplexním dopravním modelu a dlouhodobě sledovaných přepravních vztahů, které zohledňují jak stávající intenzity dopravy, tak očekávané změny vyvolané rozvojem území ve vazbě s navrženou urbanistickou strukturou. Kapacitní dimenzování jednotlivých druhů dopravy, zejména dopravy kolejové a kapacitní hromadné dopravy, je navrženo s ohledem na předpokládaný nárůst obyvatel a pracovních příležitostí v rozvojových a transformačních lokalitách, přičemž cílem je systémové posílení modal splitu ve prospěch veřejné dopravy, pěší a cyklistické dopravy. Dopravní model pracuje s principem prostorové koncentrace zátěže do hlavních kapacitních koridorů a s postupnou redukcí tranzitní a individuální automobilové dopravy vnitřního města, což umožňuje dlouhodobě udržitelný provoz dopravního systému i při postupném naplňování rozvojového potenciálu území, aniž by docházelo k neúměrnému navyšování dopravních nároků v citlivých městských strukturách.

Požadavkům na zvýšené nároky při svozu komunálního odpadu, narušení soukromí, omezené spoje MHD atd., nemohl pořizovatel 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.

Transformační plocha 411/201/2012 je navržena v kontinuitě s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3665, která vymezení občanské vybavenosti explicitně nevyžaduje. Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je 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. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2012 neznemožňuje – občanskou

vybavenost lze v rámci obytného využití umisťovat i bez přímého vymezení v MPP.

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.

Klimatický plán je strategickým dokumentem sektoru životního prostředí a jeho naplňování probíhá prostřednictvím konkrétních opatření a programů. Územní plán je koncepčním nástrojem pro regulaci využití území a zohledňuje klimatické aspekty pouze v rozsahu své povahy a kompetencí. Nelze proto očekávat, že územní plán bude plně implementovat veškeré cíle klimatického plánu; taková povinnost není platnými právními předpisy uložena a není ani fakticky možná, neboť řada těchto cílů přesahuje rámec pravomocí územního plánu a náleží do oblasti sektorových politik, regulačních nástrojů či individuálního rozhodování. Dále podrobněji viz příloha P.164 kapitoly 15 textové části odůvodnění a Příloha P.159 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.

Návrh MPP vychází, v souladu s platnými právními předpisy, z poznatků z Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (ÚAP hl. m. Prahy), z důkladné analýzy území, analýzy vnitřního potenciálu brownfieldů i rozvojového potenciálu zastavitelných ploch, z rozboru potřeb a problémů. Návrh MPP stanovil základní koncepci rozvoje hl. m. Prahy založenou zejména na zásadách, které vyplývají z dlouhodobých strategických cílů města, byl vytvářen v souladu s platným Strategickým plánem hl. m. Prahy a v koordinaci se zpracováním návrhu jeho aktualizace. Podrobněji viz příloha P.163 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3026349

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1057

Podatel | **DUŠÁNEK LUKÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03OQG

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9agvhsvh

Lokalita | 201

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | 5. Nevratný zásah do kvality bydlení

Vyjádření**5. Nevratný zásah do kvality bydlení**

Současné obytné prostředí se vyznačuje klidem, zelení, dobrým osluněním a omezeným provozem. Nová zástavba tyto hodnoty likviduje. Pětipodlažní domy nahradí volnou krajinu a naruší každodenní život obyvatel, kteří si bydlení pořizovali právě pro jeho klidový charakter.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla úprava způsobu výpočtu hrubých podlažních ploch a ve svém důsledku tedy snížení koeficientu míry využití území; úprava pouze dílčí části výškové regulace, a to ve čtverci při severní hranici transformační plochy; zmenšení rozsahu transformační plochy a úprava typu struktury - nikoliv však její nové vymezení. Lze tedy konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel vysvětluje:

Transformační plocha 411/201/2024 byla koordinována s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536. Přístup, jak byly kapacity nastavovány v rámci odvození míry využití území mezi změnami dosavadního ÚP SÚ a návrhem MPP je podrobně popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP. Vzhledem ke specifičnosti a hodnotám území, ke kterým pořizovatel v rámci vyhodnocování výsledků projednání přihlédl, byla nad rámec obvyklé koordinace pořizovaných změn ÚP SÚ dle rozhodnutí Zastupitelstva HMP snížena míra využití území, a to až na koeficient, který odpovídá dle ÚP SÚ hodnotě KPP 0,6, i přes to, že změna ÚP SÚ se pořizuje s požadavkem na 0,8 (podmínečně přípustně 1,1) a v návrhu MPP by při standardní jednotné metodice měl být vymezen odpovídající přepočtený koeficient 1,0 či 1,05.

Díky této úpravě byla mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním výrazným způsobem snížena projednávaná (navrhovaná) míra využití území v návrhu MPP. Navržený koeficient pro výpočet míry využití území v návrhu Metropolitního plánu k VP (2022) při přepočtu na metodiku ÚS SÚ odpovídal hodnotě KPP 1,0-

1,2, což je v zásadě dvojnásobek oproti návrhu Metropolitním plánu k OVP (2025).

V souladu s článkem 36 odst. 3 a 71 odst. 4 textové části Metropolitního plánu může být typ struktury na úrovni dílčích ploch stanoven odlišně od typu struktury lokality, v tom případě má přednost podrobnější regulace (na úrovni dílčích ploch). V případě transformační plochy 411/201/2024, jejíž typ struktury se liší od typu struktury lokality tedy platí regulativy pro heterogenní strukturu. Pojmy, které nejsou Metropolitním plánem přímo definovány, ani nejsou stanoveny souvisejícími právními předpisy jsou použity v jejich obvyklém obecném významu (článek 3 odst. 1). U pojmů bez exaktního významu je při rozhodování určitý prostor pro správní úvahu stavebního úřadu.

Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je 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. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2024 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umísťovat i bez přímého vymezení v MPP. Dále uvádíme, že v tomto ohledu byla zachována kontinuita s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536, která požadavky na občanskou vybavenost v předmětné ploše s rozdílným způsobem využití OB – čistě obytné, explicitně nestanovuje.

Posouzení vlivů na životní prostředí je součástí Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Další dopady případného záměru na životní prostředí a kvalitu života budou prověřovány v rámci navazujících řízení včetně dokumentace SEA.

Vymezení Územního systému ekologické stability bylo upřesněno na základě odborného podkladu – Plánu ÚSES. Vymezení biokoridoru 500/-/3669 odpovídá po dílčích korekcích principu vymezení v ÚP SÚ HMP, je tedy zachována jeho spojitost v rámci území. Návrh byl koordinován s pořizovanou změnou ÚP Z 3536. Z důvodu zajištění kontinuity v rámci koordinace územně plánovací činnosti a na základě podrobnějšího prověření byla rozloha Parku U Schodů mezi VP a OVP upravena. Byla revidována hranice lokálního biokoridoru ÚSES. Nicméně zelená spojnice mezi lokalitou 881 / Smetanka a 850 / Údolí Rokytka zůstala zachována.

Koncepce dopravní infrastruktury obsažená v Metropolitním plánu vychází z posouzení v komplexním dopravním modelu a dlouhodobě sledovaných přepravních vztahů, které zohledňují jak stávající intenzity dopravy, tak očekávané změny vyvolané rozvojem území ve vazbě s navrženou urbanistickou strukturou. Kapacitní dimenzování jednotlivých druhů dopravy, zejména dopravy kolejové a kapacitní hromadné dopravy, je navrženo s ohledem na předpokládaný nárůst obyvatel a pracovních příležitostí v rozvojových a transformačních lokalitách, přičemž cílem je systémové posílení modal splitu ve prospěch veřejné dopravy, pěší a cyklistické dopravy. Dopravní model pracuje s principem prostorové koncentrace zátěže do hlavních kapacitních koridorů a s postupnou redukcí tranzitní a individuální automobilové dopravy vnitřního města, což umožňuje dlouhodobě udržitelný provoz dopravního systému i při postupném naplňování rozvojového potenciálu území, aniž by docházelo k neúměrnému navyšování dopravních nároků v citlivých městských strukturách.

Požadavkům na zvýšené nároky při svozu komunálního odpadu, narušení soukromí, omezené spoje MHD atd., nemohl pořizovatel 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.

Transformační plocha 411/201/2012 je navržena v kontinuitě s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3665, která vymezení občanské vybavenosti explicitně nevyžaduje. Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je 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. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2012 neznemožňuje – občanskou

vybavenost lze v rámci obytného využití umisťovat i bez přímého vymezení v MPP.

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.

Klimatický plán je strategickým dokumentem sektoru životního prostředí a jeho naplňování probíhá prostřednictvím konkrétních opatření a programů. Územní plán je koncepčním nástrojem pro regulaci využití území a zohledňuje klimatické aspekty pouze v rozsahu své povahy a kompetencí. Nelze proto očekávat, že územní plán bude plně implementovat veškeré cíle klimatického plánu; taková povinnost není platnými právními předpisy uložena a není ani fakticky možná, neboť řada těchto cílů přesahuje rámec pravomocí územního plánu a náleží do oblasti sektorových politik, regulačních nástrojů či individuálního rozhodování. Dále podrobněji viz příloha P.164 kapitoly 15 textové části odůvodnění a Příloha P.159 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.

Návrh MPP vychází, v souladu s platnými právními předpisy, z poznatků z Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (ÚAP hl. m. Prahy), z důkladné analýzy území, analýzy vnitřního potenciálu brownfieldů i rozvojového potenciálu zastavitelných ploch, z rozboru potřeb a problémů. Návrh MPP stanovil základní koncepci rozvoje hl. m. Prahy založenou zejména na zásadách, které vyplývají z dlouhodobých strategických cílů města, byl vytvářen v souladu s platným Strategickým plánem hl. m. Prahy a v koordinaci se zpracováním návrhu jeho aktualizace. Podrobněji viz příloha P.163 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3026350

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1057

Podatel | **DUŠÁNEK LUKÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03OQG

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9agvhsvh

Lokalita | 201

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | 6. Znehodnocení nemovitostí

Vyjádření

6. Znehodnocení nemovitostí

Výše uvedené faktory způsobují pokles tržní hodnoty bytů o 10–25 %. Ztráta výhledu, soukromí, oslunění a přítomnost rušivé výstavby zásadně ovlivňuje tržní atraktivitu. Vysokopodlažní výstavba v těsném sousedství snižuje hodnotu nemovitostí také kvůli zvýšené hlučnosti, provoznímu ruchu, ztrátě pocitu bezpečí a celkové proměně charakteru čtvrti. Tato změna představuje nepřímé vyvlastnění v podobě omezení užívacích práv stávajících vlastníků nemovitostí bez náhrady. U obytných budov v bezprostředním sousedství může být pokles hodnoty dokonce výraznější, zejména u bytových jednotek s výhledem orientovaným směrem k plánované výstavbě. Tržní analýzy (např. Deloitte Real Index, Knight Frank) potvrzují, že výstavba vyšších domů ve stávající nízkopodlažní zástavbě způsobuje zpomalení růstu hodnoty okolních nemovitostí až o 30 % ve srovnání s jinými stabilizovanými oblastmi.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla úprava způsobu výpočtu hrubých podlažních ploch a ve svém důsledku tedy snížení koeficientu míry využití území; úprava pouze dílčí části výškové regulace, a to ve čtverci při severní hranici transformační plochy; zmenšení rozsahu transformační plochy a úprava typu struktury - nikoliv však její nové vymezení. Lze tedy konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel vysvětluje:

Transformační plocha 411/201/2024 byla koordinována s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536. Přístup, jak byly kapacity nastavovány v rámci odvození míry využití území mezi změnami dosavadního ÚP SÚ a návrhem MPP je podrobně popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP. Vzhledem ke specifčnosti a hodnotám území, ke kterým pořizovatel v rámci vyhodnocování výsledků projednání přihlédl, byla nad rámec obvyklé koordinace pořizovaných změn ÚP SÚ dle rozhodnutí Zastupitelstva HMP snížena míra využití území, a to až na koeficient, který odpovídá dle ÚP SÚ hodnotě KPP 0,6, i přes to, že změna ÚP SÚ se pořizuje s požadavkem na 0,8 (podmínečně přípustně 1,1) a v návrhu MPP by

při standardní jednotné metodice měl být vymezen odpovídající přepočtený koeficient 1,0 či 1,05.

Díky této úpravě byla mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním výrazným způsobem snížena projednávaná (navrhovaná) míra využití území v návrhu MPP. Navržený koeficient pro výpočet míry využití území v návrhu Metropolitního plánu k VP (2022) při přepočtu na metodiku ÚS SU odpovídal hodnotě KPP 1,0-1,2, což je v zásadě dvojnásobek oproti návrhu Metropolitním plánu k OVP (2025).

V souladu s článkem 36 odst. 3 a 71 odst. 4 textové části Metropolitního plánu může být typ struktury na úrovni dílčích ploch stanoven odlišně od typu struktury lokality, v tom případě má přednost podrobnější regulace (na úrovni dílčích ploch). V případě transformační plochy 411/201/2024, jejíž typ struktury se liší od typu struktury lokality tedy platí regulativy pro heterogenní strukturu. Pojmy, které nejsou Metropolitním plánem přímo definovány, ani nejsou stanoveny souvisejícími právními předpisy jsou použity v jejich obvyklém obecném významu (článek 3 odst. 1). U pojmů bez exaktního významu je při rozhodování určitý prostor pro správní úvahu stavebního úřadu.

Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je 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. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2024 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umisťovat i bez přímého vymezení v MPP. Dále uvádíme, že v tomto ohledu byla zachována kontinuita s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536, která požadavky na občanskou vybavenost v předmětné ploše s rozdílným způsobem využití OB – čistě obytné, explicitně nestanovuje.

Posouzení vlivů na životní prostředí je součástí Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Další dopady případného záměru na životní prostředí a kvalitu života budou prověřovány v rámci navazujících řízení včetně dokumentace SEA.

Vymezení Územního systému ekologické stability bylo upřesněno na základě odborného podkladu – Plánu ÚSES. Vymezení biokoridoru 500/-/3669 odpovídá po dílčích korekcích principu vymezení v ÚP SÚ

HMP, je tedy zachována jeho spojitost v rámci území. Návrh byl koordinován s pořizovanou změnou ÚP Z 3536. Z důvodu zajištění kontinuity v rámci koordinace územně plánovací činnosti a na základě podrobnějšího prověření byla rozloha Parku U Schodů mezi VP a OVP upravena. Byla revidována hranice lokálního biokoridoru ÚSES. Nicméně zelená spojnice mezi lokalitou 881 / Smetanka a 850 / Údolí Rokytky zůstala zachována.

Koncepce dopravní infrastruktury obsažená v Metropolitním plánu vychází z posouzení v komplexním dopravním modelu a dlouhodobě sledovaných přepravních vztahů, které zohledňují jak stávající intenzity dopravy, tak očekávané změny vyvolané rozvojem území ve vazbě s navrženou urbanistickou strukturou. Kapacitní dimenzování jednotlivých druhů dopravy, zejména dopravy kolejové a kapacitní hromadné dopravy, je navrženo s ohledem na předpokládaný nárůst obyvatel a pracovních příležitostí v rozvojových a transformačních lokalitách, přičemž cílem je systémové posílení modal splitu ve prospěch veřejné dopravy, pěší a cyklistické dopravy. Dopravní model pracuje s principem prostorové koncentrace zátěže do hlavních kapacitních koridorů a s postupnou redukcí tranzitní a individuální automobilové dopravy vnitřního města, což umožňuje dlouhodobě udržitelný provoz dopravního systému i při postupném naplňování rozvojového potenciálu území, aniž by docházelo k neúměrnému navyšování dopravních nároků v citlivých městských strukturách.

Požadavkům na zvýšené nároky při svozu komunálního odpadu, narušení soukromí, omezené spoje MHD atd., nemohl pořizovatel 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.

Transformační plocha 411/201/2012 je navržena v kontinuitě s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3665, která vymezení občanské vybavenosti explicitně nevyžaduje. Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich

kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je 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. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2012 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umisťovat i bez přímého vymezení v MPP.

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.

Klimatický plán je strategickým dokumentem sektoru životního prostředí a jeho naplňování probíhá prostřednictvím konkrétních opatření a programů. Územní plán je koncepčním nástrojem pro regulaci využití území a zohledňuje klimatické aspekty pouze

v rozsahu své povahy a kompetencí. Nelze proto očekávat, že územní plán bude plně implementovat veškeré cíle klimatického plánu; taková povinnost není platnými právními předpisy uložena a není ani fakticky možná, neboť řada těchto cílů přesahuje rámec pravomocí územního plánu a náleží do oblasti sektorových politik, regulačních nástrojů či individuálního rozhodování. Dále podrobněji viz příloha P.164 kapitoly 15 textové části odůvodnění a Příloha P.159 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.

Návrh MPP vychází, v souladu s platnými právními předpisy, z poznatků z Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (ÚAP hl. m. Prahy), z důkladné analýzy území, analýzy vnitřního potenciálu brownfieldů i rozvojového potenciálu zastavitelných ploch, z rozboru potřeb a problémů. Návrh MPP stanovil základní koncepci rozvoje hl. m. Prahy založenou zejména na zásadách, které vyplývají z dlouhodobých strategických cílů města, byl vytvářen v souladu s platným Strategickým plánem hl. m. Prahy a v koordinaci se zpracováním návrhu jeho aktualizace. Podrobněji viz příloha P.163 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3026351

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1057

Podatel | **DUŠÁNEK LUKÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03OQG

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9agvhsvh

Lokalita | 201

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | 7. Riziko destabilizace čtvrti

Vyjádření**7. Riziko destabilizace čtvrti**

Schválení této změny bez vnější koordinace vytváří precedens pro další masivní výstavbu, což ohrožuje identitu místa a soudržnost komunity.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla úprava způsobu výpočtu hrubých podlažních ploch a ve svém důsledku tedy snížení koeficientu míry využití území; úprava pouze dílčí části výškové regulace, a to ve čtverci při severní hranici transformační plochy; zmenšení rozsahu transformační plochy a úprava typu struktury - nikoliv však její nové vymezení. Lze tedy konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel vysvětluje:

Transformační plocha 411/201/2024 byla koordinována s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536. Přístup, jak byly kapacity nastavovány v rámci odvození míry využití území mezi změnami dosavadního ÚP SÚ a návrhem MPP je podrobně popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP. Vzhledem ke specifčnosti a hodnotám území, ke kterým pořizovatel v rámci vyhodnocování výsledků projednání přihlédl, byla nad rámec obvyklé koordinace pořizovaných změn ÚP SÚ dle rozhodnutí Zastupitelstva HMP snížena míra využití území, a to až na koeficient, který odpovídá dle ÚP SÚ hodnotě KPP 0,6, i přes to, že změna ÚP SÚ se pořizuje s požadavkem na 0,8 (podmínečně přípustně 1,1) a v návrhu MPP by při standardní jednotné metodice měl být vymezen odpovídající přepočtený koeficient 1,0 či 1,05.

Díky této úpravě byla mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním výrazným způsobem snížena projednávaná (navrhovaná) míra využití území v návrhu MPP. Navržený koeficient pro výpočet míry využití území v návrhu Metropolitního plánu k VP (2022) při přepočtu na metodiku ÚS SU odpovídal hodnotě KPP 1,0-1,2, což je v zásadě dvojnásobek oproti návrhu Metropolitním plánu k OVP (2025).

V souladu s článkem 36 odst. 3 a 71 odst. 4 textové části Metropolitního plánu může být typ struktury na úrovni dílčích ploch stanoven odlišně od typu struktury lokality, v tom případě má přednost podrobnější regulace (na úrovni dílčích ploch). V případě transformační plochy 411/201/2024, jejíž typ struktury se liší od typu struktury lokality tedy platí regulativy pro heterogenní strukturu. Pojmy, které nejsou Metropolitním plánem přímo definovány, ani nejsou stanoveny souvisejícími právními předpisy jsou použity v jejich obvyklém obecném významu (článek 3 odst. 1). U pojmů bez exaktního významu je při rozhodování určitý prostor pro správní úvahu stavebního úřadu.

Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je 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. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2024 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umísťovat i bez přímého vymezení v MPP. Dále uvádíme, že v tomto ohledu byla zachována kontinuita s pořízovanou změnou ÚP SÚ Z 3536, která požadavky na občanskou vybavenost v předmětné ploše s rozdílným způsobem využití OB – čistě obytné, explicitně nestanovuje.

Posouzení vlivů na životní prostředí je součástí Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Další dopady případného záměru na životní prostředí a kvalitu života budou prověřovány v rámci navazujících řízení včetně dokumentace SEA.

Vymezení Územního systému ekologické stability bylo upřesněno na základě odborného podkladu – Plánu ÚSES. Vymezení biokoridoru 500/-/3669 odpovídá po dílčích korekcích principu vymezení v ÚP SÚ HMP, je tedy zachována jeho spojitost v rámci území. Návrh byl koordinován s pořízovanou změnou ÚP Z 3536. Z důvodu zajištění kontinuity v rámci koordinace územně plánovací činnosti a na základě podrobnějšího prověření byla rozloha Parku U Schodů mezi VP a OVP upravena. Byla revidována hranice lokálního biokoridoru ÚSES. Nicméně zelená spojnice mezi lokalitou 881 / Smetanka a 850 / Údolí Rokytka zůstala zachována.

Koncepce dopravní infrastruktury obsažená v Metropolitním plánu vychází z posouzení v komplexním dopravním modelu a dlouhodobě sledovaných přepravních vztahů, které zohledňují jak stávající

intenzity dopravy, tak očekávané změny vyvolané rozvojem území ve vazbě s navrženou urbanistickou strukturou. Kapacitní dimenzování jednotlivých druhů dopravy, zejména dopravy kolejové a kapacitní hromadné dopravy, je navrženo s ohledem na předpokládaný nárůst obyvatel a pracovních příležitostí v rozvojových a transformačních lokalitách, přičemž cílem je systémové posílení modal splitu ve prospěch veřejné dopravy, pěší a cyklistické dopravy. Dopravní model pracuje s principem prostorové koncentrace zátěže do hlavních kapacitních koridorů a s postupnou redukcí tranzitní a individuální automobilové dopravy vnitřního města, což umožňuje dlouhodobě udržitelný provoz dopravního systému i při postupném naplňování rozvojového potenciálu území, aniž by docházelo k neúměrnému navyšování dopravních nároků v citlivých městských strukturách.

Požadavkům na zvýšené nároky při svozu komunálního odpadu, narušení soukromí, omezené spoje MHD atd., nemohl pořizovatel 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.

Transformační plocha 411/201/2012 je navržena v kontinuitě s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3665, která vymezení občanské vybavenosti explicitně nevyžaduje. Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je 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. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2012 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umisťovat i bez přímého vymezení v MPP.

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.

Klimatický plán je strategickým dokumentem sektoru životního prostředí a jeho naplňování probíhá prostřednictvím konkrétních opatření a programů. Územní plán je koncepčním nástrojem pro regulaci využití území a zohledňuje klimatické aspekty pouze v rozsahu své povahy a kompetencí. Nelze proto očekávat, že územní plán bude plně implementovat veškeré cíle klimatického plánu; taková povinnost není platnými právními předpisy uložena a není ani fakticky možná, neboť řada těchto cílů přesahuje rámec pravomocí územního plánu a náleží do oblasti sektorových politik, regulačních nástrojů či individuálního rozhodování. Dále podrobněji viz příloha P.164 kapitoly 15 textové části odůvodnění a Příloha P.159 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.

Návrh MPP vychází, v souladu s platnými právními předpisy, z poznatků z Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (ÚAP hl. m. Prahy), z důkladné analýzy území, analýzy vnitřního potenciálu brownfieldů i rozvojového potenciálu zastavitelných ploch, z rozboru potřeb a problémů. Návrh MPP stanovil základní koncepci rozvoje hl. m. Prahy založenou zejména na zásadách, které vyplývají z dlouhodobých strategických cílů města, byl vytvářen v souladu s platným Strategickým plánem hl. m. Prahy a v koordinaci se zpracováním návrhu jeho aktualizace. Podrobněji viz příloha P.163 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3026352

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1057

Podatel | **DUŠÁNEK LUKÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03OQG

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9agvhsvh

Lokalita | 201

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | 8. Světelný, hlukový a provozní smog

Vyjádření**8. Světelný, hlukový a provozní smog**

Vysoká zástavba, parkoviště a veřejné osvětlení v blízkosti stávajícího domu naruší noční klid, přinese světelný smog a zvedne hlučnost okolí.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla úprava způsobu výpočtu hrubých podlažních ploch a ve svém důsledku tedy snížení koeficientu míry využití území; úprava pouze dílčí části výškové regulace, a to ve čtverci při severní hranici transformační plochy; zmenšení rozsahu transformační plochy a úprava typu struktury - nikoliv však její nové vymezení. Lze tedy konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel vysvětluje:

Transformační plocha 411/201/2024 byla koordinována s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536. Přístup, jak byly kapacity nastavovány v rámci odvození míry využití území mezi změnami dosavadního ÚP SÚ a návrhem MPP je podrobně popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP. Vzhledem ke specifčnosti a hodnotám území, ke kterým pořizovatel v rámci vyhodnocování výsledků projednání přihlédl, byla nad rámec obvyklé koordinace pořizovaných změn ÚP SÚ dle rozhodnutí Zastupitelstva HMP snížena míra využití území, a to až na koeficient, který odpovídá dle ÚP SÚ hodnotě KPP 0,6, i přes to, že změna ÚP SÚ se pořizuje s požadavkem na 0,8 (podmínečně přípustně 1,1) a v návrhu MPP by při standardní jednotné metodice měl být vymezen odpovídající přepočtený koeficient 1,0 či 1,05.

Díky této úpravě byla mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním výrazným způsobem snížena projednávaná (navrhovaná) míra využití území v návrhu MPP. Navržený koeficient pro výpočet míry využití území v návrhu Metropolitního plánu k VP (2022) při přepočtu na metodiku ÚS SU odpovídal hodnotě KPP 1,0-1,2, což je v zásadě dvojnásobek oproti návrhu Metropolitním plánu k OVP (2025).

V souladu s článkem 36 odst. 3 a 71 odst. 4 textové části Metropolitního plánu může být typ struktury na úrovni dílčích ploch stanoven odlišně od typu struktury lokality, v tom případě má přednost podrobnější regulace (na úrovni dílčích ploch). V případě transformační plochy 411/201/2024, jejíž typ struktury se liší od typu struktury lokality tedy platí regulativy pro heterogenní strukturu. Pojmy, které nejsou Metropolitním plánem přímo definovány, ani nejsou stanoveny souvisejícími právními předpisy jsou použity v jejich obvyklém obecném významu (článek 3 odst. 1). U pojmů bez exaktního významu je při rozhodování určitý prostor pro správní úvahu stavebního úřadu.

Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je 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. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2024 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umísťovat i bez přímého vymezení v MPP. Dále uvádíme, že v tomto ohledu byla zachována kontinuita s pořízovanou změnou ÚP SÚ Z 3536, která požadavky na občanskou vybavenost v předmětné ploše s rozdílným způsobem využití OB – čistě obytné, explicitně nestanovuje.

Posouzení vlivů na životní prostředí je součástí Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Další dopady případného záměru na životní prostředí a kvalitu života budou prověřovány v rámci navazujících řízení včetně dokumentace SEA.

Vymezení Územního systému ekologické stability bylo upřesněno na základě odborného podkladu – Plánu ÚSES. Vymezení biokoridoru 500/-/3669 odpovídá po dílčích korekcích principu vymezení v ÚP SÚ HMP, je tedy zachována jeho spojitost v rámci území. Návrh byl koordinován s pořízovanou změnou ÚP Z 3536. Z důvodu zajištění kontinuity v rámci koordinace územně plánovací činnosti a na základě podrobnějšího prověření byla rozloha Parku U Schodů mezi VP a OVP upravena. Byla revidována hranice lokálního biokoridoru ÚSES. Nicméně zelená spojnice mezi lokalitou 881 / Smetanka a 850 / Údolí Rokytky zůstala zachována.

Koncepce dopravní infrastruktury obsažená v Metropolitním plánu vychází z posouzení v komplexním dopravním modelu a dlouhodobě sledovaných přepravních vztahů, které zohledňují jak stávající

intenzity dopravy, tak očekávané změny vyvolané rozvojem území ve vazbě s navrženou urbanistickou strukturou. Kapacitní dimenzování jednotlivých druhů dopravy, zejména dopravy kolejové a kapacitní hromadné dopravy, je navrženo s ohledem na předpokládaný nárůst obyvatel a pracovních příležitostí v rozvojových a transformačních lokalitách, přičemž cílem je systémové posílení modal splitu ve prospěch veřejné dopravy, pěší a cyklistické dopravy. Dopravní model pracuje s principem prostorové koncentrace zátěže do hlavních kapacitních koridorů a s postupnou redukcí tranzitní a individuální automobilové dopravy vnitřního města, což umožňuje dlouhodobě udržitelný provoz dopravního systému i při postupném naplňování rozvojového potenciálu území, aniž by docházelo k neúměrnému navyšování dopravních nároků v citlivých městských strukturách.

Požadavkům na zvýšené nároky při svozu komunálního odpadu, narušení soukromí, omezené spoje MHD atd., nemohl pořizovatel 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.

Transformační plocha 411/201/2012 je navržena v kontinuitě s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3665, která vymezení občanské vybavenosti explicitně nevyžaduje. Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je 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. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2012 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umisťovat i bez přímého vymezení v MPP.

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.

Klimatický plán je strategickým dokumentem sektoru životního prostředí a jeho naplňování probíhá prostřednictvím konkrétních opatření a programů. Územní plán je koncepčním nástrojem pro regulaci využití území a zohledňuje klimatické aspekty pouze v rozsahu své povahy a kompetencí. Nelze proto očekávat, že územní plán bude plně implementovat veškeré cíle klimatického plánu; taková povinnost není platnými právními předpisy uložena a není ani fakticky možná, neboť řada těchto cílů přesahuje rámec pravomocí územního plánu a náleží do oblasti sektorových politik, regulačních nástrojů či individuálního rozhodování. Dále podrobněji viz příloha P.164 kapitoly 15 textové části odůvodnění a Příloha P.159 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.

Návrh MPP vychází, v souladu s platnými právními předpisy, z poznatků z Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (ÚAP hl. m. Prahy), z důkladné analýzy území, analýzy vnitřního potenciálu brownfieldů i rozvojového potenciálu zastavitelných ploch, z rozboru potřeb a problémů. Návrh MPP stanovil základní koncepci rozvoje hl. m. Prahy založenou zejména na zásadách, které vyplývají z dlouhodobých strategických cílů města, byl vytvářen v souladu s platným Strategickým plánem hl. m. Prahy a v koordinaci se zpracováním návrhu jeho aktualizace. Podrobněji viz příloha P.163 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3026353

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1057

Podatel | **DUŠÁNEK LUKÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03OQG

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9agvhsvh

Lokalita | 201

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | 9. Porušení rovnováhy mezi rozvojem a ochranou hodnot

Vyjádření**9. Porušení rovnováhy mezi rozvojem a ochranou hodnot**

Změna nerespektuje potřebu vyváženého rozvoje, kdy rozšiřování obytné kapacity musí odpovídat reálným možnostem území a potřebám obyvatel.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla úprava způsobu výpočtu hrubých podlažních ploch a ve svém důsledku tedy snížení koeficientu míry využití území; úprava pouze dílčí části výškové regulace, a to ve čtverci při severní hranici transformační plochy; zmenšení rozsahu transformační plochy a úprava typu struktury - nikoliv však její nové vymezení. Lze tedy konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel vysvětluje:

Transformační plocha 411/201/2024 byla koordinována s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536. Přístup, jak byly kapacity nastavovány v rámci odvození míry využití území mezi změnami dosavadního ÚP SÚ a návrhem MPP je podrobně popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP. Vzhledem ke specifčnosti a hodnotám území, ke kterým pořizovatel v rámci vyhodnocování výsledků projednání přihlédl, byla nad rámec obvyklé koordinace pořizovaných změn ÚP SÚ dle rozhodnutí Zastupitelstva HMP snížena míra využití území, a to až na koeficient, který odpovídá dle ÚP SÚ hodnotě KPP 0,6, i přes to, že změna ÚP SÚ se pořizuje s požadavkem na 0,8 (podmínečně přípustně 1,1) a v návrhu MPP by při standardní jednotné metodice měl být vymezen odpovídající přepočtený koeficient 1,0 či 1,05.

Díky této úpravě byla mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním výrazným způsobem snížena projednávaná (navrhovaná) míra využití území v návrhu MPP. Navržený koeficient pro výpočet míry využití území v návrhu Metropolitního plánu k VP (2022) při přepočtu na metodiku ÚS SU odpovídal hodnotě KPP 1,0-1,2, což je v zásadě dvojnásobek oproti návrhu Metropolitním plánu k OVP (2025).

V souladu s článkem 36 odst. 3 a 71 odst. 4 textové části Metropolitního plánu může být typ struktury na úrovni dílčích ploch stanoven odlišně od typu struktury lokality, v tom případě má přednost podrobnější regulace (na úrovni dílčích ploch). V případě transformační plochy 411/201/2024, jejíž typ struktury se liší od typu struktury lokality tedy platí regulativy pro heterogenní strukturu. Pojmy, které nejsou Metropolitním plánem přímo definovány, ani nejsou stanoveny souvisejícími právními předpisy jsou použity v jejich obvyklém obecném významu (článek 3 odst. 1). U pojmů bez exaktního významu je při rozhodování určitý prostor pro správní úvahu stavebního úřadu.

Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je 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. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2024 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umísťovat i bez přímého vymezení v MPP. Dále uvádíme, že v tomto ohledu byla zachována kontinuita s pořízovanou změnou ÚP SÚ Z 3536, která požadavky na občanskou vybavenost v předmětné ploše s rozdílným způsobem využití OB – čistě obytné, explicitně nestanovuje.

Posouzení vlivů na životní prostředí je součástí Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Další dopady případného záměru na životní prostředí a kvalitu života budou prověřovány v rámci navazujících řízení včetně dokumentace SEA.

Vymezení Územního systému ekologické stability bylo upřesněno na základě odborného podkladu – Plánu ÚSES. Vymezení biokoridoru 500/-/3669 odpovídá po dílčích korekcích principu vymezení v ÚP SÚ HMP, je tedy zachována jeho spojitost v rámci území. Návrh byl koordinován s pořízovanou změnou ÚP Z 3536. Z důvodu zajištění kontinuity v rámci koordinace územně plánovací činnosti a na základě podrobnějšího prověření byla rozloha Parku U Schodů mezi VP a OVP upravena. Byla revidována hranice lokálního biokoridoru ÚSES. Nicméně zelená spojnice mezi lokalitou 881 / Smetanka a 850 / Údolí Rokytka zůstala zachována.

Koncepce dopravní infrastruktury obsažená v Metropolitním plánu vychází z posouzení v komplexním dopravním modelu a dlouhodobě sledovaných přepravních vztahů, které zohledňují jak stávající

intenzity dopravy, tak očekávané změny vyvolané rozvojem území ve vazbě s navrženou urbanistickou strukturou. Kapacitní dimenzování jednotlivých druhů dopravy, zejména dopravy kolejové a kapacitní hromadné dopravy, je navrženo s ohledem na předpokládaný nárůst obyvatel a pracovních příležitostí v rozvojových a transformačních lokalitách, přičemž cílem je systémové posílení modal splitu ve prospěch veřejné dopravy, pěší a cyklistické dopravy. Dopravní model pracuje s principem prostorové koncentrace zátěže do hlavních kapacitních koridorů a s postupnou redukcí tranzitní a individuální automobilové dopravy vnitřního města, což umožňuje dlouhodobě udržitelný provoz dopravního systému i při postupném naplňování rozvojového potenciálu území, aniž by docházelo k neúměrnému navyšování dopravních nároků v citlivých městských strukturách.

Požadavkům na zvýšené nároky při svozu komunálního odpadu, narušení soukromí, omezené spoje MHD atd., nemohl pořizovatel 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.

Transformační plocha 411/201/2012 je navržena v kontinuitě s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3665, která vymezení občanské vybavenosti explicitně nevyžaduje. Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je 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. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2012 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umisťovat i bez přímého vymezení v MPP.

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.

Klimatický plán je strategickým dokumentem sektoru životního prostředí a jeho naplňování probíhá prostřednictvím konkrétních opatření a programů. Územní plán je koncepčním nástrojem pro regulaci využití území a zohledňuje klimatické aspekty pouze v rozsahu své povahy a kompetencí. Nelze proto očekávat, že územní plán bude plně implementovat veškeré cíle klimatického plánu; taková povinnost není platnými právními předpisy uložena a není ani fakticky možná, neboť řada těchto cílů přesahuje rámec pravomocí územního plánu a náleží do oblasti sektorových politik, regulačních nástrojů či individuálního rozhodování. Dále podrobněji viz příloha P.164 kapitoly 15 textové části odůvodnění a Příloha P.159 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.

Návrh MPP vychází, v souladu s platnými právními předpisy, z poznatků z Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (ÚAP hl. m. Prahy), z důkladné analýzy území, analýzy vnitřního potenciálu brownfieldů i rozvojového potenciálu zastavitelných ploch, z rozboru potřeb a problémů. Návrh MPP stanovil základní koncepci rozvoje hl. m. Prahy založenou zejména na zásadách, které vyplývají z dlouhodobých strategických cílů města, byl vytvářen v souladu s platným Strategickým plánem hl. m. Prahy a v koordinaci se zpracováním návrhu jeho aktualizace. Podrobněji viz příloha P.163 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 3026356

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1058

Podatel | **Property Two s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHMQS

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9aubmkwm

Lokalita | 020, 006, 750

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka I. - Výšková regulace

Vyjádření

Vlastník navrhuje upravit vybraná pole výškové regulace Pozemků a řešeného území v lokalitě 020 / Vinohrady dle přiloženého výkresu tak, aby došlo k dílčímu navýšení maximálně přípustné výšky zástavby v rozsahu Pozemků z hodnoty 6 resp. 8 RNP na hodnotu 10 RNP. Za tímto účelem navrhuje Vlastník i změnu textové části Metropolitního plánu, viz další námítka podávaná v tomto podání. Alternativně Vlastník uvádí, že pokud by nebyla změna textové části v čl. 98 odst. 3 Metropolitního plánu možná, tak navrhuje zařadit pozemky Záměru spolu s pozemky ČRo do výškové hladiny 12. Maximální přípustná výška budov by hodnoty 12 RNP s ohledem na okolní zástavbu v souladu s čl. 98 odst. 2 nikdy nedosáhla s ohledem na chráněné panorama Národního muzea, ale bylo by umožněno zarovnání současné blokové zástavby na hodnotě 8-10 RNP.

Odůvodnění

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („Metropolitní plán“), které se koná dne 19. 11. 2025 a rovněž dne 26. 11. 2025.

Vlastník společnost Property Two s.r.o., IČO: 067 89 200, se sídlem Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha („Vlastník“) vlastní pozemky parc. č. 480/1, parc. č. 480/2, parc. č. 480/3, parc. č. 480/5, parc. č. 480/11, parc. č. 480/12 vše v k. ú. Vinohrady zapsané na listu vlastnictví č. 2432 („Pozemky“). Vlastník na Pozemcích hodlá realizovat záměr v podobě administrativní budovy a residenční budovy spolu s dalšími součástmi souboru staveb s názvem „CENTRUM VINOHRADSKÁ“ („Záměr“).

K Záměru bylo vydáno Úřadem městské části Praha 2, odbor výstavby dne 21. 5. 2025 územní rozhodnutí č. j. MCP2/197898/2025/OV-OUZR/Nov, které nabylo právní moci dne 17. 9. 2025 („Územní rozhodnutí“). Záměr počítá s výstavbou administrativní budovy o 10 nadzemních podlažích a směrem do vnitrobloku na úrovni 10. nadzemního podlaží s odstoupenou nástavbou. Rezidenční budova rovněž počítá s 10 nadzemními podlažími, přičemž od 7. nadzemního podlaží jsou střešní nástavby postupně ustoupeny tak, aby se uličních pohledů neuplatňovaly. Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům a jejich okolí nesouhlasí, neboť Metropolitní plán nezohledňuje pravomocné Územní rozhodnutí a nerespektuje zásadu kontinuity územně plánovací dokumentace a považuje navrženou regulaci za nepřiměřený zásah do jeho vlastnického práva. Vlastník proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, námítky k Metropolitnímu plánu.

Vlastník níže uvádí argumenty pro změnu hodnot 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.

Krycí list lokality 020 / Vinohrady uvádí, že cílem je: „Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Vinohrady se strukturou blokovou. [...] Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou zejména neuzpevněné vnitrobloky a předzahrádky navazující na veřejné prostranství.“ Stanovení převažující výškové regulace pro Pozemky na hodnotě 6 resp. 8 RNP tomuto cíli však neodpovídá.

V bezprostředním okolí Záměru se nachází například pozemek parc. č. 490 jehož součástí je stavba č. p. 1409 - budova Českého rozhlasu („Budova ČRo“), která dosahuje výšky až 33 m, současně na Pozemcích byl pravomocným Územním rozhodnutím povolen Záměr, který jak již bylo uvedeno v části vyjádření, počítá s výstavbou 10 nadzemních podlaží, naproti Záměru v ulici Římská se pak nacházejí budovy s hodnotou RNP 8, nikoli 6.

Situace Výška Budovy ČRo ukazuje vnitřní nekonzistenci regulace a neodráží skutečné urbanistické měřítko území. Maximální podlažnost 6 resp. 8 RNP neumožňuje dotvořit a posilovat charakter území, zachovat prostorové uspořádání a rozvíjet charakteristické prvky, zejména v návaznosti na povolený Záměr a Budovu ČRo v bezprostřední blízkosti Pozemků, naopak vytváří skokový rozdíl, který narušuje plynulost kompozice hmoty v území. Bloková struktura přitom předpokládá ustálenou výškovou regulaci umožňující pouze doplňování s respektem ke kulturním hodnotám. Navýšení výškové

regulace pro Pozemky by zajistilo plynulejší výškový přechod mezi Pozemky (resp. Záměrem), Budovou ČRo a naplnilo deklarovaný cíl blokové struktury. Je nutné zdůraznit, že výšková regulace pozemků v okolí Záměru stanovená na úrovni 6 RNP omezuje dorovnění již existujících domů s výškou 8 RNP. Stanovením výšky 6 RNP v okolí pozemků Záměru tak nebude moci být zarovnána výška všech domů s ohledem právě na limitaci počtu RNP a nikoli jen na limitaci maximální výšky. Aby tak bylo možné sjednotit výšku a podlažnost blokové zástavby v dané lokalitě, je nutné v okolí Záměru zvednout regulovanou výšku na hodnotu 10 RNP s maximální regulovanou výškou 32 metrů.

V rámci řízení o Územním rozhodnutí bylo doloženo závazné stanovisko orgánu územního plánování, které mimo jiné stanovilo, že: "objem novostavby Centrum Vinohradská neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Svým hmotovým uspořádáním (8-10 nadzemních podlaží, plochá střecha) i architektonickým členěním fasád stavba navazuje na stávající budovy [...] Navrhovaný záměr Centra Vinohradská s maximální výškou 262,25 m n.m. Bpv nepřevyšuje okolní zástavbu (např. objekt Českého rozhlasu č.p. 1409 s výškou 262,34 m n.m.Bpv.)."

Jak tedy vyplývá ze samotného závazného stanoviska, které bylo promítnuto do vydaného Územního rozhodnutí, 10 nadzemních podlaží neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Metropolitním plánem navržená výšková regulace Pozemků ve výši 6 resp. 8 RNP proto nevyužívá reálné možnosti a funkční určení území. K ohrožení chráněného panoramatu s vyobrazením Národního muzea zvýšením rozmezí podlažnosti na 10 RNP s limitací maximální výšky budov 32 metrů nedojde; Národní muzeum bude stále působit jako dominanta v území. Zároveň zvýšením rozmezí podlažnosti nedojde k přímému dotčení stávající obytné zástavby, neboť v území se právě již budovy s vyšší podlažností, než je podlažnost 6 a 8 RNP nacházejí. Možnost umístit v území budovy s vyšší podlažností s ohledem na zatížení území je ověřitelná standardními podklady (dopravní a technická infrastruktura, hygienické limity, pohledové vztahy), jak prokazuje již povolený Záměr. Současně lze vyšší podlažnost ve stabilizovaných plochách v území památkové ochrany Metropolitním plánem podmínit splněním dalších regulativů, např. úpravou či doplněním veřejné infrastruktury a občanské a komerční vybavenosti, aby byly dopady do území přiměřené.

1) Přiměřenost návrhu územně plánovací dokumentace

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. Metropolitním plánem zavedená pravidla výškové regulace, resp. maximálně přípustné výšky, nejsou Metropolitním plánem nijak odůvodněna, a navíc dochází ke snížení přípustných výšek bez bližšího odůvodnění ve stabilizovaném zastavěném území.

Regulace zavedená Metropolitním plánem je proto nepřiměřená. Regulací dochází k nepřiměřenému omezení vlastnického práva Vlastníka s ohledem na výšku ostatních staveb v území např. Budova ČRo. Vlastníkovy Pozemky se navíc nachází v dnes už zastavěném území s vybudovanou infrastrukturou, a proto není dán žádný přiměřený důvod, aby v území byla zavedena nižší regulace. Zároveň tento rozdíl není, jak již bylo uvedeno, Metropolitním plánem nijak odůvodněn, a to jak ve vztahu k okolní zástavbě, tak i ve vztahu k potřebě proč má být potřebná a nezbytná nižší podlažnost nově budovaných staveb. Přitom obecně je potřeba dosáhnout homogenní výškové zástavby, což Metropolitní plán předpokládá, když zavádí výškové hladiny, nicméně takové homogenity nelze dosáhnout, pokud se dnes již nachází v území vyšší stavby.

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 připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivých případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísně restriktivní požadavky.“

Zásady pro tvorbu územních plánů, které vyplývají z ustálené judikatury správních soudů, nejsou v návrhu Metropolitního respektovány, jak dokazuje Vlastník níže.

2) Předvídatelnost a kontinuita 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 nejšetnější k právům jednotlivce.“

Nejvyšší správní soud dále v rozsudku ze dne 29. 1. 2020, sp. zn. 9 As 171/2018, jednoznačně stanovil, že: „Územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající.“

V tomto případě je zcela zřejmé, že fungování veřejné správy (pořizovatel Metropolitního plánu a hl. m. Praha v samostatné působnosti) naprosto nerespektuje oprávněná očekávání ani kontinuitu fungování veřejné správy ve vztahu k Pozemkům. Navíc tento svůj postup nijak neodůvodňuje a neposkytuje přesvědčivé odůvodnění, proč je právě hodnota 8 RNP nezbytná k dosažení deklarovaných cílů a proč nelze zvolit mírnější, méně omezující variantu ve vztahu k pozemkům Záměru, na kterých je dnes možné umístit budovu s 9 NP + 1 NP v kategorii ustupujícího podlaží. Zásadu kontinuity tedy Metropolitní plán ve vztahu k Pozemkům nerespektuje.

Za daného skutkového stavu měl pořizovatel vyhodnotit oprávněná očekávání vlastníka na stabilní a předvídatelný vývoj území v rámci téže lokality a vysvětlit, proč je třeba nastavit podlažnost na úrovni, která neumožňuje přiměřené výškové navázání na již dominantní Budovu ČRo a z jakého důvodu je nutné snížit podlažnost na maximálně 8 RNP + 1 NP ustupující za situace, kdy dnes je možné v souladu se všemi chráněnými zájmy, včetně zájmu památkové ochrany umísťovat budovy s počtem podlaží 9 RNP + 1 NP.

Absentuje-li takové vysvětlení, je zásah do potenciálu využití Pozemků nepřiměřený a nepředvídatelný. Neplyne z něj, že by nebylo možné dosáhnout sledovaného cíle méně invazivně, např. nastavením jen zvýšené ochrany panoramatu Národního muzea,

popř. nastavením jen maximální výšky budovy, která ještě nenaruší chráněné panorama Národního muzea. Tímto způsobem regulace by byla zachována kontinuita a vnitřní koherence regulace v rámci jedné lokality a zároveň by nedošlo k zásahu do vlastnického práva Vlastníka.

Změna ve formě stanovování výškové regulace formou RNP, která nereflektuje vždy skutečný stav v území a zároveň neodpovídá současné regulaci výšky stanovené dle 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 pozdějších předpisů („PSP“) je nepředvídatelná. Dle názoru Vlastníka měla být výšková regulace navržena tak, aby umožňovala realizovat stavby, které jsou přípustné dle současného určení výškové hladiny v souladu s § 25–27 PSP, neboť v souladu s PSP je na Pozemcích možné realizovat daleko vyšší záměr srov. Příloha - obrázek č. 3. Tuto změnu funkčního využití Pozemků nemohl Vlastník rozumně předem předpokládat, a to z důvodu, že hlavním městem Prahou je prezentován trend nerozšiřování zástavby tzv. „do šířky“, ale naopak je prezentován trend zahušťování zástavby. K zahušťování zástavby patří zvyšující se výšková hladina budov, kdy jsou typicky stavěny solitérní budovy o více nadzemních podlažích.

Výsledkem je tudíž změna, která neobstojí v testu proporcionality ve smyslu výše citovaného rozsudku. Metropolitní plán neprokazuje nezbytnost zvoleného omezení ani volbu nejšetrnější varianty a tím porušuje požadavek stability a předvídatelnosti územního plánování ve vztahu k Pozemkům.

3) Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace
Jak již Vlastník uvedl výše v této námitce, na Pozemcích byl pravomocným Územním rozhodnutím povolen Záměr o 10 nadzemních podlažích. Metropolitní plán však nově mění regulaci přípustné výšky umísťovaných budov v dotčeném území, a to bez jakéhokoli odůvodnění jak ve vztahu k Pozemkům, tak 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 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.

Podle názoru Vlastníka Metropolitní plán takové odůvodnění neposkytuje. Nevyplývá z něj, proč je právě hodnota 6 respektive 8 RNP nezbytná a vhodná k dosažení sledovaných cílů, z jakého důvodu nebylo možné zachovat či upravit dosavadní výškové uspořádání území méně invazivním způsobem ani jak nově navržené nastavení odstraňuje tvrzené nedostatky předchozí regulace.

Vlastník proto považuje novou výškovou regulaci Pozemků za výrazný zásah do svého vlastnického práva, jenž povede mimo jiné ke snížení hodnoty Pozemků.

Jelikož řádné odůvodnění změny regulace chybí a navržená výšková regulace se jeví jako diskriminační, vykazuje Metropolitní plán v této části vadu způsobující jeho nezákonnost.

Takto nastavená regulace tudíž neobstojí ani ve světle požadavků kladených na územně plánovací dokumentaci, tj. předvídatelnosti a kontinuity územně plánovací regulace, řádného a přezkoumatelného odůvodnění zvolených řešení včetně jejich změn, šetrnosti k vlastnickému právu a proporcionality zásahu, jakož i respektu k legitimnímu očekávání vlastníka, utvářenému mj. pravomocným Územním rozhodnutím.

4) Respektování územního rozhodnutí jako tzv. limitu území
Vzhledem k Vlastníkem podniknutým krokům po nabytí právní moci Územního rozhodnutí v rámci přípravy realizace Záměru a zákonným lhůtám pro vydání povolení Záměru podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, lze předpokládat vydání povolení Záměru dříve, než nabude účinnosti Metropolitní plán.

Územní rozhodnutí tak představuje a povolení Záměru bude představovat tzv. limit v 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.“

Z pohledu Vlastníka by proto bylo efektivnější, kdyby zpracovatel Metropolitního plánu respektoval existující záměry, které mají být v lokalitě realizovány a které již byly komunikovány buď s představiteli samosprávy nebo s příslušnými orgány územního plánování a stavebními úřady. 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) Legitimní očekávání Vlastníka

Vlastník disponuje pravomocným Územním rozhodnutím ve vztahu k Záměru. Přejetí regulace maximálně přípustné výšky zástavby 6 resp. 8 RNP však zasahuje do legitimního očekávání Vlastníka, že nově schvalovaná územně plánovací dokumentace – Metropolitní plán bude ve stabilizovaných plochách v souladu se starší, resp. předchozí územně plánovací dokumentací, a to s ohledem na požadavek kontinuity územně plánovací dokumentace, a dále z důvodu, aby bylo možno bez problému provádět změny současných staveb a eventuálně nahrazovat současné stavby bez obtíží stavbami novými, které budou odpovídat aktuálním potřebám území v daném čase.

V této souvislosti Vlastník podotýká, že si je vědom regulativu v čl. 103 odst. 6 Metropolitního plánu. Nicméně tento regulativ neumožňuje zcela měnit podobu nové budovy při zachování její

výšky. Důvodem je, že je nutné zachovat i její RPB, takže není možné navýšit RPB při zachování HPP a vytvoření jiných výškových prvků. Omezení výškové hladiny na Pozemcích tak skutečně představuje zásah do vlastnického práva Vlastníka, neboť mu do budoucna neumožňuje navržení parametricky odlišné budovy, a to i v případě zachování již dosažené výškové hladiny.

Vlastník ze všech výše uvedených důvodů žádá zpracovatele a pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvažili jím navrhované řešení ve vztahu k Pozemkům a návrh Metropolitního plánu v této části změnili tak, jak Vlastník navrhuje, tj. aby celá plocha Pozemků byla zařazena do plochy s výškovou regulací RNP o hodnotě minimálně 10, a to z důvodu respektování současné maximální výšky staveb dle PSP.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce,

kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném území, byly korekce v severní a západní části daného území (zejména vymezení konvenční železniční trati v tunelu, vymezení koridoru dopravní infrastruktury, vymezení veřejně prospěšné stavby pro železniční dopravu), tj. nikoliv úprava výškové regulace v daném místě, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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.

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 čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových 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.

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 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 poskytli, 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 3026357

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1058

Podatel | **Property Two s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHMQS

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9aubmkwm

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka II. - Textová část čl. 98

Vyjádření

Vlastník navrhuje, aby do čl. 98 Rozmezí podlažnosti odst. 3 bylo vloženo nové rozmezí podlažnosti, a to rozmezí podlažnosti 10 s parametry 7-10 RNP s určením maximální regulované výšky 32 metrů.

Odůvodnění

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („Metropolitní plán“), které se koná dne 19. 11. 2025 a rovněž dne 26. 11. 2025.

Vlastník společnost Property Two s.r.o., IČO: 067 89 200, se sídlem Na Florenci 2139/2, Nové Město, 110 00 Praha („Vlastník“) vlastní pozemky parc. č. 480/1, parc. č. 480/2, parc. č. 480/3, parc. č. 480/5, parc. č. 480/11, parc. č. 480/12 vše v k. ú. Vinohrady zapsané na listu vlastnictví č. 2432 („Pozemky“). Vlastník na Pozemcích hodlá realizovat záměr v podobě administrativní budovy a residenční budovy spolu s dalšími součástmi souboru staveb s názvem „CENTRUM VINOHRADSKÁ“ („Záměr“).

K Záměru bylo vydáno Úřadem městské části Praha 2, odbor výstavby dne 21. 5. 2025 územní rozhodnutí č. j. MCP2/197898/2025/OV-OUZR/Nov, které nabylo právní moci dne 17. 9. 2025 („Územní rozhodnutí“). Záměr počítá s výstavbou administrativní budovy o 10 nadzemních podlažích a směrem do vnitrobloku na úrovni 10. nadzemního podlaží s odstoupenou nástavbou. Rezidenční budova rovněž počítá s 10 nadzemními podlažími, přičemž od 7. nadzemního podlaží jsou střešní nástavby postupně ustoupeny tak, aby se uličních pohledů neuplatňovaly.

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům a jejich okolí nesouhlasí, neboť Metropolitní plán nezohledňuje pravomocné Územní rozhodnutí a nerespektuje zásadu kontinuity územně plánovací dokumentace a považuje navrženou regulaci za nepřiměřený zásah do jeho vlastnického práva. Vlastník proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, námítky k Metropolitnímu plánu.

Vlastník níže uvádí argumenty pro změnu hodnot 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. Krycí list lokality 020 / Vinohrady uvádí, že cílem je: „Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Vinohrady se strukturou blokovou. [...] Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou zejména nezpevněné vnitrobloky a předzahrádky navazující na veřejné prostranství.“ Stanovení převažující výškové regulace pro Pozemky na hodnotě 6 resp. 8 RNP tomuto cíli však neodpovídá.

V bezprostředním okolí Záměru se nachází například pozemek parc. č. 490 jehož součástí je stavba č. p. 1409 - budova Českého rozhlasu („Budova ČRo“), která dosahuje výšky až 33 m, současně na Pozemcích byl pravomocným Územním rozhodnutím povolen Záměr, který jak již bylo uvedeno v části vyjádření, počítá s výstavbou 10 nadzemních podlaží, naproti Záměru v ulici Římská se pak nacházejí budovy s hodnotou RNP 8, nikoli 6.

Situace Výška Budovy ČRo ukazuje vnitřní nekonzistenci regulace a neodráží skutečné urbanistické měřítko území. Maximální podlažnost 6 resp. 8 RNP neumožňuje dotvořit a posilovat charakter území, zachovat prostorové uspořádání a rozvíjet charakteristické prvky, zejména v návaznosti na povolený Záměr a Budovu ČRo v bezprostřední blízkosti Pozemků, naopak vytváří skokový rozdíl, který narušuje plynulost kompozice hmoty v území. Bloková struktura přitom předpokládá ustálenou výškovou regulaci umožňující pouze doplňování s respektem ke kulturním hodnotám. Navýšení výškové regulace pro Pozemky by zajistilo plynulejší výškový přechod mezi Pozemky (resp. Záměrem), Budovou ČRo a naplnilo deklarovaný cíl blokové struktury. Je nutné zdůraznit, že výšková regulace pozemků v okolí Záměru stanovená na úrovni 6 RNP omezuje dorovnání již existujících domů s výškou 8 RNP. Stanovením výšky 6 RNP v okolí pozemků Záměru tak nebude moci být zarovnána výška všech domů s ohledem právě na limitaci počtu RNP a nikoli jen na limitaci maximální výšky. Aby tak bylo možné sjednotit výšku a podlažnost blokové zástavby v dané lokalitě, je nutné v okolí Záměru zvednout

regulovanou výšku na hodnotu 10 RNP s maximální regulovanou výškou 32 metrů.

V rámci řízení o Územním rozhodnutí bylo doloženo závazné stanovisko orgánu územního plánování, které mimo jiné stanovilo, že: "objem novostavby Centrum Vinohradská neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Svým hmotovým uspořádáním (8-10 nadzemních podlaží, plochá střecha) i architektonickým členěním fasád stavba navazuje na stávající budovy [...] Navrhovaný záměr Centra Vinohradská s maximální výškou 262,25 m n.m. Bpv nepřevyšuje okolní zástavbu (např. objekt Českého rozhlasu č.p. 1409 s výškou 262,34 m n.m.Bpv.).“

Jak tedy vyplývá ze samotného závazného stanoviska, které bylo promítnuto do vydaného Územního rozhodnutí, 10 nadzemních podlaží neodporuje zachování, dotvoření ani rehabilitaci stávající urbanistické struktury. Metropolitním plánem navržená výšková regulace Pozemků ve výši 6 resp. 8 RNP proto nevyužívá reálné možnosti a funkční určení území. K ohrožení chráněného panoramatu s vyobrazením Národního muzea zvýšením rozmezí podlažnosti na 10 RNP s limitací maximální výšky budov 32 metrů nedojde; Národní muzeum bude stále působit jako dominanta v území. Zároveň zvýšením rozmezí podlažnosti nedojde k přímému dotčení stávající obytné zástavby, neboť v území se právě již budovy s vyšší podlažností, než je podlažnost 6 a 8 RNP nacházejí. Možnost umístit v území budovy s vyšší podlažností s ohledem na zatížení území je ověřitelná standardními podklady (dopravní a technická infrastruktura, hygienické limity, pohledové vztahy), jak prokazuje již povolený Záměr. Současně lze vyšší podlažnost ve stabilizovaných plochách v území památkové ochrany Metropolitním plánem podmínit splněním dalších regulativů, např. úpravou či doplněním veřejné infrastruktury a občanské a komerční vybavenosti, aby byly dopady do území přiměřené.

1) Přiměřenost návrhu územně plánovací dokumentace

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. Metropolitním plánem zavedená pravidla výškové regulace, resp. maximálně přípustné výšky, nejsou Metropolitním plánem nijak odůvodněna, a navíc dochází ke snížení přípustných výšek bez bližšího odůvodnění ve stabilizovaném zastavěném území.

Regulace zavedená Metropolitním plánem je proto nepřiměřená. Regulací dochází k nepřiměřenému omezení vlastnického práva Vlastníka s ohledem na výšku ostatních staveb v území např. Budova ČRo. Vlastníkovy Pozemky se navíc nachází v dnes už zastavěném území s vybudovanou infrastrukturou, a proto není dán žádný přiměřený důvod, aby v území byla zavedena nižší regulace. Zároveň tento rozdíl není, jak již bylo uvedeno, Metropolitním plánem nijak odůvodněn, a to jak ve vztahu k okolní zástavbě, tak i ve vztahu k potřebě proč má být potřebná a nezbytná nižší podlažnost nově budovaných staveb. Přitom obecně je potřeba dosáhnout homogenní výškové zástavby, což Metropolitní plán předpokládá, když zavádí výškové hladiny, nicméně takové homogenity nelze dosáhnout, pokud se dnes již nachází v území vyšší stavby.

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 připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivých případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísně restriktivní požadavky.“

Zásady pro tvorbu územních plánů, které vyplývají z ustálené judikatury správních soudů, nejsou v návrhu Metropolitního respektovány, jak dokazuje Vlastník níže.

2) Předvídatelnost a kontinuita 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.“

Nejvyšší správní soud dále v rozsudku ze dne 29. 1. 2020, sp. zn. 9 As 171/2018, jednoznačně stanovil, že: „Územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající.“

V tomto případě je zcela zřejmé, že fungování veřejné správy (pořizovatel Metropolitního plánu a hl. m. Praha v samostatné působnosti) naprosto nerespektuje oprávněná očekávání ani kontinuitu fungování veřejné správy ve vztahu k Pozemkům. Navíc tento svůj postup nijak neodůvodňuje a neposkytuje přesvědčivé odůvodnění, proč je právě hodnota 8 RNP nezbytná k dosažení deklarovaných cílů a proč nelze zvolit mírnější, méně omezující variantu ve vztahu k pozemkům Záměru, na kterých je dnes možné umístit budovu s 9 NP + 1 NP v kategorii ustupujícího podlaží. Zásadu kontinuity tedy Metropolitní plán ve vztahu k Pozemkům nerespektuje.

Za daného skutkového stavu měl pořizovatel vyhodnotit oprávněná očekávání vlastníka na stabilní a předvídatelný vývoj území v rámci téže lokality a vysvětlit, proč je třeba nastavit podlažnost na úrovni, která neumožňuje přiměřené výškové navázání na již dominantní Budovu ČRo a z jakého důvodu je nutné snížit podlažnost na maximálně 8 RNP + 1 NP ustupující za situace, kdy dnes je možné v souladu se všemi chráněnými zájmy, včetně zájmu památkové ochrany umísťovat budovy s počtem podlaží 9 RNP + 1 NP. Absentuje-li takové vysvětlení, je zásah do potenciálu využití Pozemků nepřiměřený a nepředvídatelný. Neplyne z něj, že by nebylo možné dosáhnout sledovaného cíle méně invazivně, např. nastavením jen zvýšené ochrany panoramatu Národního muzea, popř. nastavením jen maximální výšky budovy, která ještě nenaruší chráněné panorama Národního muzea. Tímto způsobem regulace by byla zachována kontinuita a vnitřní koherence regulace v rámci jedné lokality a zároveň by nedošlo k zásahu do vlastnického práva Vlastníka.

Změna ve formě stanovování výškové regulace formou RNP, která nereflektuje vždy skutečný stav v území a zároveň neodpovídá současné regulaci výšky stanovené dle 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 pozdějších předpisů („PSP“) je nepředvídatelná. Dle názoru Vlastníka měla být výšková regulace navržena tak, aby umožňovala realizovat stavby, které jsou přípustné dle současného určení výškové hladiny v souladu s § 25–27 PSP, neboť v souladu s PSP je na Pozemcích možné realizovat daleko vyšší záměr srov. Příloha - obrázek č. 3. Tuto změnu funkčního využití Pozemků nemohl Vlastník rozumně předem předpokládat, a to z důvodu, že hlavním městem Prahou je prezentován trend nerozšiřování zástavby tzv. „do šířky“, ale naopak je prezentován trend zahušťování zástavby. K zahušťování zástavby patří zvyšující se výšková hladina budov, kdy jsou typicky stavěny solitérní budovy o více nadzemních podlažích.

Výsledkem je tudíž změna, která neobstojí v testu proporcionality ve smyslu výše citovaného rozsudku. Metropolitní plán neprokazuje nezbytnost zvoleného omezení ani volbu nejšetrnější varianty a tím porušuje požadavek stability a předvídatelnosti územního plánování ve vztahu k Pozemkům.

3) Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace
Jak již Vlastník uvedl výše v této námitce, na Pozemcích byl pravomocným Územním rozhodnutím povolen Záměr o 10 nadzemních podlažích. Metropolitní plán však nově mění regulaci přípustné výšky umísťovaných budov v dotčeném území, a to bez jakéhokoli odůvodnění jak ve vztahu k Pozemkům, tak 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 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.

Podle názoru Vlastníka Metropolitní plán takové odůvodnění neposkytuje. Nevyplyvá z něj, proč je právě hodnota 6 respektive 8 RNP nezbytná a vhodná k dosažení sledovaných cílů, z jakého důvodu nebylo možné zachovat či upravit dosavadní výškové uspořádání území méně invazivním způsobem ani jak nově navržené nastavení odstraňuje tvrzené nedostatky předchozí regulace. Vlastník proto považuje novou výškovou regulaci Pozemků za výrazný zásah do svého vlastnického práva, jenž povede mimo jiné ke snížení hodnoty Pozemků.

Jelikož řádné odůvodnění změny regulace chybí a navržená výšková regulace se jeví jako diskriminační, vykazuje Metropolitní plán v této části vadu způsobující jeho nezákonnost.

Takto nastavená regulace tudíž neobstojí ani ve světle požadavků kladených na územně plánovací dokumentaci, tj. předvídatelnosti a kontinuity územně plánovací regulace, řádného a přezkoumatelného odůvodnění zvolených řešení včetně jejich změn, šetrnosti k vlastnickému právu a proporcionality zásahu, jakož

i respektu k legitimnímu očekávání vlastníka, utvářenému mj. pravomocným Územním rozhodnutím.

4) Respektování územního rozhodnutí jako tzv. limitu území
Vzhledem k Vlastníkem podniknutým krokům po nabytí právní moci Územního rozhodnutí v rámci přípravy realizace Záměru a zákonným lhůtám pro vydání povolení Záměru podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, lze předpokládat vydání povolení Záměru dříve, než nabude účinnosti Metropolitní plán.

Územní rozhodnutí tak představuje a povolení Záměru bude představovat tzv. limit v 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.“

Z pohledu Vlastníka by proto bylo efektivnější, kdyby zpracovatel Metropolitního plánu respektoval existující záměry, které mají být v lokalitě realizovány a které již byly komunikovány buď s představiteli samosprávy nebo s příslušnými orgány územního plánování a stavebními úřady. 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) Legitimní očekávání Vlastníka

Vlastník disponuje pravomocným Územním rozhodnutím ve vztahu k Záměru. Přejetí regulace maximálně přípustné výšky zástavby 6 resp. 8 RNP však zasahuje do legitimního očekávání Vlastníka, že nově schvalovaná územně plánovací dokumentace – Metropolitní plán bude ve stabilizovaných plochách v souladu se starší, resp. předchozí územně plánovací dokumentací, a to s ohledem na požadavek kontinuity územně plánovací dokumentace, a dále z důvodu, aby bylo možno bez problému provádět změny současných staveb a eventuálně nahrazovat současné stavby bez obtíží stavbami novými, které budou odpovídat aktuálním potřebám území v daném čase.

V této souvislosti Vlastník podotýká, že si je vědom regulativu v čl. 103 odst. 6 Metropolitního plánu. Nicméně tento regulativ neumožňuje zcela měnit podobu nové budovy při zachování její výšky. Důvodem je, že je nutné zachovat i její RPB, takže není možné navýšit RPB při zachování HPP a vytvoření jiných výškových prvků. Omezení výškové hladiny na Pozemcích tak skutečně představuje zásah do vlastnického práva Vlastníka, neboť mu do budoucna neumožňuje navržení parametricky odlišné budovy, a to i v případě zachování již dosažené výškové hladiny.

Vlastník ze všech výše uvedených důvodů žádá zpracovatele a pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvažili jím navrhané

řešení ve vztahu k Pozemkům a návrh Metropolitního plánu v této části změnili tak, jak Vlastník navrhuje, tj. aby celá plocha Pozemků byla zařazena do plochy s výškovou regulací RNP o hodnotě minimálně 10, a to z důvodu respektování současné maximální výšky staveb dle PSP.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že území se nachází v památkové zóně. Výšková regulace byla dohodnuta s dotčeným orgánem (Ministerstvo kultury České republiky) a odpovídá skutečnému stavu v území, což je rozmezí podlažnosti 6 (4-6 RNP) a 8 (6-8 RNP).

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

Námítka

ID 3026358

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1059

Podatel | **OBRAZ PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZFCQG

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9awhbnzy

Lokalita | 149

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nesouhlas se svévolnou změnou podlažní výšky v místě
270/33

Vyjádření

nesouhlas s navýšením výšky objektu z 2 na 12 podlaží v místě
parcely 270/33

Odůvodnění

je naprosto v rozporu s názory občanů, které byly vyjádřeny v petici
kterou podepsalo 1081 místních občanů a jež byla projednána i na
zastupitelstvu MHMP dne 11 září 2025

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Návrh MPP bude upraven, rozmezí podlažnosti u dvou dotčených
ploch výškové regulace bude sníženo ze "12" na "6" (podél severní
části ul. Palmetová).

V rámci správní úvahy pořizovatel vážil veřejné zájmy a zásah do
práv vlastníka, které ve vztahu k právní kontinuitě, rozhodovací praxi
a metodického názoru MMR jakožto pořizovateli nadřízeného orgánu
územního plánování, v rámci které se ve stabilizovaném území
posuzuje míra využití území v širším kontextu celé lokality.

V porovnání s mnoha obdobnými případy, které jsou pořizovateli
známy, např. při přezkumu jeho závazných stanovisek nadřízeným
orgánem, vyplývá, že vlastník mohl legitimně očekávat, že na daných
pozemcích lze v souladu se stávajícím ÚP SÚ povolit zástavbu, která
bude svými objemovými parametry odpovídat stavbám v okolí, mezi
které se řadí panelové domy o 9 a 12 NP, které nelze označit za

exces, ale za součást stávajícího heterogenního charakteru lokality, ke kterému je pořizovatel povinen přihlížet, jakož i k územně analytickým podkladům HMP, které tuto správní úvahu potvrzují, ať už z hlediska typických výšek říms, počtu podlaží či typu struktury.

I to je jeden z důvodů, proč byly pro opakované veřejné projednání návrhu MPP pořizovatelem vyhodnoceny výsledky projednání tak, že byl návrh upraven na hodnotu RNP 12, a proč stavebník disponuje kladným vyjádřením pořizovatele ohledně souladu s ÚP SÚ. V rámci vážení veřejných a soukromých zájmů, s ohledem na vše výše uvedené, s ohledem na negativní stanovisko MČ a mnoho obdržených požadavků, v souladu s cíli a úkoly územního plánování a ve snaze zároveň minimalizovat negativní zásah do vlastnických práv, navrhuje pořizovatel kompromisní řešení, a to snížení RNP o polovinu, tj. ze 12 na 6, které odpovídají výškové hladině v širším okolí a současně urbanistické struktuře zástavby. Pro heterogenní strukturu zástavby je typická kombinace různých typů zástavby a prostorových principů. Předmětné pozemky tvoří přechod mezi bytovými domy různých výškových hladin (4, 8 a 12 NP) a nízkopodlažní zástavbou rodinných domů (2-3 NP). Navrhovaná výšková regulace 6 RNP je adekvátní a přiměřená s ohledem na přechod mezi různorodou výškovou typologií zástavby stávajících bytových domů a ve vztahu k veřejnému prostoru. Snížení výškové hladiny z 12 RNP na 6 RNP reflektuje specifickou prostorovou a výškovou dynamiku území a představuje optimální kompromis mezi možnostmi rozvoje a zachováním urbanistického charakteru okolní zástavby.

Návrh bude upraven. Dva dotčené čtverce výškové regulace budou z tohoto důvodu sníženy na 6 RNP. Úpravou nebudou negativně dotčeny žádné veřejné zájmy ani koncepce ÚP SÚ. Úpravou bude dotčen pouze vlastník pozemku, kterému byla pořizovatelem dána možnost dle správního řádu vyjádřit se k této úpravě. Nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu, z důvodu které by musel být návrh MPP opakovaně veřejně projednán.

Dle § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) platí, že „jestliže by vyřízení požadavku vedlo k řešení, které přímo ovlivní oprávněné zájmy některé osoby jiným způsobem než návrh opatření obecné povahy, a není-li změna zjevně též v její prospěch, zjistí správní orgán její stanovisko“. Vlastník pozemku s řešením, které navrhnul pořizovatel na základě vyhodnocení výsledků projednání souhlasil. Výzva pořizovatele, jakož i stanovisko vlastníka, je součástí spisu vedeného pro opakované veřejné projednání návrhu MPP.

S ohledem na koordinaci územně plánovací činnosti pořizovatel dále uvádí, že v rámci pořizované územní studie pro rozhodování v území (ÚS Komořany II), která je aktuálně ve fázi přípravy zadání, bude

pořizovatelem explicitně uveden požadavek, aby bylo toto území důkladně podrobněji prověřeno v podrobnosti, která je mimo možnosti měřítko územního plánu, a to tak, aby severním směrem byla navržena v podrobnosti regulace ÚS výrazně nižší zástavba než 6 NP, z důvodu minimalizace vlivu na okolní zástavbu a její charakter.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že z vyjádření je patrný nesouhlas se čtverci výškové regulace, které byly upraveny mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP z RNP 2 na 12. Jedná se o čtverce výškové regulace při ul. Palmetová a K Nouzovu. Pořizovatel posuzoval všechny tyto požadavky společně, i přes to, že některé z nich měly uvedenou jako lokalizaci vyjádření pouze jeden z těchto čtverců.

Čtverce výškové regulace východněji od ul. Palmetová a K Nouzovu (též RNP 12P) nejsou měněnou částí oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavkům na jejich změnu proto nelze přihlížet a brát je v potaz, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikатурních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplníuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené 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 3030051

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1059

Podatel | **OBRAZ PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYZKI9

Identifikátor podání Portálu Pražana | q65wtu78

Lokalita | 149

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Nesouhlas se změnou výšky objektu

Vyjádření

nesouhlas se změnou výšky objektu ve čtverci 100x100m při objektu
parcelní číslo 270/33, katastrální území Praha - Komořany

Odůvodnění

zásadní námítka vyplývá z rozporu s územní studií z zapsanou do
státního registru v r. 2019

došlo by k razantnímu zastínění okolí a znehodnocení mých i státních
investic do FVE

výrazné narušení soukromí v bezprostředním okolí

nadměrné zahušťování výstavby koliduje s nedostatečnou stávající
infrastrukturou

svévolné navýšení podlažnosti oproti původnímu MP výrazně
narušuje princip stability a udržitelnosti daného území

výrazně narušuje stávající charakter vilové zástavby

Rozhodnutí o námítce

Bude vyhověno částečně.

Návrh MPP bude upraven, rozmezí podlažnosti u dvou dotčených
ploch výškové regulace bude sníženo ze "12" na "6" (podél severní
části ul. Palmetová).

V rámci správní úvahy pořizovatel vážil veřejné zájmy a zásah do práv vlastníka, které ve vztahu k právní kontinuitě, rozhodovací praxi a metodického názoru MMR jakožto pořizovateli nadřízeného orgánu územního plánování, v rámci které se ve stabilizovaném území posuzuje míra využití území v širším kontextu celé lokality.

V porovnání s mnoha obdobnými případy, které jsou pořizovateli známy, např. při přezkumu jeho závazných stanovisek nadřízeným orgánem, vyplývá, že vlastníci mohli legitimně očekávat, že na daných pozemcích lze v souladu se stávajícím ÚP SÚ povolit zástavbu, která bude svými objemovými parametry odpovídat stavbám v okolí, mezi které se řadí panelové domy o 9 a 12 NP, které nelze označit za exces, ale za součást stávajícího heterogenního charakteru lokality, ke kterému je pořizovatel povinen přihlížet, jakož i k územně analytickým podkladům HMP, které tuto správní úvahu potvrzují, ať už z hlediska typických výšek říms, počtu podlaží či typu struktury.

I to je jeden z důvodů, proč byly pro opakované veřejné projednání návrhu MPP pořizovatelem vyhodnoceny výsledky projednání tak, že byl návrh upraven na hodnotu RNP 12, a proč stavebník disponuje kladným vyjádřením pořizovatele ohledně souladu s ÚP SÚ. V rámci vážení veřejných a soukromých zájmů, s ohledem na vše výše uvedené, s ohledem na negativní stanovisko MČ a mnoho obdržených požadavků, v souladu s cíli a úkoly územního plánování a ve snaze zároveň minimalizovat negativní zásah do vlastnických práv, navrhuje pořizovatel kompromisní řešení, a to snížení RNP o polovinu, tj. ze 12 na 6, které odpovídají výškové hladině v širším okolí a současně urbanistické struktuře zástavby. Pro heterogenní strukturu zástavby je typická kombinace různých typů zástavby a prostorových principů. Předmětné pozemky tvoří přechod mezi bytovými domy různých výškových hladin (4, 8 a 12 NP) a nízkopodlažní zástavbou rodinných domů (2-3 NP). Navrhovaná výšková regulace 6 RNP je adekvátní a přiměřená s ohledem na přechod mezi různorodou výškovou typologií zástavby stávajících bytových domů a ve vztahu k veřejnému prostoru. Snížení výškové hladiny z 12 RNP na 6 RNP reflektuje specifickou prostorovou a výškovou dynamiku území a představuje optimální kompromis mezi možnostmi rozvoje a zachováním urbanistického charakteru okolní zástavby.

Návrh bude upraven. Dva dotčené čtverce výškové regulace budou z tohoto důvodu sníženy na 6 RNP. Úpravou nebudou negativně dotčeny žádné veřejné zájmy ani koncepce ÚP SÚ. Úpravou bude dotčen pouze vlastník pozemku, kterému byla pořizovatelem dána možnost dle správního řádu vyjádřit se k této úpravě. Nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu, z důvodu které by musel být návrh MPP opakovaně veřejně projednán.

Dle § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) platí, že „jestliže by vyřízení požadavku vedlo k řešení, které přímo ovlivní oprávněné zájmy některé osoby jiným způsobem než návrh opatření obecné povahy, a není-li změna zjevně též v její prospěch, zjistí správní orgán její stanovisko“. Vlastník pozemku s řešením, které navrhnul pořizovatel na základě vyhodnocení výsledků projednání souhlasil. Výzva pořizovatele, jakož i stanovisko vlastníka, je součástí spisu vedeného pro opakované veřejné projednání návrhu MPP.

S ohledem na koordinaci územně plánovací činnosti pořizovatel dále uvádí, že v rámci pořizované územní studie pro rozhodování v území (ÚS Komořany II), která je aktuálně ve fázi přípravy zadání, bude pořizovatelem explicitně uveden požadavek, aby bylo toto území důkladně podrobněji prověřeno v podrobnosti, která je mimo možnosti měřítko územního plánu, a to tak, aby severním směrem byla navržena v podrobnosti regulace ÚS výrazně nižší zástavba než 6 NP, z důvodu minimalizace vlivu na okolní zástavbu a její charakter.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že z vyjádření je patrný nesouhlas se čtverci výškové regulace, které byly upraveny mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním návrhu MPP z RNP 2 na 12. Jedná se o čtverce výškové regulace při ul. Palmetová a K Nouzovu. Pořizovatel posuzoval všechny tyto požadavky společně, i přes to, že některé z nich měly uvedenou jako lokalizaci vyjádření pouze jeden z těchto čtverců.

Čtverce výškové regulace východněji od ul. Palmetová a K Nouzovu (též RNP 12P) nejsou měněnou částí oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavkům na jejich změnu proto nelze přihlížet a brát je v potaz, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikturních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného

územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené 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 3026367

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1062

Podatel | **TIVO s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZSMO

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9cy9ruak

Lokalita | 052

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Hladina věží

Vyjádření

Vlastník pozemků parc. č. 528/1, 529/5, 529/12 a 481/11 v k.ú. Vysočany, obec Praha, které leží v lokalitě „O52/Harfa“ a transformační ploše „411/052/2478“ žádá o změnu výškové regulace pro hladinu věží u daných pozemků, a to z navrhované hladiny 8(21) na hladinu 8(27).

Odůvodnění

Předmětné pozemky jsou umístěny v širší transformační lokalitě Vysočan, kde dochází ke změně využití území z původní průmyslové výroby na oblast se smíšeným využitím pro bydlení, administrativu, obchod a služby. Toto využití území je pro danou lokalitu rovněž stanoveno i v hlavním výkrese návrhu metropolitního plánu.

Vlastník předmětných pozemků má za to, že regulativy, týkající se výšky, resp. hladiny věží v daném bloku, by měly odpovídat regulativům okolních pozemků, které předpokládají vyšší hladinu věží (27). Okolní zástavba, především její západní část, má dle návrhu Metropolitního plánu výškovou hladinu věží 27. Vzhledem k této skutečnosti by výstavba na pozemcích vlastníka byla degradována sousedícími stavbami (výhled, zastínění apod.) a stala se tak určitým „přílepkem“ k okolní zástavbě.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným

a opakovaným změnám, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání na daných pozemcích, byly korekce v místě daných pozemků (zejména vymezení transformačních ploch s obytným využitím, vymezení ploch, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, úprava polohy územní rezervy trati metra), které nesouvisí s předmětem požadavku na úpravu výškové regulace pro hladinu věží u daných pozemků, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že navržená regulace transformační plochy zcela odpovídají právní kontinuitě s ÚP SÚ.

Území bylo podrobně prověřeno pořizovanou Územní studií Vysočany. V kontextu lokality je hladina 8RNP adekvátní, navíc jsou

zde umožněny věže do 21RNP. Hladina věží se postupně snižuje směrem od přirozeného centra lokality a stanice metra. Další zvyšování umožněných hladiny věží je v této ploše bezpředmětné.

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 v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebních setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Pořizované a schválené 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 3026370

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1062

Podatel | **TIVO s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZSMO

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9cy9ruak

Lokalita | 052

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Hladina věží

Vyjádření

Vlastník pozemků parc. č. 480/6 (část), 486, 481/7 (část), 485/3, 485/24, 485/25, 480/10 a 480/11 v k.ú. Vysočany, obec Praha, které leží v lokalitě „O52/Harfa“ a transformační ploše „411/052/2477“ žádá o změnu výškové regulace pro hladinu věží u daných pozemků podél ulice Freyova, a to z navrhované hladiny 8(21) na hladinu 8(27).

Odůvodnění

Předmětné pozemky jsou umístěny v širší transformační lokalitě Vysočan, kde dochází ke změně využití území z původní průmyslové výroby na oblast se smíšeným využitím pro bydlení, administrativu, obchod a služby. Toto využití území je pro danou lokalitu rovněž stanoveno i v hlavním výkrese návrhu metropolitního plánu.

Vlastník předmětných pozemků má za to, že regulativy, týkající se výšky, resp. hladiny věží v daném místě podél ulice Freyova, by měly zohlednit specifikum daného místa, které leží podél ulice Freyova a na západ od této ulice dochází v daném místě ke zdvihání terénu, což umožňuje situovat na daném místě vyšší budovu. Nová výstavba na daných pozemcích by měla zohledňovat situaci na místě a při stanovení jejich regulativů by měl být brán ohled výškovou hladinu nacházející se na západ od předmětných pozemků, kde je dle návrhu Metropolitního plánu výšková hladina věží 27. Vzhledem k této skutečnosti by výstavba na pozemcích vlastníka byla degradována sousedícími stavbami (výhled, zastínění apod.) a stala se tak určitým „přílepkiem“ k okolní zástavbě.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání na daných pozemcích, byly korekce v místě daných pozemků (zejména vymezení transformačních ploch s obytným využitím, vymezení ploch, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, úprava polohy územní rezervy trati metra), které nesouvisí s předmětem požadavku na úpravu výškové regulace pro hladinu věží u daných pozemků, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že navržená regulace transformační plochy zcela odpovídají právní kontinuitě s ÚP SÚ.

Území bylo podrobně prověřeno pořizovanou Územní studií Vysočany. V kontextu lokality je hladina 8RNP adekvátní, navíc jsou zde umožněny věže do 21RNP. Hladina věží se postupně snižuje směrem od přirozeného centra lokality a stanice metra. Další zvyšování umožněných hladiny věží je v této ploše bezpředmětné.

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 v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace

o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propasal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Pořizované a schválené 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 3026368

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1062

Podatel | **TIVO s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZSMO

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9cy9ruak

Lokalita | 052

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Regulované množství hrubých podlažních ploch

Vyjádření

Vlastník pozemků parc. č. 528/1, 529/5, 529/12 a 481/11 v k.ú. Vysočany, obec Praha, které leží v lokalitě „O52/Harfa“ a transformační ploše „411/052/2478“ žádá o změnu koeficientu základní podlažnosti u daných pozemků, a to z navrhované hodnoty Vz:6,0 na hodnotu Vz: 10,0.

Odůvodnění

Předmětné pozemky jsou umístěny v širší transformační lokalitě Vysočan, kde dochází ke změně využití území z původní průmyslové výroby na oblast se smíšeným využitím pro bydlení, administrativu, obchod a služby. Toto využití území je pro danou lokalitu rovněž stanoveno i v hlavním výkrese návrhu metropolitního plánu.

Vlastník předmětných pozemků má za to, že regulativy, týkající se podlažnosti v daném bloku, by měly odpovídat regulativům okolních pozemků, které předpokládají vyšší koeficient základní podlažnosti (10). Nová výstavba na daných pozemcích by měla mít možnost stejných parametrů. V opačném případě (a i s přihlédnutím k námitce vlastníka, týkající se výškové hladiny věží) by jinak došlo k tomu, že budoucí výstavba na těchto pozemcích nebude zapadat do okolní zástavby, a to jak z pohledů výškového uspořádání, tak z hlediska její hmoty.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy

metodiky výpočtu míry využití území. Navýšením koeficientu základní podlažnosti u daných pozemků, které slouží pro výpočet HPP, by vzniklo nenárokové navýšení kapacit území, již tak zhodnoceného území. Navržený koeficient podporuje různorodé využití lokality tak, aby zde nevznikalo monofunkční město.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu míry využití území (kapacity) v dané ploše ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP, s přihlédnutím k lokalitě a poloze v rámci města. Zejména byl zohledněn charakter zástavby, její typologie, měřítko, objemy i kapacity staveb. Současně byl zohledněn i vztah k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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).

Návrh MPP, resp. navržené kapacity dotvářejí předmětné území a plně reflektují stávající právní stav území v ÚP SÚ a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. I přes to, že v dosavadním ÚP SÚ nejsou pro stabilizovaná území vyčísleny konkrétní kapacity (hrubé podlažní plochy), je zde dle regulativů ÚP SÚ možné 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 stavební záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by proto bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toto 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 nabytých v dobré víře. Pořizovatel nad to uvádí, že jedním z veřejných zájmů pro zachování řešení dle návrhu MPP je i jednoznačnost a předvídatelnost rozhodování v území. Proto je v návrhu MPP pro předmětné pozemky

stanovena jednoznačná míra využití území prostřednictvím konkrétního výpočtu HPP (zejm. dle čl. 96 textové části návrhu MPP) na rozdíl od dnešního právního stavu, kdy ÚP SÚ pro dané pozemky de facto žádný limit míry využití území (maximální množství HPP) nestanovuje.

Návrh míry využití území k zastavění a koeficienty regulovaného množství hrubých podlažních ploch v návrhu MPP byly odvozeny od okolní zástavby na základě jejího důkladného prověření. Komplexní zdůvodnění je popsáno v kapitole 9 textové části odůvodnění návrhu MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 73 až 77, 95 a 96).

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ a s ohledem na skutečný stav v území, jakož i ÚAP HMP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební

bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propasal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Námítka

ID 3026371

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1062

Podatel | **TIVO s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZSMO

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9cy9ruak

Lokalita | 052

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Regulované množství hrubých podlažních ploch

Vyjádření

Vlastník pozemků parc. č. 480/6 (část), 486, 481/7 (část), 485/3, 485/24, 485/25, 480/10 a 480/11 v k.ú. Vysočany, obec Praha, které leží v lokalitě „O52/Harfa“ a transformační ploše „411/052/2477“ žádá o změnu koeficientu základní podlažnosti u daných pozemků, a to z navrhované hodnoty Vz:5,0 na hodnotu Vz: 10,0.

Odůvodnění

Předmětné pozemky jsou umístěny v širší transformační lokalitě Vysočan, kde dochází ke změně využití území z původní průmyslové výroby na oblast se smíšeným využitím pro bydlení, administrativu, obchod a služby. Toto využití území je pro danou lokalitu rovněž stanoveno i v hlavním výkrese návrhu metropolitního plánu.

Vlastník předmětných pozemků má za to, že regulativy, týkající se podlažnosti v daném bloku, by měly odpovídat regulativům okolních pozemků, které předpokládají vyšší koeficient základní podlažnosti (v rozmezí 6 až 10). Nová výstavba na daných pozemcích by měla mít možnost stejných parametrů. V opačném případě (a i s přihlédnutím k námitce vlastníka, týkající se výškové regulace daného území) by jinak došlo k tomu, že budoucí výstavba na těchto pozemcích nebude zapadat do okolní zástavby, a to jak z pohledů výškového uspořádání, tak z hlediska její hmoty. Vlastník v této souvislosti rovněž poukazuje na návrh Územní studie pro území Vysočany, zpracovávané Ing.arch. Matyášem Sedlákem (studio m4 architekti), kde je pro blok označený jako „SBI.18“ stanovena podlažnost budoucí výstavby vyšší, než jakou pro danou část území stanovuje návrh Metropolitního plánu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Míra využití území v transformační ploše 411/052/2477 byla stanovena na základě podrobnějších průzkumů a rozborů ve vazbě na přilehlé okolí. Vzhledem k tomu, že se v ÚP SÚ jedná o stabilizované území SV - všeobecně smíšené, při navržení kódu míry využití území 2,0, který odpovídá kódu G+ platného ÚP SÚ, bylo přihlédnuto k okolním zastavitelným rozvojovým plochám s kódy SV-D (KPP=0,8) a SV-E (KPP=1,1). Nastavení kódu G+ je adekvátním řešením a snahou pořizovatele, aby návrh Metropolitního plánu odpovídal právní kontinuitě platného ÚP SÚ a zároveň byl zohledněn rozvojový potenciál této lokality. Zařazením stabilizované plochy do plochy transformační je stavebníkovi garantován přesný počet hrubých podlažních ploch, které může uplatnit na svůj záměr. Při ponechání stabilizované plochy by musel být záměr investora individuálně posouzen a porovnán s okolím.

Dále uvádíme, že na rozdíl od okolních transformačních ploch není rozvoj předmětné plochy zatížen podmínkou uzavřením plánovací smlouvy ani parametrickou regulací. Území je dále podrobněji prověřováno pořizovanou Územní studií Vysočany, která v rámci jednotlivých stavebních bloků distribuuje kapacity hrubých podlažních ploch. Prověří-li tak územní studie, je dle článku 96 odst. 6 textové části MPP a za stanovených podmínek, přípustné navýšit regulované množství hrubých podlažních ploch v dané transformační ploše.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu míry využití území (kapacity) v dané ploše ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP, s přihlédnutím k lokalitě a poloze v rámci města. Zejména byl zohledněn charakter zástavby, její typologie, měřítko, objemy i kapacity staveb. Současně byl zohledněn i vztah k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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 města v širším okolí (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1).

Návrh MPP, resp. navržené kapacity dotvářejí předmětné území a plně reflektují stávající právní stav území v ÚP SÚ a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. I přes to, že v dosavadním ÚP SÚ nejsou pro stabilizovaná území vyčísleny konkrétní kapacity (hrubé podlažní plochy), je zde dle regulativů ÚP SÚ možné 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 stavební záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by proto bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toto 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 nabytých v dobré víře. Pořizovatel nad to uvádí, že jedním z veřejných zájmů pro zachování řešení dle návrhu MPP je i jednoznačnost a předvídatelnost rozhodování v území. Proto je v návrhu MPP pro předmětné pozemky stanovena jednoznačná míra využití území prostřednictvím konkrétního výpočtu HPP (zejm. dle čl. 96 textové části návrhu MPP) na rozdíl od dnešního právního stavu, kdy ÚP SÚ pro dané pozemky de facto žádný limit míry využití území (maximální množství HPP) nestanovuje.

Návrh míry využití území k zastavění a koeficienty regulovaného množství hrubých podlažních ploch v návrhu MPP byly odvozeny od okolní zástavby na základě jejího důkladného prověření. Komplexní zdůvodnění je popsáno v kapitole 9 textové části odůvodnění návrhu MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 73 až 77, 95 a 96).

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ a s ohledem na skutečný stav v území, jakož i ÚAP HMP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Pořizované a schválené 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 3026369

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1062

Podatel | **TIVO s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZSMO

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9cy9ruak

Lokalita | 052

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Rozmezí podlažnosti

Vyjádření

Vlastník pozemků parc. č. 480/6 (část), 486, 481/7 (část), 485/3, 485/24, 485/25, 480/10 a 480/11 v k.ú. Vysočany, obec Praha, které leží v lokalitě „O52/Harfa“ a transformační ploše „411/052/2477“ žádá o změnu rozmezí podlažnosti (RNP) u daných pozemků podél ulice Freyova, a to z navrhované hodnoty 8 na hodnotu 12.

Odůvodnění

Předmětné pozemky jsou umístěny v širší transformační lokalitě Vysočan, kde dochází ke změně využití území z původní průmyslové výroby na oblast se smíšeným využitím pro bydlení, administrativu, obchod a služby. Toto využití území je pro danou lokalitu rovněž stanoveno i v hlavním výkrese návrhu metropolitního plánu.

Vlastník předmětných pozemků má za to, že regulativy, týkající se maximální výšky zástavby v daném místě podél ulice Freyova, by měly zohlednit specifikum daného místa, které leží podél ulice Freyova a na západ od této ulice dochází v daném místě ke zdvihání terénu, což umožňuje situovat na daném místě vyšší budovu.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné

regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání na daných pozemcích, byly korekce v místě daných pozemků (zejména vymezení transformačních ploch s obytným využitím, vymezení ploch, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, úprava metodiky výpočtu míry využití, úprava polohy územní rezervy trati metra), které nesouvisí s předmětem požadavku na úpravu výškové regulace u daných pozemků, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že navržená regulace transformační plochy zcela odpovídají právní kontinuitě s ÚP SÚ.

Území bylo podrobně prověřeno pořizovanou Územní studií Vysočany. V kontextu lokality je hladina 8RNP adekvátní, navíc jsou zde umožněny věže do 21RNP. Další zvyšování umožněných RNP je v této ploše bezpředmětné.

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 v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky

podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propasal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Pořizované a schválené 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 3026373

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1063

Podatel | **NĚMEČEK JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01YR3

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9d96sdjq

Lokalita | 520

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Věc: Námítka k návrhu Metropolitního plánu – lokalita 520 /

Sídliště Řepy Dotčená plocha: 414/520/5637

Vyjádření

Námítka k návrhu Metropolitního plánu – lokalita 520 / Sídliště Řepy

Dotčená plocha: 414/520/5637

Jako vlastník nemovitostí přímo navazujících na uvedené území považuji za nutné vyjádřit zásadní nesouhlas s návrhem jeho zařazení mezi rozvojové plochy.

Odůvodnění

Plocha, která je nyní v návrhu uváděna pod označením 414/520/5637, představuje zbytek někdejšího rozvojového území využíteho pro výstavbu Lesoparku Motol. Po dokončení tohoto projektu zůstala pouze členitá, tvarově komplikovaná část, která nedává smysl pro novou zástavbu – je rozdrobená do úzkých pruhů, částečně zasahuje do ochranného pásma lesa a jediný stavebně uvažovatelný prostor je sevřen těsně před objekty LM a novou komunikací.

Kromě toho se celé území nachází ve výrazném svahu, kde by jakýkoli zásah znamenal velké terénní úpravy, riziko narušení stability a zbytečné zatížení okolních domů. Do prostoru rovněž spadá dešťová usazovací nádrž Řepy (DUN I), která je součástí technického řešení odvodnění a jejíž funkce vyžaduje, aby okolní plocha zůstala volná, přístupná a nezatížená další výstavbou.

Podle platného územního plánu je toto území vedeno jako izolační zeleň – logicky, protože tvoří ochranný pás mezi dopravně zatíženou Plzeňskou ulicí, technickou infrastrukturou (včetně DUN I) a obytnou

zástavbou. Tato funkce je zde nejen opodstatněná, ale i obtížně nahraditelná.

Území má také ekologickou hodnotu, je pravidelně uváděno jako lokalita výskytu několika chráněných druhů a slouží jako přirozené napojení zeleného svahu směrem k přírodní památce Kalvárie Motol. Návrh čtyřpodlažní zástavby v tomto místě je v přímém rozporu se stávající výškovou hladinou okolí a s celkovým charakterem okraje zástavby Řep.

Požadavek

Z výše uvedených důvodů požadují úplné vypuštění plochy 414/520/5637 z návrhu Metropolitního plánu a zachování její funkce jako zeleně a ochranného pásu.

Možné alternativní umístění rozvoje

Má-li být doplněna stavební kapacita v rámci lokality 520, je vhodnější využít pozemky 1502/168 a část 1502/242, které představují přirozenou proluku v sídlištní struktuře. Jedná se o rovinné území bez ekologických limitů, s přímým dopravním napojením a s určením pro polyfunkční využití v platném ÚPn. Tento prostor je z urbanistického hlediska mnohem vhodnější než krajní svah pod LM.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla změna konkrétních koeficientů, způsobu výpočtu míry využití území a změny výškové regulace, tj. nikoliv vymezení rozvojové plochy ani změna její (ne)zastavitelnosti.

Lze proto konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání, a to i přes to, že v části plochy došlo ke korekci jejího rozsahu.

Rozvojová obytná plocha, navržená MPP k zastavění, je součástí kladně projednávaného návrhu MPP již od fáze společného jednání (2018) i v rámci veřejného projednání (2022).

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému,

kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP

odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

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 3026375

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1065

Podatel | **Property Obzor a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHK6Y

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9dpeskm

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Pozitivní Obzor 083

Vyjádření

Souhlasíme s uvedenou výškovou regulací ve čtvercích - 6 (12)RNP resp 8 (12) RNP.

Odůvodnění

Lokalita je zahrnuta do ploch s hybridní strukturou (03), ve které je možné dle čl 43 odst.2 různorodé výškové uspořádání s respektem ke kulturním hodnotám v území. V tomto případě bez umístění v památkové rezervaci.

Parametry zastavění jsou v této lokalitě dány schválenou územní studií Sídliště a okolí budoucí stanice metra D Libuš, schváleno 20.11.2020

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3028424

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1066

Podatel | **Základní organizace Českého zahrádkářského svazu, číslo 18, Praha 6**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHJ9Q

Identifikátor podání Portálu Pražana | hwzxwwtw

Lokalita | 871

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka proti parku a cestě kolem potoka

Vyjádření

Ve věci: Námítka proti záměru posílit charakter Parku u Litovického potoka a parku Údolí Litovického potoka, posílit rekreační využití zvýšením prostupnosti území, zejména podél Litovického potoka a proti cílové charakteristice ploch jako park.

Zásadně nesouhlasíme s cílovým charakterem lokality.

Historicky se jedná o zahrádkářskou kolonii z roku 1950, celá kolonie je oplocená a udržovaná zahrádkáři.

Zásadně nesouhlasíme se zvýšením prostupnosti území podél Litovického potoka.

Převážná většina pozemků kolem Litovického potoka je v osobním vlastnictví, pozemky jednotlivých vlastníků navazují přes Litovický potok jako jeden celek.

Zásadně nesouhlasíme s cílovou charakteristikou transformačních ploch 412/871/8023 a 412/871/8103 jako park.

Žádáme, aby dané území bylo v Metropolitním plánu zařazeno stejně jako plocha 412/871/8137 zahrádková osada.

Požadavek na změnu Metropolitního plánu

n změnit cílový charakter lokality s respektováním zachování
Základní organizací Českého zahrádkářského svazu, číslo 18

n Zrušit návrh prostupnosti území podél Litovického potoka

n Změnit cílovou charakteristikou transformačních ploch
412/871/8023 a 412/871/8103 z park na zahrádková osada.

Odůvodnění

Kolem kolonie je průchozí cesta (mimo oplocené území, která se hojně využívá) a na severní straně je neudržovaný lesopark ve svahu pod Petřinami, je tedy v okolí veliký prostor na rekreační parkový les mimo zahrádkářskou osadu.

Osada je mimo jiné významným historickým pozůstatkem zahradnické kultury Prahy. Je místem komunitního života mezigeneračního setkávání a je tak i součástí kulturního dědictví.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel v této věci rozhodoval o vypořádání střetu dvou legitimních zájmů v území. V území totiž dochází k rozporné situaci, kdy se v lokalitě nachází zahrádková osada sestávající z oplocených zahrad a drobných zahradnických staveb v soukromém vlastnictví, které se v místě nacházejí již od 50. let 20. století. Na straně druhé dosavadní ÚP SÚ (již od svého schválení v roce 1999) vymezuje na těchto pozemcích plochu ZMK spolu s regulativem celoměstského systému zeleně a biokoridoru, tedy požadavek na prostupnou veřejnou parkovou plochu. Toto vymezení bylo schváleno Zastupitelstvem hl. m. Prahy již v roce 1999 a jedná se o dlouhodobý požadavek samosprávy na využití území. Z urbanistického hlediska převažují argumenty k potvrzení požadavků dle dosavadního ÚP SÚ, neboť se lokalita nachází v rámci zastavěného území, zajištění její prostupnosti a její integrace do vystavěného prostředí je žádoucí i vzhledem k rozsahu tohoto území.

V rámci zpracování MPP bylo řešení této plochy několikrát prověřeno a na základě zásadní připomínky MČ byla vymezena transformační plocha s cílovou charakteristikou plochy "park". Jelikož pořizovatel vyhodnotil oba protichůdné pohledy jako legitimní, na základě postupu definovaného stavebním zákonem konzultoval tento rozpor s určeným zastupitelem, respektive jeho poradním orgánem, Komisí Rady hl. m. Prahy pro nový územní plán (KONUP). Závěrem byl pokyn k vyhovění požadavku MČ v rozsahu dle platného ÚP, ve kterém jsou vymezeny plochy ZMK a LR. S ohledem na kontinuitu regulace s platným územním plánem pořizovatel vyhodnotil, že se nejedná o nepřípustný zásah do vlastnických práv.

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.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Námítka

ID 3030486

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1066

Podatel | **Základní organizace Českého zahrádkářského svazu, číslo 18, Praha 6**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHIXL

Identifikátor podání Portálu Pražana | s7x8a6nq

Lokalita | 871

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Námítka proti parku a cestě kolem potoka OPRAVA

Vyjádření

V PŘIPOMÍNCE Č.1 JE DVAKRÁT CHYBNĚ UVEDENO ČÍSLO LOKALITY 412/871/8130, CHYBNĚ 412/871/8103

Odůvodnění

CHYBA V PSANÍ

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel v této věci rozhodoval o vypořádání střetu dvou legitimních zájmů v území. V území totiž dochází k rozporné situaci, kdy se v lokalitě nachází zahrádková osada sestávající z oplocených zahrad a drobných zahradnických staveb v soukromém vlastnictví, které se v místě nacházejí již od 50. let 20. století. Na straně druhé dosavadní ÚP SÚ (již od svého schválení v roce 1999) vymezuje na těchto pozemcích plochu ZMK spolu s regulativem celoměstského systému zeleně a biokoridoru, tedy požadavek na prostupnou veřejnou parkovou plochu. Toto vymezení bylo schváleno Zastupitelstvem hl. m. Prahy již v roce 1999 a jedná se o dlouhodobý požadavek samosprávy na využití území. Z urbanistického hlediska převažují argumenty k potvrzení požadavků dle dosavadního ÚP SÚ, neboť se lokalita nachází v rámci zastavěného území, zajištění její prostupnosti a její integrace do vystavěného prostředí je žádoucí i vzhledem k rozsahu tohoto území.

V rámci zpracování MPP bylo řešení této plochy několikrát prověřeno a na základě zásadní připomínky MČ byla vymezena transformační

plocha s cílovou charakteristikou plochy "park". Jelikož pořizovatel vyhodnotil oba protichůdné pohledy jako legitimní, na základě postupu definovaného stavebním zákonem konzultoval tento rozpor s určeným zastupitelem, respektive jeho poradním orgánem, Komisí Rady hl. m. Prahy pro nový územní plán (KONUP). Závěrem byl pokyn k vyhovění požadavku MČ v rozsahu dle platného ÚP, ve kterém jsou vymezeny plochy ZMK a LR. S ohledem na kontinuitu regulace s platným územním plánem pořizovatel vyhodnotil, že se nejedná o nepřípustný zásah do vlastnických práv.

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.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů

chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Námítka

ID 3026396

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1068

Podatel | **VÁCLAVÍK MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ2QF

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9eurx8f7

Lokalita | 191

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

SOUHLASNÁ NÁMITKA

Jako vlastník pozemků v předmětné lokalitě vyjadřuji tímto souhlas, resp. trvám na regulaci lokality **191 / Dubeč sever** uvedené v návrhu Metropolitního plánu jako zastavitelné a nesouhlasil bych s odlišným vymezením zastavitelnosti, zejména pokud by mělo být označeno za nezastavitelné. V takovém případě by mi vznikly značné škody, jejichž úhradu bych byl nucen požadovat. Tato námítka je zásadní.

Odůvodnění

Vymezení lokality 191 / Dubeč sever 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. Lokalita navazuje na rozvojovou plochu OB-C, OB-B a OV-C u ulice Českobrodské v katastrálním území Dolní Počernice,

kteřá je ve vlastnictví hlavního města Prahy a kteřá 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. Následně byla pro lokalitu zpracována nová urbanistická studie Dubeč Sever, jejímž autorem je Pavel Hnilička Architects and Planners s.r.o. Výše uvedená studie vznikla ve spolupráci Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy (IPR) a zpracovatele a také za úzké spolupráce s městskými částmi Praha Dubeč a Praha Dolní Počernice. Požadavky těchto městských částí byly do studie plně zohledněny a byla také kladně projednána zastupitelstvy těchto městských částí.

Nová urbanistická studie byla Institutem plánování a rozvoje hl. m. Prahy akceptována jako podklad pro návrh změny a stala se podkladem pro toto posouzení. Stejně tak se tato studie, konkrétně její regulační výkres stala klíčovým podkladem pro běžící jednání o spoluúčasti investora v lokalitě a o plánovací smlouvě mezi HMP, MČ Pršaha Dubeč a investorem.

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

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotýčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám,

které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dané lokalitě bylo zpřesnění hranice lokality, přesunu její pozice v rámci území a doplnění dopravní infrastruktury, tj. nikoli ke změně funkčního využití ani zastavitelnosti lokality. Lze proto konstatovat, že se nejedná o měněnou část dokumentace, resp. o úpravu, která by byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3026416

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1071

Podatel | **SUŠKEVIČOVÁ NINA**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYNX12

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9ggxvmbk

Lokalita | 855

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka společnosti Suweco CZ,s.r.o., Sestupná 153/11, 160 00 Praha 6, IČ:25094769, DIČ: CZ25094769 k návrhu Metropolitního plánu Prahy – parcela č. 418/5 , katastrální území Libeň

Vyjádření

Žádáme o přehodnocení navrženého funkčního využití a o převedení pozemku do kategorie „stavební bloky ve stabilizovaném území“ odpovídající jeho stávající funkci.

Odůvodnění

Pozemek je ve vlastnictví společnosti Suweco CZ, s.r.o. a dlouhodobě slouží jako zpevněná plocha – parkoviště pro objekt umístěný na parcele č. 422/1, který společnost provozuje.

Zároveň pozemek slouží jako obslužná plocha v případě nebezpečí povodně při instalaci mobilní části protipovodňové zábrany v oblasti Povltavská. Prostor, kde je, v případě povodňového nebezpečí, instalována mobilní část protipovodňové zábrany bezprostředně sousedí s uváděným pozemkem. Přes pozemek prochází také jeden z průjezdů k Matematicko-fyzikální fakultě Univerzity Karlovy.

V předloženém návrhu Metropolitního plánu jsou však uvedený pozemek nově zařazen do kategorie parková zeleň.

Toto navržené funkční využití neodpovídá jejich skutečnému a účelovému stavu, a navíc by znemožnilo zajištění nezbytného parkování a obslužného zázemí pro provoz objektu na parcele 422/1, způsobilo omezení při nutnosti instalace mobilní části protipovodňového opatření v oblasti Povltavská a omezilo průjezd směrem k MFF UK. Realizace tohoto návrhu by měla přímý negativní dopad na činnost společnosti, protipovodňovou ochranu v oblasti Povltavská a obslužnosti MFF UK.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání na daných pozemcích, byly korekce v místě daných pozemků (zejména úprava rozsahu koridoru dopravní infrastruktury a úprava rozsahu veřejně prospěšné stavby pro komunikační síť), tj. nikoliv úprava využití a struktury na daných pozemcích, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 3026415

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1071

Podatel | **SUŠKEVIČOVÁ NINA**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYNX12

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9ggxvmbk

Lokalita | 855

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka společnosti Suweco CZ, s.r.o., Sestupna 153/11, 160 00 Praha 6, IČ:25094769, DIČ: CZ25094769 k návrhu Metropolitního plánu Prahy – parcely č.418/4, katastrální území Libeň

Vyjádření

Žádáme o přehodnocení navrženého funkčního využití a o převedení pozemku do kategorie „stavební bloky ve stabilizovaném území“ odpovídající jeho stávající funkci.

Odůvodnění

Pozemek je ve vlastnictví společnosti Suweco CZ, s.r.o. a dlouhodobě slouží jako zpevněná plocha – parkoviště pro objekt umístěný na parcele č. 422/1, který společnost provozuje.

Zároveň pozemek slouží jako obslužná plocha v případě nebezpečí povodně při instalaci mobilní části protipovodňové zábrany v oblasti Povltavská. Prostor, kde je, v případě povodňového nebezpečí, instalována mobilní část protipovodňové zábrany bezprostředně sousedí s uváděným pozemkem. Přes pozemek prochází také jeden z průjezdů k Matematicko-fyzikální fakultě Univerzity Karlovy.

V předloženém návrhu Metropolitního plánu jsou však uvedeny pozemek nově zařazen do kategorie parková zeleň.

Toto navržené funkční využití neodpovídá jejich skutečnému a účelovému stavu, a navíc by znemožnilo zajištění nezbytného parkování a obslužného zázemí pro provoz objektu na parcele 422/1, způsobilo omezení při nutnosti instalace mobilní části protipovodňového opatření v oblasti Povltavská a omezilo průjezd směrem k MFF UK. Realizace tohoto návrhu by měla přímý negativní dopad na činnost společnosti, protipovodňovou ochranu v oblasti Povltavská a obslužnosti MFF UK.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání na daných pozemcích, byly korekce v místě daných pozemků (zejména úprava rozsahu koridoru dopravní infrastruktury a úprava rozsahu veřejně prospěšné stavby pro komunikační síť), tj. nikoliv úprava využití a struktury na daných pozemcích, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 3026418

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1072

Podatel | **PSN s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDTW1

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9gusvbx

Lokalita | 380, 594, 753

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Horní Počernice Importovaná - Připomínka 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 se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 čtvrtěvých tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtěvých 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.

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 3026417

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1072

Podatel | **PSN s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDTW1

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9gusvbx

Lokalita | 006

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Jeruzalémská_Importovaná - Připomínka 6

Vyjádření

Vlastník pozemku parc. č. 124 v k. ú. Nové Město („**Pozemek**“), společnost **PSN s.r.o.**, IČO: 170 48 869, se sídlem Seifertova 823/9, Žižkov, 130 00 Praha 3, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 1671 („**Vlastník**“), navrhuje změnit Metropolitní plán tak, že se pro Pozemek stanoví maximální podlažnost na hodnotu 8 RNP.

Odůvodnění

Metropolitní plán zařazuje Pozemky do lokality 006 / Nové město s kódem Z (01) O [S], tj. jako stabilizovanou zastavitelnou stavební lokalitu s rostlým typem struktury a obytným způsobem využití. Pro Pozemek Metropolitní plán navrhuje výškovou regulaci s maximální podlažností 6 RNP.

Obr. 2 – navrhovaná regulace Pozemku Metropolitním plánem

Vlastník níže uvádí argumenty pro změnu hodnoty RNP stanovené pro Pozemek 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 zachování stávající výškové kompozice

Součástí Pozemku je budova č. p. 964 se 7 nadzemními podlažími. Tato výšková hladina přitom odpovídá stávající zástavbě v bezprostředním okolí Pozemku, například na sousedních pozemcích parc. č. 123 a parc. č. 137 v k. ú. Nové Město. Tyto stavby

tak tvoří jednotnou horizontální linii a určují charakteristickou prostorovou úroveň dané části lokality.

Krycí list lokality 006 / Nové Město uvádí, že cílem pro danou lokalitu je: „*Chránit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Nové Město se strukturou rostlou.*“, přičemž: „*Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání a ochrana charakteristických prvků, jakými jsou zejména výšková kompozice s jednou horizontální úrovní doplněnou vertikálami věží kostelu a dalších staveb*“

Stanovení maximální podlažnosti pro Pozemek na hodnotě 6 RNP tomuto cíli neodpovídá. Stávající zástavba na Pozemku a v jeho okolí má v současné době 7 nadzemních podlaží. Tato výšková hladina představuje charakteristický prvek prostorového uspořádání dané části lokality, který by měl být dle vlastních cílů Metropolitního plánu chráněn a zachován. Regulace Metropolitního plánu tak ani neodráží skutečný stav v daném území, a to i když se jedná o stabilizovanou plochu.

V případě jakékoliv budoucí náhrady stávající zástavby novou výstavbou nebude možné zachovat současnou výškovou hladinu území. Vlastník by byl nucen snížit podlažnost budovy pod úroveň stávající zástavby, což by vedlo k narušení výškové kompozice území. Stanovení výškové regulace na hodnotě 6 RNP je tak v přímém rozporu s cílem regulace uvedeným v krycím listu lokality, který výslovně požaduje zachovat stávající výškovou kompozici s jednou horizontální úrovní v návaznosti na okolní zástavbu.

Z těchto důvodů je navržení maximální podlažnosti ve výši 6 RNP pro Pozemek vnitřně rozporné, neodráží reálné prostorové uspořádání území a neplní deklarovaný účel regulace. Pro zachování stávající výškové hladiny i jednotné kompozice území Vlastník považuje za nezbytné stanovit maximální podlažnost nejméně 8 RNP.

2) 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 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.“

Návrh Metropolitního plánu tyto zásady ve vztahu k Pozemku nerespektuje. Stanovuje maximální podlažnost 6 RNP, ačkoli stávající budova na Pozemku má 7 nadzemních podlaží a stejná výšková hladina je typická i pro bezprostředně sousedící stavby. Nově navržená regulace tak bez vysvětlení snižuje výškový rámec území, přestože tento rámec představuje stabilní, dlouhodobě existující a urbanisticky prověřený stav, který je součástí charakteru lokality a který by měl být dle Metropolitního plánu sám o sobě hodnotou hodnou ochrany.

Návrh Metropolitního plánu nijak neuvádí, proč by právě hodnota 6 RNP byla nezbytná k dosažení deklarovaných cílů regulace ani z jakého důvodu nelze respektovat stávající výškovou hladinu, která odpovídá skutečnému stavu v území za situace, kdy se jedná o území stabilizované. Absentuje rovněž úvaha, zda nebylo možné stanovit výškovou regulaci alespoň na úrovni stávající zástavby, tzn. 7 NP + 1 podlaží ustoupené či plus podkroví, jako méně invazivní a šetrnější variantu ve smyslu požadavků uvedených v citovaném rozsudku.

Takto navržená regulace postrádá odůvodnění nezbytnosti zásahu a neprokazuje proporcionalitu zvoleného řešení. Tím narušuje požadavek předvídatelnosti a stability, neboť mění dlouhodobě existující výškovou hladinu území bez reálného urbanistického důvodu a bez vazby na charakter území, který má být dle krycího listu lokality chráněn.

3) Přiměřenost zvolené výškové regulace

Dle výše uvedené judikatury Nejvyššího správního soudu platí, že zásah do vlastnického práva je „*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*“.

Ve vztahu k Pozemku však návrh Metropolitního plánu tomuto požadavku zjevně nevyhovuje. Vlastník je toho názoru, že navržená výšková hladina na jeho Pozemku je nepřiměřeným zásahem do jeho vlastnického práva. Snížení maximální podlažnosti na 6 RNP představuje variantu regulace, která omezuje využití Pozemku pod úroveň stávající zástavby, jež tvoří charakteristickou prostorovou úroveň dané části lokality. Navrhovaná regulace je nepřiměřená, neboť snižuje možnost dosažení srovnatelné výškové hladiny jako je tomu při dnešní regulaci, kdy se výšková hladina odvíjí od okolní zástavby, viz Pražské stavební předpisy. Metropolitní plán i tak

neuvádí, proč byla zvolena právě tato omezující varianta, a nikoli jiná, mírnější úprava respektující stávající výškovou hladinu území, která by umožnila dosažení deklarovaných cílů plánování s menším dopadem na práva Vlastníka.

Zvolená regulace proto neobstojí v požadavku přiměřenosti. Působí jako disproporční zásah, u něhož nelze dovodit, že by byl nezbytný, ani že by představoval nejšetrnější dostupné řešení. Metropolitní plán tak porušuje princip proporcionality ve smyslu judikatury Nejvyššího správního soudu a vede k nadměrnému omezení využitelnosti Pozemku, aniž by byl prokázán racionální důvod pro nezvolení méně omezující varianty, která by zachovala stávající a urbanisticky prověřenou výškovou hladinu.

Za současného stavu a současného odůvodnění návrhu regulace Pozemku Metropolitním plánem se jedná o regulaci nepřiměřenou a sledovaného cíle by šlo dosáhnout méně invazivním a šetrnějším způsobem k právům Vlastníka.

4) Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace a nediskriminace

Jak již Vlastník uvedl výše v této námitce, Metropolitní plán představuje ve vztahu k Pozemku zásah do vlastnického práva, neboť nově snižuje maximální podlažnost na úroveň 6 RNP, což přímo ovlivňuje potenciál budoucího využití Pozemku a podobu případné nové zástavby, při nahrazení zástavby stávající. Podle ustálené judikatury správních soudů musí být každý takový zásah do vlastnického práva racionálně, přezkoumatelně a přesvědčivě odůvodněn. Musí být zřejmé, jaký cíl regulace sleduje, proč jej nelze dosáhnout mírnější variantou a zda navržené řešení působí nediskriminačně.

Návrh Metropolitního plánu však ve vztahu k Pozemku žádné takové odůvodnění neposkytuje. Z návrhu ani jeho textové části nevyplývá, proč je právě hodnota 6 RNP, nezbytná a vhodná k dosažení deklarovaných cílů regulace. Metropolitní plán neuvádí důvody, proč nebylo možné zachovat dosavadní výškovou regulaci území dle Pražských stavebních předpisů.

Absence odůvodnění nezbytnosti zásahu, neprovedení testu proporcionality a nezodpovězení otázky, zda byla vybrána nejméně invazivní varianta regulace, způsobují nepřezkoumatelnost této části návrhu Metropolitního plánu. Tím je naplněna vada, která vede k nezákonnosti regulace ve smyslu judikatury Nejvyššího správního soudu

Jelikož řádné odůvodnění změny regulace chybí a navržená výšková regulace se jeví jako nepřiměřená, vykazuje Metropolitní plán v této části vadu způsobující jeho nepřežkoumatelnost a tím nezákonnost.

I. Závěr

Vlastník ze všech výše uvedených důvodů žádá zpracovatele a pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvážili jím navrhované řešení ve vztahu k Pozemku a návrh Metropolitního plánu v této části změnil tak, jak Vlastník navrhuje, tj. zvýšil maximální podlažnost budov na Pozemku z hodnoty 6 RNP na hodnotu 8 RNP.

PSN s.r.o.

Přílohy:

- Výpis z katastru nemovitostí

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly

1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

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 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.

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 3026419

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1072

Podatel | **PSN s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDTW1

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9gusvbx

Lokalita | 043

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Ke Krči Importovaná - Připomínka 18

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

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

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3026420

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1073

Podatel | **SVOBODOVÁ ZUZANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHOOO

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9h2xfriq

Lokalita | 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Požadavek o znovu začlenění pozemku k využití ploch jako SVO

Vyjádření

Námítka k návrhu nového Metropolitního plánu z 10/2025:

Žádám o změnu způsobu využití pozemku parcely č. 1330/15 v KÚ Dolní Počernice ze současného navrhovaného na využití plochy jako SVO.

Odůvodnění

Předmětný pozemek byl Plánován k využití již od roku 1998, jako SVO s tím, že celá lokalita byla jak bílé místo to znamená rezervu se stávajícím využitím do doby, než bude oblast stabilizována. Tato skutečnost (využití ploch jako SVO) se promítala do dalších úprav Územního plánu hl.m. Prahy a následně do Metropolitního plánu hl.m. Prahy s tím, že pozemek byl stále veden k využití jako SVO až do 10/2025 viz přílohy.

Naše žádost je v souladu se zastupitelstvem městské části Dolní Počernice a tato skutečnost byla tímto orgánem několikrát potvrzena.

Tento požadavek jsme řešili připomínkou k Ú.P. naším podáním dne 13.5.1998 pod č.j. 1756 a následně 22.2.1999 pod č.j. 474/99.

Poslední potvrzení dané skutečnosti požadované od roku 1998 do dnešního data dokládá zápis ze 14. zasedání Městské části Dolní Počernice z 10.6.2024 viz příloha.

Námítku podává i spoluvlastník pozemku 1330/15 KÚ Dolní Počernice, podatel

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Rozsah zastavitelného území byl prověřen v koordinaci změny dosavadního ÚP SÚ Z 3683 a dohody s dotčeným orgánem. V dosavadním ÚS ÚP na předmětném pozemku vymezeno nezastavitelné území s využitím OP - orná půda, plochy pro pěstování zeleniny. Také je zde vymezena územní rezerva k prověření OB-B, SV-C a SV-D. Tyto územní rezervy byly prověřeny a nebyly vyhodnoceny z koncepčních důvodů jako nadále sledované.

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 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 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.

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 3026461

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1076

Podatel | **ASPIRA Žermanická s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZAHD3

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9hw2mvxe

Lokalita | 558

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Navýšení podlažnosti BD Žermanická, Praha 10

Vyjádření

S ohledem na vydané rozhodnutí povolení záměru č.j. ÚMČ P15 107169/2025 ze dne 23.4.2025 na bytový dům v ulici Žermanická, Praha 10-Stašnice na pozemku 2838/54 k.ú. Strašnice podáváme námítku k návrhu nového metropolitního územního plánu hl. města Prahy spočívající v jeho uvedení v místě pozemku 2838/54 k.ú. Strašnice do souladu s výše uvedeným rozhodnutím povolení záměru spočívající zejména v navýšení podlažnosti na 8. Povolený záměr zastavuje 100% plochy pozemku, stejně jako stávající objekt na pozemku, který bude zdemolován. V aktuálním návrhu metropolitního územního plánu je uvedena podlažnost 4 a povolený bytový dům má 7 nadzemních podlaží.

Odůvodnění

Úpravu spočívající zejména v navýšení podlažnosti na 8 požadujeme s ohledem na možné budoucí změny záměru a vyhnutí se případným škodám, pokud by záměr nebyl v souladu s budoucím novým metropolitním územním plánem.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Dle čl. 167 textové části Metropolitního plánu platí, že záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.

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 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.

Námítka

ID 3026463

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1077

Podatel | **BP Olbrachtova, s. r. o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDL9IU

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9i9q9ux2

Lokalita | 060

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka proti navržené výměře hrubé podlažní plochy (HPP)

Vyjádření

Rozporujeme navrženou výměru HPP pro danou transformační plochu, která je podle našeho názoru nedostatečná a neodpovídá potenciálu území ani potřebám města v oblasti rozvoje bydlení, služeb a občanské vybavenosti. Dle návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 měla transformační plocha 411/060/2311 Budějovická o rozloze 22 840 m² potenciál regulovaného množství hrubých podlažních ploch cca 232 000 HPP. V současném návrhu Metropolitního plánu z roku 2025 má transformační plocha 411/060/2262 Budějovická o rozloze 32 605 m² potenciál regulovaného množství hrubých podlažních ploch pouze 91 295 HPP. Výpočet vychází z textové části čl. 96, odst. 2, kde pro toto transformační území je nastaven koeficient základní podlažnosti (Vz) na hodnotu 8 podlaží, což neodpovídá výškové regulaci území v rozmezí 12-27 podlaží. Žádáme o přehodnocení stanovené HPPreg s ohledem na možnost intenzivnějšího využití území, které je vhodně situováno pro vyšší míru urbanizace alespoň na 20-21. Vzhledem ke složitosti území žádáme i o zvážení navýšení Z_{max}, který je v současnosti stanoven na 70 % a to vzhledem k tomu, že celé území je až na malé výjimky prakticky zastavěno ať už nadzemními nebo podzemními podlažími, které ale vystupují částečně na terén a do prostoru (např. nákupní pasáž v atriu).

Odůvodnění

- Transformační plocha 411/060/2262 se nachází v lokalitě s vysokým rozvojovým potenciálem, vynikající dopravní obslužností a dostupností veřejné infrastruktury.
- Snížení výškové hladiny a omezení HPP může vést k neefektivnímu využití území a znemožnit realizaci kvalitního urbanistického záměru s dostatečnou kapacitou pro bydlení, služby a pracovní příležitosti.

- Vzhledem k potřebě zahušťování městské zástavby a efektivního využívání transformačních ploch žádáme o zachování původní výškové hladiny 100 m a navýšení HPP v souladu s původními záměry.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel si je vědom významu místa a vhodnosti jeho transformace. V okamžiku uzávěrky dat však pořizovatel nedisponoval žádným podkladem pro stanovení míry využití území v místě ani v místě neprobíhala žádná změna územního plánu vztahující se ke stanovení kapacity.

Na základě toho pořizovatel vyšel z aktuálního právního stavu území daného dosavadním ÚP SÚ dle jednotné metodiky popsané níže. Z toho byly odvozeny i další parametry včetně Z_{max}.

Dle textové části MPP článku 96, odstavce (6) Regulované množství hrubých podlažních ploch dle odst. 2 je přípustné navýšit do výše určené vzorcem dle odst. 2, kdy pro typ struktury (01) až (04) dle čl. 41 až 44 se Z z navýší o 5 procentních bodů a pro typ struktury (05) až (10) dle čl. 45 až 50 se Z z navýší o 10 procentních bodů, je-li záměr v souladu s prostorovými regulativy dle čl. 73 odst. 4 a je-li zároveň splněna alespoň jedna z následujících podmínek:

- a) je-li vyšší míra využití nezbytně nutná pro dotvoření urbanistické struktury existující zástavby, zejména v prolukách, při dodržení uliční a stavební čáry, jednotné výšky, měřítko a převažující formy zástavby,
- b) prověřil-li tak územní studie [69], regulační plán či ÚPČP, je-li s jejich regulativy záměr v souladu.

Transformační plocha má stanoven typ struktury (03), vztahuje se na ni navýšení o 5 procentních bodů -> Z_z: (35+5) * V_z: 8,0 -> odpovídá 3,2, což odpovídá KPP z ÚP SÚ.

Z hlediska výškové regulace se z urbanistického pohledu pořizovatel ztotožňuje s názorem podatele, bylo zde ale nezbytné zohlednit další veřejné zájmy, a to veřejný zájem na ochranu pražského panoramatu, který byl definován a požadován dotčeným orgánem, konkrétně Ministerstvem kultury.

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.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné

projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy č. P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých

a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

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.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla 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. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do 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. Smyslem tohoto regulativu 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.

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.

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

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

ID 3026462

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1077

Podatel | **BP Olbrachtova, s. r. o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDL9IU

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9i9q9ux2

Lokalita | 060, 535, 136

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka proti snížení výškové hladiny věží z 100 m na 70 m

Vyjádření

Nesouhlasíme s navrženým stabilizováním maximální výškové regulace na hladinu 27 na severozápadě a se stanovením hladiny věží na východě transformační plochy 411/060/2262 na 12(18) tedy max. 70 m. Jedná se o plochu navrženou k transformaci, ale stabilizování výškové regulace významně omezuje potenciál pro rozvoj této lokality a vzhledem k umístění v ochranném pásmu památkové péče prakticky znemožní navýšení až na možných 27 RNP tedy max. 100 m. Stanovení hladiny věží nižší než je ostatní stávající zástavba lokality považujeme taktéž za nekoncepční a omezující z hlediska potenciálu území pro rozvoj. Původní výšková hladina 100 m byla v souladu s urbanistickým konceptem rozvoje této části města a umožňovala efektivní využití území v kontextu jeho dopravní dostupnosti a strategické polohy.

Žádáme o převod stabilizované výšky RNP 27 zpět na navrhovanou tak, jako to bylo v původním návrhu MPP a žádáme o navýšení hladiny věží ve východním cípu na 27 max. 100 m pro výškové sjednocení lokality.

Odůvodnění

Snížování intenzity zástavby v dobře obsloužených plochách v centru je v rozporu se základními koncepčními principy metropolitního plánu, zejména s principem intenzity zastavění a ekonomické efektivity (úspornosti) a udržitelnosti. Snížení kapacity území musí být nutně následně kompenzováno tlakem na dosud nezastavitelné plochy krajiny, má-li být dosaženo uspokojení potřeb a požadavků obyvatel, zejména potřeb (udržitelného) bydlení.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, redukce vymezení náměstí bodem, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že výšková regulace, včetně určení hladiny věží, byla upravena na základě požadavku dotčeného orgánu - Ministerstva kultury.

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

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

ID 3026465

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1079

Podatel | **Mgr. Jasněna Matoušková**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVYXF

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9j8rqzry

Lokalita | 871

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka proti MP - pozemek k.ú. Veleslavín 473/406

Vyjádření

Dotčené území bylo dříve zastavitelnou plochou a žádáme o navrácení tohoto statusu území, tedy zastavitelné plochy

Odůvodnění

V dnešní době bytové krize bychom rádi část pozemku využili pro výstavbu pasivního rodinného domu s maximálními ohledy k okolí.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že pozemek byl zastavitelný naposledy v ÚP 1986. Následně v dosavadním ÚP SÚ 1999 (včetně změn) a v SJ, VP a OVP MPP není zastavitelný.

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 3026466

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1080

Podatel | **Braník pivovar a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW3EQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9jdw1479

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Pozitivní PB 172

Vyjádření

Souhlasná námítka: Souhlasíme s uvedenou výškovou regulací ve čtvercích 4 NP - 6NP.

Odůvodnění

Metropolitní plán respektuje modernistickou zástavbu sídlišť jako nedílnou součást dnešního města. I v těchto částech města podporuje odlišnost a autonomii jednotlivých lokalit, umožňuje vkládání nových vrstev zástavby a městského života do otevřených struktur sídlišť. V lokalitě připravujeme další rozvoj areálu pro nějž připravujeme studii.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3026467

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1081

Podatel | **BOSÁK JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7MU

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9jpkazph

Lokalita | 244, 964

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka MP 2005 podatel

Vyjádření

1. přearazení pozemků parcelní číslo 1022/4, 1021, 1018/3 a 1022/1 v k. ú. Nebušice z nezastavitelné lokality 964 do zastavitelné struktury 244,

2. doplnění příslušného grafického regulativu, odpovídajícího regulativu v již vymezené ploše lokality 244,

3. upravení krycího listu lokality dle této změny.

Odůvodnění

Odůvodnění požadavku

1. Urbanistické a prostorové souvislosti

· Dotčené pozemky navazují na stávající zastavěné území, zejména na provoz tiskárny Tercie a souvisejících pozemků, jehož zastavitelná funkce je návrhem Metropolitního plánu potvrzena a rozšířena o rekreační vybavenost 800/244/2135.

· Plocha je ze severozápadu a jihozápadu obklopena zástavbou při ulici Tuchoměřická.

· Návrh MPP zde již vymezuje významnou cyklotrasu 650/-/35, která území rámuje a potvrzuje jeho integrační potenciál v rámci urbanizované struktury.

· Jedná se o intravilán obce, kde je doplnění zástavby logickým a přirozeným dovršením urbanistické struktury.

Z uvedeného vyplývá, že ponechání plochy v kategorii nezastavitelného území neodpovídá jejímu reálnému charakteru ani prostorovým vazbám.

2. Dopravní a technická infrastruktura

Lokalita je již plně obsloužena inženýrskými sítěmi a dopravně napojena na komunikaci Tuchoměřická. Z hlediska infrastrukturních nároků je její přeměna na zastavitelné území minimálně zatěžující.

3. Vliv na krajinu a hodnoty území

- Předmětné pozemky se nacházejí v dostatečné vzdálenosti od údolí Nebušického a Šáreckého potoka i od lesních porostů; nejsou nositeli zvláštních krajinných či ekologických hodnot.
- V současnosti jsou využívány jako zemědělsky obhospodařované plochy, bez stabilních krajinných prvků.
- Navrhovaná míra využití – čtyři izolované rodinné domy – je měřítkově přiměřená a nenaruší charakter území.

4. Historický kontext a návaznost na předchozí územní rozhodování

Pozemky byly v minulosti navrženy k obytnému využití v rámci konceptu ÚPN, přičemž:

- změna měla kladné stanovisko MČ Praha-Nebušice,
- byla projednána a kladně doporučena orgány MHMP (VURHMP, ÚZRHMP),
- Změna funkčního využití na čistě obytnou (OB) byla zahrnuta již v konceptu územního plánu z roku 2009
- ZHMP schválilo v minulosti Zadání i Pořízení změny ÚPN na funkci OB (čistě obytné).
- Navrhovaná změna je tedy v souladu s dřívější urbanistickou koncepcí Prahy a s postupy orgánů města.

5. Respektování soukromého vlastnictví a proporcionalita regulace

Pozemky jsou ve výlučném soukromém vlastnictví, nikoliv ve vlastnictví města.

Podle § 18 odst. 2 stavebního zákona musí územní plán zohledňovat veřejné i soukromé zájmy a usilovat o jejich vyvážené řešení.

Judikatura Nejvyššího správního soudu (např. RS NSS, čj. 1 Ao 1/2009–120) stanoví, že:

- omezení vlastnického práva územním plánem musí být odůvodněné, přiměřené a nezbytné,
- zásah musí respektovat zásadu minimalizace omezení a nesmí být libovolný,
- regulace musí mít zákonný a legitimní účel.
- Postup je soudně napadnutelný

Vzhledem k charakteru území nelze podle mého názoru dospět k závěru, že úplné vyloučení zastavitelnosti je nezbytné nebo že je uplatněno nejšetrnějším možným způsobem.

6. Nabídka spolupráce na zlepšení veřejného prostoru

Žadatel je připraven poskytnout podélný pruh šíře 3 m v severovýchodní části pozemků pro účely doplnění cyklostezky a jejího napojení na stávající trasu – formou práva cesty, stezky či věcného břemene.

Toto opatření by přispělo ke zvýšení kvality veřejného prostoru a naplnění cílů MPP v oblasti prostupnosti a udržitelné mobility

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 vytvoření „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.

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.

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.

Námítka

ID 3026475

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1085

Podatel | **JRD 4 s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZK3V

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9q4c8gns

Lokalita | 272, 152, 939

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 01 Úprava vymezení bodu 123/152/1049 v lokalitě 152 /

Uhříněves – nová čtvrť

Vyjádření

Vlastník pozemků parc. č. 1814/2, 1814/9, 1814/11, 1814/36 a 1814/37 v k. ú. Uhříněves („**Pozemky**“), společnost JRD 4 s.r.o., IČO: 119 81 521, se sídlem Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 357464 („**Vlastník**“), navrhuje změnit Metropolitní plán tak, aby vymezení městského parku v lokalitě 152 / Uhříněves – nová čtvrť určené požadavkem 123/152/1049 (v okolí 200 metrů od bodu umístit park o minimální rozloze 9.000 m²) bylo nahrazeno pevným vymezením nestavební městské parkové plochy v rozsahu odpovídajícím současnému vymezení plochy ZMK jižně od Pozemků v souladu se současným územní plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy, schváleným usnesením ZHMP č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999 ve znění pozdějších změn („**Územní plán**“).

Alternativně Vlastník navrhuje, aby bylo plovoucí vymezení městského parku 123/152/1049 v Metropolitním plánu rozsahově upraveno tak, že nebude zasahovat do Pozemků.

Zde Obr. 1 – návrh umístění Městského parku 123/152/1049 Metropolitním plánem (vloženo jako příloha námítky)

Odůvodnění

Současný Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy, schválený usnesením ZHMP č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999 ve znění pozdějších změn („**Územní plán**“), zařazuje Pozemky převážně do funkčních ploch OB (čistě obytné) s kódem míry využití D a částečně do funkčních ploch OV (všeobecně obytné) s kódem míry využití C. Funkční plocha OB je regulativy vymezena jako území určené primárně pro bydlení, v němž lze umísťovat pouze takové doplňkové,

kteří slouží obsluze území a nenarušují kvalitu prostředí a pohodu bydlení. Funkční plocha OV pak představuje všeobecně obytné území, v němž vedle samotného bydlení Územní plán předpokládá širší spektrum občanské vybavenosti a služeb, vždy za podmínky zachování rezidenčního charakteru území a ochrany kvality prostředí.

Bezprostředně jižně od Pozemků je v Územním plánu vymezena plocha ZMK – zeleň městská a krajinná, jejímž hlavním určením je městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami. Regulativy pro tuto plochu umožňují zejména zakládání souvislých i rozptýlených porostů zeleně, pobytových luk a veřejně přístupných hřišť bez významnější vybavenosti stavebního charakteru, vedení pěších a cyklistických tras a umísťování drobné zahradní architektury. Tato plocha tvoří součást celoměstského systému zeleně a z hlediska urbanistické koncepce území fakticky vymezuje budoucí městskou parkovou plochu navazující na plánovanou obytnou zástavbu na Pozemcích a v jejich okolí.

Obr. 2 – regulace Pozemků a okolí Územním plánem (vložen jako samostatná příloha námítky)

Současný Územní plán tak v dotčeném území navazuje na předchozí územně plánovací dokumentaci a zpřesňuje prostorové umístění městské parkové zeleně. V úpravě územního plánu z roku 1999 byla totiž v této lokalitě vymezena plocha PP (parky a parkově upravené plochy) v režimu tzv. specifické plovoucí plochy, tedy jako funkce v rámci polyfunkčních území, plošně nedefinovaná a bez přesného určení hranic. V následné úpravě územního plánu z roku 2009 byl tentýž záměr parkové zeleně vyjádřen jako plocha ZP (parky, historické zahrady a hřbitovy) v rámci tzv. překryvných značení, kdy funkční plocha není vymezena samostatnou hranicí, ale je vyznačena překryvně nad jinou funkční plochou bez specifikace její přesné rozlohy a lokalizace.

Obr. 3 – regulace Pozemků a okolí Územním plánem z roku 1999 (vložen jako samostatná příloha námítky)

Obr. 4 – Regulace Pozemků a okolí Územním plánem z roku 2009 (vložen jako samostatná příloha námítky)

Z uvedeného plyne, že již před schválením současného Územního plánu sice byla v dotčeném území dlouhodobě přítomna ustálená územně plánovací koncepce, která počítala se zřízením městského

parku, avšak v podobě funkce s neurčitým a postupně upřesňovaným umístěním. **Současný Územní plán tuto koncepci nejen přebírá, ale dále ji správně rozvíjí tím, že parkovou zeleň transparentním a jednoznačným způsobem konkretizuje jako samostatnou plochu ZMK jižně od Pozemků, tedy v poloze odpovídající logickému urbanistickému vztahu k obytným územím na Pozemcích. Takto stanovené řešení vytváří předvídatelný rámec pro rozhodování v území a umožňuje jak Vlastníkovi, tak veřejné správě legitimně a dlouhodobě s umístěním městského parku počítat.**

Metropolitní plán zařazuje Pozemky do lokality 152 / Uhříněves – Nová čtvrť s kódem Z (04) O [S], tj. jako stabilizovanou zastavitelnou stavební lokalitu s heterogenním typem struktury a obytným způsobem využití, přičemž toto funkční určení odpovídá rezidenčnímu charakteru území vymezenému stávajícím Územním plánem. Současně jsou Pozemky zahrnuty do skupiny transformačních a rozvojových ploch s označením [417/152/1220] o celkové rozloze 64.245 m², pro kterou jako celek platí heterogenní typ struktury a obytný způsob využití, tj. předpoklad postupného doplňování a dotváření obytné zástavby v území.

Pro Pozemky Metropolitní plán současně vymezuje požadavek umístění městského parku odvozeného od bodu 123/152/1049 (v okolí 200 metrů od bodu umístit park o minimální rozloze 9.000 m²), přičemž konkrétní grafické vyjádření tohoto požadavku v návrhu Metropolitního plánu je koncipováno tak, že jeho plocha zasahuje do celé plochy Pozemků a v plném rozsahu je překrývá.

Obr. 5 – regulace Pozemků Metropolitním plánem (vloženo jako samostatná příloha námítky)

Na Pozemcích připravuje Vlastník stavební záměr spočívající v novostavbě bytového domu o dvou sekcích v uliční frontě ulice Přátelství, označený v podané dokumentaci jako „Bytový dům o dvou sekcích Uhříněves, ul. Přátelství“ („**Záměr**“). Záměr představuje trvalou stavbu bytového domu o 4 nadzemních podlažích (3 plných nadzemních podlažích a ustupujícím 4. nadzemním podlažím) a 1 podzemním podlažím se společnou podzemní garáží, s celkovou kapacitou 42 bytových jednotek a 55 parkovacích stání, převážně umístěných v podzemí. Součástí Záměru je utváření přilehlého veřejného a poloveřejného prostoru formou uliční zeleně, dětského hřiště a pobytových ploch pro rezidenty, jakož i realizace související technické infrastruktury. Záměr je dle předložené projektové dokumentace v souladu s funkčním využitím území dle stávajícího Územního plánu (plochy OB-D a OV-C s převažující funkcí bydlení). **Vlastník proto dne 17. 10. 2025 podal u příslušného stavebního**

úřadu žádost o povolení Záměru. Řízení o povolení Záměru je v současné době na žádost Vlastníka přerušeno do 30. 6. 2026 za účelem zpracování požadavků dotčených orgánů do projektové dokumentace.

Vlastník níže podrobně odůvodňuje svůj požadavek na změnu způsobu vymezení prvku městského parku dle požadavku 123/152/1049 tak, aby jeho plošný rozsah v rámci lokality 152 / Uhříněves – Nová čtvrť byl stabilizován v poloze odpovídající samostatné ploše ZMK jižně od Pozemků dle stávajícího Územního plánu nezasahoval do Pozemků, příp. aby nezasahoval do Pozemků. Tento požadavek Vlastník zakládá na obecných požadavcích kladených právní úpravou na územně plánovací dokumentaci, na kontinuitě s dosavadní územně plánovací koncepcí území, na respektování stávající a připravované obytné zástavby v dotčeném území, včetně Záměru na Pozemcích, jakož i na ochraně svého legitimního očekávání spojeného s platným Územním plánem.

Vlastník dále považuje za podstatné připomenout, že již předchozí vlastníci Pozemků, pan Pavel Ryšánek, nar. 29. 5. 1953, a Mgr. Zuzana Bucková, nar 28. 11. 1982, uplatnili dne 29. 6. 2022 v zastoupení JUDr. Martina Purkyta, ev. č. ČAK 11461, v rámci předchozího kola projednávání Metropolitního plánu námitku směřující proti vymezení plovoucí značky městského parku o na pozemcích parc. č. 1814/2, 1814/36 a 1814/37 v k. ú. Uhříněves. V uvedené námitce požadovali, aby byl takto vymezený městský park nahrazen lokálním náměstím, a to s odůvodněním, že na pozemcích je připravován Záměr a že plovoucí značka městského parku o uvedené velikosti prakticky zabírá plochu všech dotčených pozemků, což v návaznosti na okolní zeleň není akceptovatelné. Tato námitka však nebyla v předchozím projednání Metropolitního plánu vypořádána způsobem, který by přiměřeně respektoval práva vlastníků a připravovaný Záměr. Aktuální námitka proto na uvedené podání navazuje.

a) K cíli dotvoření a posilování charakteru lokality

Jak bylo uvedeno výše, již úprava územního plánu z roku 1999 pracovala s koncepcí městského parku v podobě plochy PP (parky a parkově upravené plochy) jako specifické plovoucí funkce, následně úprava z roku 2009 tuto funkci zpřesnila jako plochu ZP v rámci překryvných značení a současný Územní plán ji dále konkretizuje jako samostatnou plochu ZMK jižně od Pozemků. Vzniká tak konzistentní a srozumitelný urbanistický rámec, v němž je charakter území Pozemků definován kombinací obytných ploch na Pozemcích (OB-D a OV-C) a navazující městské parkové zeleně v ploše ZMK jižně od Pozemků, která plní funkci veřejného parku pro rozvojové obytné území.

Tato koncepce je navíc dále rozvíjena připravovaným Záměrem Vlastníka, jenž na Pozemcích doplňuje a dotváří existující obytnou strukturu v souladu s Územním plánem, a to formou městského bytového domu se zázemím a poloveřejnými pobytovými plochami, které přirozeně navazují na plánovanou parkovou zeleň v ploše ZMK. Vztah mezi obytnou strukturou na Pozemcích a Územním plánem stanoveným městským parkem jižně od nich tak tvoří čitelný a urbanisticky logický celek, s nímž mohou jak Vlastník, tak veřejná správa transparentně a legitimně dlouhodobě pracovat při rozhodování o využití území.

Návrh Metropolitního plánu pro tutéž lokalitu naproti tomu pracuje s plovoucím prvkem městského parku, odvozeným od bodu 123/152/1049, s požadavkem umístit v okolí 200 metrů od bodu park o minimální rozloze 9.000 m². V grafické části Metropolitního plánu je tento prvek vyjádřen tak, že zasahuje přes celou plochu Pozemků. Krycí list lokality 152 / Uhříněves – Nová čtvrť přitom deklaruje jako cíl nové regulace zejména dotvoření a posilování cílového zastavitelného stabilizovaného obytného charakteru území a vytvoření čitelného vztahu mezi obytnou zástavbou a veřejnými prostory. Tomuto cíli však takto koncipovaný plovoucí prvek městského parku neodpovídá, neboť nerespektuje vývoj územně plánovací dokumentace, v jehož rámci byla funkce městského parku postupně zpřesňována a v současném Územním plánu již jednoznačně konkretizována jako samostatná plocha ZMK jižně od Pozemků, navazující na obytné území na Pozemcích.

Za této situace není ani nezbytné, ani žádoucí znovu zavádět plovoucí a plošně neurčité vymezení městského parku prostřednictvím bodu 123/152/1049 zasahujícího do celé plochy Pozemků. **Takový přístup fakticky popírá dosavadní, postupně zpřesňovanou územně plánovací koncepci daného území, narušuje předvídatelnost a kontinuitu regulace a vede k vnitřní nekonzistenci Metropolitního plánu, který na jedné straně deklaruje cíl dotvořit a posilovat obytný charakter lokality v návaznosti na jasně vymezenou parkovou plochu jižně od Pozemků, na straně druhé však zavádí plovoucí prvek, který tento vztah popírá a vytváří nejistotu ohledně možnosti Pozemky v souladu s Územním plánem zastavět.** Naopak skutečnému dotvoření a urbanistickému sjednocení lokality odpovídá stávající regulace Územního plánu, která vychází z jednoznačného a prostorově konkrétního vymezení městského parku v ploše ZMK jižně od Pozemků a umožňuje předvídatelným způsobem navrhovat a realizovat obytnou zástavbu na Pozemcích v kvalitní vazbě na tuto navazující veřejnou zeleň.

Proto je namístě, aby Metropolitní plán plovoucí prvek městského parku odvozený od bodu 123/152/1049 primárně nahradil stabilním a jednoznačně vymezeným prvkem

nestavební městské parkové plochy v poloze a rozsahu odpovídajícím současné ploše ZMK jižně od Pozemků podle platného Územního plánu. Alternativně upravit jeho plošný rozsah a prostorové vymezení tak, aby do Pozemků nadále nezasahoval a zůstal funkčně i prostorově sladěn s uvedenou koncepcí městského parku jižně od Pozemků.

b) 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 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 připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivých případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísně restriktivní požadavky.*“

Zásady pro tvorbu územních plánů, které vyplývají z ustálené judikatury správních soudů, nejsou v návrhu Metropolitního respektovány, jak dokazuje Vlastník níže v tomto odůvodnění.

c) 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 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.“

Tuto zásadu návrh Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům nerespektuje. Pro lokalitu 152 / Uhříněves – Nová čtvrť stanoví obecně koncipovaný plovoucí prvek městského parku odvozený od bodu 123/152/1049 s požadavkem umístit v okruhu 200 m park o minimální rozloze 9.000 m², přičemž v aktuálně navržené poloze tato plocha zasahuje do celé plochy Pozemků a fakticky je překrývá. Současně však pro totéž území existuje dlouhodobě budovaná a postupně zpřesňovaná územně plánovací koncepce zachycená v Územním plánu a jeho předchozích úpravách, která s funkcí městského parku pracuje konkrétním, prostorově jasně určeným způsobem – jako samostatnou plochou ZMK jižně od Pozemků, navazující na obytné plochy OB-D a OV-C na Pozemcích. Vzniká tak rozpor mezi podrobným a pořizovatelem přijatým řešením v Územním plánu a obecnou, plovoucí regulací Metropolitního plánu, aniž by Metropolitní plán přesvědčivě odůvodnil, proč je nezbytné nově zasahovat právě do Pozemků a proč nelze respektovat dosavadní koncepci umístění městského parku jižně od nich.

Za dané situace měl pořizovatel zohlednit oprávněná očekávání Vlastníka na stabilní a předvídatelný vývoj regulace v rámci téže lokality, vycházející z dlouhodobě deklarovaného umístění městského parku v ploše ZMK jižně od Pozemků, a v odůvodnění Metropolitního plánu vysvětlit, proč je nezbytné ponechat plovoucí prvek v poloze zasahující do Pozemků a proč nebylo možné zvolit mírnější, méně omezující variantu řešení. Takovou variantou by přitom bylo zejména převzetí stávajícího stabilního vymezení městského parku v ploše ZMK jižně od Pozemků, popř. alespoň úprava parametru okruhu bodu 123/152/1049 či jeho posunutí tak, aby plovoucí prvek zahrnoval pouze území jižně od Pozemků, v němž je městský park dlouhodobě plánován, a nezasahoval do pozemků určených k obytné zástavbě. Jelikož taková komparace variant a úvaha o volbě nejméně invazivního řešení v Metropolitním plánu absentuje, je zásah do potenciálu využití Pozemků nepřiměřený a nepředvídatelný a nerespektuje požadavek na přiměřenou míru stability, kontinuity a předvídatelnosti regulace v daném území, jak jej vymezuje shora citovaná judikatura Nejvyššího správního soudu.

Výsledkem je změna, která neobstojí v testu proporcionality ve smyslu výše citovaného rozsudku. Metropolitní plán neprokazuje nezbytnost zvoleného omezení ani volbu nejšetrnější varianty a tím porušuje požadavek stability a předvídatelnosti územního plánování ve vztahu k Pozemkům.

d) Přiměřenost zvolené regulace

Dle výše uvedené judikatury Nejvyššího správního soudu platí, že zásah do vlastnického práva je „*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*“.

Vlastník má za to, že vymezení plovoucího prvku městského parku odvozeného od bodu 123/152/1049 v poloze, v níž plocha předpokládaného parku zasahuje do celé plochy Pozemků a fakticky je překrývá, představuje nepřiměřený zásah do jeho vlastnického práva. Legitimní cíl pořizovatele, tj. posílení systému městské zeleně a zajištění parkové plochy pro rozvojové obytné území v Uhříněvsi, Vlastník nikterak nezpochybňuje. Namítá však, že zvolený prostředek není nejméně invazivní ani přiměřený.

Za situace, kdy stávající Územní plán prokazatelně a dlouhodobě specifikuje umístění městského parku jako samostatné plochy ZMK jižně od Pozemků, navazující na obytné plochy OB-D a OV-C na Pozemcích, měl pořizovatel upřednostnit mírnější variantu, která tuto koncepci zachová a současně naplní sledovaný cíl. Takovou variantou je především převzetí stabilního vymezení městského

parku v rozsahu plochy ZMK jižně od Pozemků, případně alespoň úprava parametrů plovoucího prvku (tj. okruhu a případně i polohy bodu 123/152/1049) tak, aby zahrnoval pouze území jižně od Pozemků, v němž je park dlouhodobě plánován, a do Pozemků již nezasahoval. Sledovaného cíle zajištění dostatečně velké parkové plochy v lokalitě lze plně dosáhnout i prostřednictvím těchto méně invazivních variant, aniž by bylo nutné znemožnit realizaci obytné zástavby na Pozemcích v souladu s Územním plánem a připravovaným Záměrem. Zvolená úprava Metropolitního plánu proto nevyhovuje požadavku nezbytnosti zásahu a nerespektuje povinnost zvolit řešení, které je k právům Vlastníka nejšetrnější.

Vlastník dále uvádí, že nepřiměřenost vztažení požadavku na vybudování parku o minimální rozloze 9.000 m² k jeho Pozemkům spočívá také v tom, že jeho Pozemky mají výměru jen cca 5.000 m², takže požadavek na park mu de facto znemožňuje zastavět jeho Pozemky i kdyby chtěl jejich značnou část jejich rozlohy pro vybudování parku využít. Vlastník je tak závislý na dohodě s dalšími vlastníky v území, popř. je závislý na libovůli městské části vydat svůj zpřesňující územní plán, jak stanovuje textová část Metropolitního plánu. Tento postup se tak rovná de facto nemožnosti zastavět pozemek na minimálně řadu let a staví jeho zastavitelnost na nejistých a neurčitých proměnných skutečnostech v budoucnu. Takovouto regulaci území tak Vlastník nepovažuje za přiměřenou vzhledem k dnešní regulaci jeho Pozemků a dnešnímu rozsahu jeho vlastnického práva ve vztahu k využitelnosti Pozemků. Vlastník také uvádí, že přiměřenou regulací by byl případně požadavek Metropolitního plánu, aby se každý vlastník pozemků ve vymezeném území podílel proporcionálně na vybudování parku tím, že by část svého pozemku k tomuto parku určil, popř. že by složil určitou finanční částku na účet hl. m. Prahy, či městské části, která by pak tyto prostředky využila na výkup vhodných pozemků v území právě pro vybudování parku určeného v pevném rozsahu tak, aby park tvořil provázané území. Současná navrhovaná regulace Metropolitním plánem, která však stojí na vůli osob nezávislých od Vlastníka a činí zastavitelnost Pozemků zcela nejistou a ve výsledku nezávislou na vůli vlastníka je oproti dnešní regulaci Pozemků zcela nepřiměřeným zásahem do Vlastníkova vlastnického práva k Pozemkům.

Odůvodnění Metropolitního plánu neprokazuje nezbytnost navrhované regulace, a to, že nelze shodného cíle dosáhnout mírnějším omezením vlastnických práv.

Při absenci přesvědčivého odůvodnění, proč nebyla zvolena některá z těchto méně omezujících variant, je zásah do možnosti využití Pozemků nepřiměřený. Neprokazuje nezbytnost zvoleného řešení ani volbu nejšetrnějšího prostředku ve smyslu judikaturou vyžadovaného testu proporcionality.

e) Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace a nediskriminace

Jak již Vlastník v této námitce uvedl, pro dotčené území existuje dlouhodobě budovaná a pořizovatelem přijatá územně plánovací koncepce, která funkci městského parku umísťuje konkrétním a prostorově jednoznačným způsobem do samostatné plochy ZMK jižně od Pozemků, a to v návaznosti na obytné plochy OB-D a OV-C na Pozemcích.

Přesto návrh Metropolitního plánu nově zavádí obecně koncipovaný plovoucí prvek městského parku vymezený bodem 123/152/1049 s okruhem 200 m a požadavkem na minimální rozlohu 9.000 m², a to v poloze, v níž předpokládaná plocha parku zasahuje přes celé Pozemky a fakticky je překrývá.

Takto zvolený zásah do dispozičních možností Pozemků však Metropolitní plán neodůvodňuje: nevykládá, proč je nezbytné a přiměřené situovat požadavek městského parku právě na Pozemky, proč nelze respektovat stávající prostorové řešení spočívající v umístění parku v ploše ZMK jižně od Pozemků a proč nebyla preferována mírnější varianta, jež by sledovaný cíl (zajištění městského parku pro rozvojovou obytnou lokalitu) naplnila při menším dopadu na vlastnické právo Vlastníka.

Metropolitní plán zejména nevysvětluje, z jakých věcných úvah plyne volba parametrů a polohy plovoucího prvku (okruh 200 m, rozsah min. 9.000 m²) v kolizi s pozemky určenými platnou regulací k obytné zástavbě, ani proč nebylo možné zvolit méně invazivní řešení spočívající v korekci okruhu či posunu bodu tak, aby svým rozsahem odpovídal ploše ZMK jižně od Pozemků a zahrnoval výlučně území, v němž je městský park dlouhodobě plánován, namísto zásahu do Pozemků.

Současně se navržené řešení jeví vnitřně nekonzistentní vůči této podrobně rozpracované koncepci platného Územního plánu: plovoucí prvek nerespektuje stabilizované vymezení parkové plochy jako ZMK jižně od Pozemků, narušuje dosud čitelný vztah mezi obytnou strukturou na Pozemcích a navazující veřejnou zelení a vytváří nerovnost oproti srovnatelným plochám v téže lokalitě, které Metropolitní plán plovoucím prvkem nezatěžuje.

Bez racionálního a ověřitelného vysvětlení takové rozdíly působí nepřiměřeně a fakticky diskriminačně. Za tohoto stavu nelze považovat zásah do možností využití Pozemků za řádně odůvodněný. V důsledku toho Vlastník považuje navržené vymezení plovoucího prvku městského parku zasahujícího do Pozemků za výrazný zásah do svého vlastnického práva, jenž povede nejen ke snížení tržní hodnoty Pozemků, ale i k podstatnému omezení

samotné využitelnosti Pozemků v souladu s připravovaným Záměrem.

Jelikož řádné odůvodnění tohoto zásahu chybí a zvolená poloha i parametry prvku se ve vztahu k podrobnému řešení dle Územního plánu jeví jako nepřiměřené a fakticky diskriminační, vykazuje Metropolitní plán v této části vadu způsobující jeho nepřezkoumatelnost, a tím i nezákonnost.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Bodová značka nebude upravena. Vymezení bodové značky je v kontinuitě se stávajícím ÚP SÚ, kde je vymezena plocha ZMK - zeleň městská a krajinná. Vymezení parku bodem není měněnou částí návrhu MPP.

Velikost parku vymezeného bodem byla pro návrh MPP pro opakované veřejné projednání zmenšena a odpovídá přiměřeně velikosti nezastavitelné plochy. Vymezení bodem dává dostatečně flexibilní možnost, jak vymežit park bez toho, aby došlo k zásahu do již stávajících objektů.

Pro záměry pro které bylo zahájeno řízení je možné využít článek 167 o nedokončených záměrech.

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.

Problematika regulativů pro parky vymezené bodem byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře zohledněn a zvážen již ve

verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání. Regulativy parků vymezené bodem byly upraveny ve smyslu vyšší jednoznačnosti výkladu a aplikační praxe při rozhodování v území. Bylo jednoznačně stanoveno, jak lze regulativy splnit a okolí bodu "odemknout". Jsou využity stejné regulativy jako u parametrických regulativů nových struktur. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.107 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dále již návrh z výše uvedených důvodů upravován nebyl, neboť textace regulativů byla shledána jako vyvážená při zachování koncepce a flexibility zároveň a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Námítka

ID 3026476

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1085

Podatel | **JRD 4 s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZK3V

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9q4c8gns

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 02 Souhlas s článkem 167 Metropolitního plánu

Vyjádření

Vlastník navrhuje, aby pořizovatel Metropolitního plánu ponechal článek 167 textové části v navrženém znění, Vlastník jej výslovně podporuje a souhlasí s jeho přijetím. Vlastník pouze doporučuje tento článek zpřesnit tak, aby nevznikali pochybnosti, zda nemá docházet ke kombinaci jednotlivých regulativů Územního plánu s jednotlivými parametry Metropolitního plánu.

Odůvodnění

Odůvodnění:

Metropolitní plán v čl. 167 uvádí následující:

„(1) Záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona [117] nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.

(2) Za nedokončená řízení se považují i řízení o opravných prostředcích, řízení přezkumná a soudní, jakož i opakovaná řízení navazující na zrušení rozhodnutí.“

Vlastník s navrženým zněním článku 167 souhlasí zejména s ohledem na pokročilé stadium přípravy Záměru na Pozemcích a již vynaložené náklady na jeho projektovou a expertní přípravu.

K Záměru byla zpracována kompletní dokumentace pro povolení stavby, zahrnující příslušné průzkumy a odborná posouzení (mj. dopravní napojení, hluk, osvětlení, hospodaření s dešťovými vodami, technickou infrastrukturu a krajinářské řešení), a dne 17. 10. 2025 byla podána žádost o jeho povolení. Řízení o povolení Záměru je v současnosti vedeno a je pouze dočasně přerušeno za účelem zapracování požadavků dotčených orgánů.

Za těchto okolností článek 167 textové části Metropolitního plánu, upravující režim nedokončených záměrů, představuje nezbytný přechodový mechanismus, jenž chrání legitimní očekávání a investice vynaložené na projekty, u nichž bude řízení o povolení zahájeno před nabytím účinnosti Metropolitního plánu a takové záměry se považují za přípustné v rozsahu přípustném dle dosavadního Územního plánu. Zachování článku 167 v navrženém znění proto přispívá k právní jistotě a kontinuitě rozhodování, a v posuzovaném případě umožňuje, aby Záměr byl posuzován ve shodě s parametry, pro něž byl odborně připraven a projednán.

Zachování článku také přispívá k tomu, že v Praze po přijetí Metropolitního plánu nenastane zhroucení povolování připravovaných projektů a nedojde tak k propadu bytové výstavby. Důvodem je, že řada připravovaných projektů v jednom či více parametrech neodpovídá regulativům Metropolitního plánu, ale vyhovují zcela parametrům Územního plánu spolu s Pražskými stavebními předpisy.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Návrh MPP bude upraven. Obdobný požadavek uplatnila i Hospodářská komora, viz ID 3027711, a na základě těchto připomínek bude znění čl. 167 doplněno ve smyslu požadavku, avšak nikoli doplněným nového odstavce. Za stávající text odst. 2 čl. 167 bude doplněno: "a řízení o změně záměru před dokončením podle § 224 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů." Současně bude doplněno příslušné odůvodnění této úpravy v kapitole 9 k článku 167 v textové části odůvodnění MPP. Bude též provedena drobná formální úprava - bude změněn název skupinového nadpisu z "Přechodná ustanovení" na "Přechodný regulativ".

Smyslem a účelem přijatého regulativu je poskytnout ochranu práv stavebníků nabytých v dobré víře v platnou regulaci v územně plánovací dokumentaci. Tato ochrana spočívá v zajištění, že záměry, které byly naprojektovány a o nichž bylo zahájeno povolovací řízení dle regulativů ÚP SÚ, budou ve stále probíhajícím povolovacím řízení nadále posuzovány dle těchto regulativů. Získání povolení tak

nebude zmařeno pouze v důsledku přijetí nové územně plánovací dokumentace, s níž budou případně tyto záměry v rozporu.

Stejně tak by se předmětný regulativ měl uplatnit v případě, kdy je záměr podle odstavce 1 článku 167 MPP předmětem řízení o změně záměru před jeho dokončením dle § 224 NSZ. V opačném případě by totiž přechodné ustanovení nechránilo ty záměry, u nichž je před jejich dokončením nutné provést změnové řízení, a to třeba i v případech, kdy tato potřeba objektivně nevznikla v důsledku jednání samotného stavebníka, ale např. v důsledku změn vnějších okolností, které stavebník ze své podstaty nemohl ovlivnit. Z výše uvedených důvodů se pořizovatel rozhodl na základě správní úvahy předmětnému požadavku vyhovět, a to tak, že demonstrativní výčet druhů řízení uvedený v článku 167 odst. 2 textové části návrhu MPP bude explicitně doplněn o řízení o změně záměrů před jejich dokončením podle § 224 NSZ.

Změna spočívající v upřesnění článku 167 odst. 2 MPP nepředstavuje takovou úpravu návrhu MPP, která by změnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, ani při ní objektivně nedochází k podstatné změně navrhovaného územního plánu ve vztahu k jím řešenému území, protože není tuto změnu nutné znovu projednat v opakovaném veřejném projednání ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V této věci je postup pořizovatele v souladu s relevantní rozhodovací praxí správních soudů a metodickým výkladem Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Dále podrobněji viz příloha P.228 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikатурních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané

na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3026477

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1085

Podatel | **JRD 4 s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZK3V

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9q4c8gns

Lokalita | 272, 152, 939

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 03 Souhlas s výškovou regulací v lokalitě 152 / Uhříněves – nová čtvrť

Vyjádření

Vlastník navrhuje, aby zpracovatel a pořizovatel Metropolitního plánu ponechal v návrhu Metropolitního plánu pro lokalitu 152 / Uhříněves – Nová čtvrť výškovou regulaci Pozemků a jejich okolí v hodnotě 4 RNP tak, jak je v návrhu Metropolitního plánu stanovena

Obr. 6 – návrh výškové regulace Pozemků a okolí Metropolitním plánem (vloženo jako příloha k námítce)

Odůvodnění

Odůvodnění:

Současný návrh Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům v lokalitě 152 / Uhříněves – Nová čtvrť stanoví výškovou regulaci v hodnotě 4 RNP. Oproti návrhu Metropolitního plánu k veřejnému projednání ze dne 26. dubna 2022 („**Metropolitní plán 2022**“), který pro Pozemky předpokládal výrazně restriktivnější výškovou regulaci v hodnotě 2 RNP, tak dochází k úpravě, jež lépe odpovídá charakteru rozvojového obytného území a předpokladu městské heterogenní struktury v této lokalitě.

Obr. 7 – návrh výškové regulace Pozemků a okolí Metropolitním plánem 2022 (přiloženo jako příloha k námítce)

Tato změna je v souladu s reálným rozvojem lokality a parametry připravovaného Záměru Vlastníka na Pozemcích. Záměr spočívá

v novostavbě bytového domu o dvou sekcích, kde výšky hlavní římsy činí 11,6 m u sekce A a 12,0 m u sekce B, při zařazení do výškové hladiny III (0–12 m). Nad hlavní římsou je navrženo jedno ustupující 4. nadzemní podlaží do výšky 3,5 m, ustoupené od obvodových stěn orientovaných ke stavební čáře minimálně o 2 m, což vede k celkové výšce cca 15,1 m (sekce A) a 15,5 m (sekce B). Záměr tak výškově odpovídá regulaci 4 RNP, kdy je hlavní hmota domu vázána na základní výškovou hladinu a nad ní je situováno pouze ustupující podlaží, reflektující princip „ukrojení“ posledního podlaží v uličním profilu.

Na základě výše uvedeného Vlastník s navrženou výškovou regulací 4 RNP na Pozemcích souhlasí. Navržená výšková regulace je v souladu s parametry Záměru a současně přispívá k dotvoření heterogenní městské struktury v lokalitě 152 / Uhříněves – Nová čtvrť, umožňuje vytvořit jednotnou a čitelnou výškovou hladinu zástavby jak na Pozemcích, tak v jejich bezprostředním okolí. Nastavení maximální podlažnosti na úrovni 4 RNP pro Pozemky je proto koncepčně vhodné i z hlediska celé skupiny transformačních a rozvojových ploch [T+R] s označením [417/152/1220], neboť podporuje ucelenou regulaci a předvídatelný rámec pro další rozvoj obytného území.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3026478

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1085

Podatel | **JRD 4 s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZK3V

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9q4c8gns

Lokalita | 152

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | 04 Souhlas s parametry [T+R] ploch [417/152/1220] v lokalitě 152 / Uhříněves – nová čtvrť

Vyjádření

Vlastník navrhuje, aby pořizovatel Metropolitního plánu ponechal v lokalitě 152 / Uhříněves – Nová čtvrť pro skupinu transformačních a rozvojových ploch [T+R] s označením [417/152/1220], zahrnující Pozemky, navržené parametry intenzity zástavby, tj. regulativy Zz a Vz, v podobě uvedené v návrhu Metropolitního plánu.

Odůvodnění

Odůvodnění:

Současný návrh Metropolitního plánu stanoví pro skupinu transformačních a rozvojových ploch [T+R] s označením [417/152/1220], v jejímž rámci se nacházejí i Pozemky, maximální intenzitu zástavby prostřednictvím parametrů $Zz = 25 \%$, $Vz = 4,0$ a $Z_{max} = 55 \%$. Při ploše Pozemků 4.727 m^2 tak regulovaná hrubá podlažní plocha (HPPreg) činí 4.727 m^2 ($HPPreg = 4.727 \times 0,25 \times 4,0$). Takto nastavené regulativy odpovídají charakteru předpokládané obytné zástavby v lokalitě a zajišťují přiměřenou rovnováhu mezi intenzivním využitím území a požadavkem na zachování kvalitního prostorového uspořádání a dostatečného podílu nezastavěných ploch.

Připravovaný Záměr Vlastníka tyto regulativy plně respektuje a nachází se uvnitř jimi vymezených limitů. Hrubá podlažní plocha nadzemních podlaží Záměru činí celkem 3.030 m^2 (1. NP: $815,4 \text{ m}^2$; 2. NP: $815,4 \text{ m}^2$; 3. NP: $815,4 \text{ m}^2$; 4. NP: $583,6 \text{ m}^2$), přičemž podzemní podlaží obsahuje související garáže, které se dle čl. 96 odst. 1 Metropolitního plánu do regulovaného množství HPP nezahrnují. Pro účely regulativu HPP tak HPP Záměru činí 3.030 m^2 .

Ve vztahu k regulované HPP ve výši 4.727 m² Záměr využívá pouze cca 64,1 % přípustného maxima, tj. s rezervou přibližně 1.697 m² pod maximální přípustnou hodnotou. Záměr tudíž nevytěžuje stanovené regulativy na hranici jejich maxima.

Na základě uvedeného má Vlastník za to, že navržený přípustný objem HPP a parametry Zz a Vz pro skupinu transformačních a rozvojových ploch [417/152/1220] jsou přiměřené a v souladu jak s reálným rozvojovým potenciálem Pozemků, tak s parametry připravovaného Záměru. Umožňují realizaci Záměru v intencích Metropolitního plánu, přispívají k dotvoření heterogenní obytné struktury v lokalitě 152 / Uhříněves – Nová čtvrť a současně poskytují předvídatelný a stabilní rámec pro další rozhodování v území, i z tohoto důvodu s nimi Vlastník souhlasí.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3026479

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1085

Podatel | **JRD 4 s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZK3V

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9q4c8gns

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | 05 Souhrnné odůvodnění navrhovaných změn v lokalitě 152 / Uhřetěves – nová čtvrť

Vyjádření

Vlastník ze všech uvedených důvodů žádá zpracovatele a pořizovatele Metropolitního plánu, aby návrh v lokalitě 152 / Uhřetěves – Nová čtvrť upravil tak, že plovoucí prvek městského parku odvozený od bodu 123/152/1049 bude z grafické části Metropolitního plánu vypuštěn a primárně nahrazen stabilním vymezením nestavební městské parkové plochy v poloze a rozsahu odpovídajícím současné ploše ZMK jižně od Pozemků dle platného Územního plánu, případně, aby byly upraveny jeho parametry a poloha (zejm. okruh a případně poloha bodu 123/152/1049) tak, aby plocha předpokládaného městského parku nově do Pozemků nezasahovala a byla funkčně i prostorově sladěna s koncepcí městského parku umístěného jižně od Pozemků. Současně Vlastník žádá, aby v návrhu Metropolitního plánu bylo beze změn ponecháno znění čl. 167 textové části, navržená výšková regulace Pozemků v hodnotě 4 RNP a příslušné parametry intenzity zástavby (Zz, Vz) stanovené pro skupinu transformačních a rozvojových ploch [T+R] s označením [417/152/1220].

Odůvodnění

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastník je vlastníkem pozemků parc. č. 1814/2, 1814/9, 1814/11, 1814/36 a 1814/37, zapsaných na LV č. 1251 pro katastrální území Uhřetěves, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemky**“).

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům v části týkající se regulace lokality 152 / Uhříněves – Nová čtvrť v rozsahu vymezení plovoucího prvku městského parku nesouhlasí. Naopak se zněním čl. 167 textové části Metropolitního plánu, jakož i s novým návrhem výškové regulace Pozemků a s parametry zastavěnosti skupiny transformačních a rozvojových ploch s označením [417/152/1220] souhlasí. Vlastník proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 323 odst. 9 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, námítky k Metropolitnímu plánu.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o závěrečné shrnutí požadavků, které jsou uvedeny v předcházejících námítkách včetně příslušného vypořádání - k vymezení parku bodem podrobněji viz ID 3026475, k článku 167 textové části podrobněji viz ID 3026476, k výškové regulaci v lokalitě 152 / Uhříněves - Nová čtvrť podrobněji viz ID 3026477 a k parametrům zástavby v [T+R] ploše 417/152/1220 podrobněji viz ID 3026478.

Námítka

ID 3026480

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1086

Podatel | **MOŽNÁ MARKÉTA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7QA

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9qab3x3k

Lokalita | 967

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Přírodně rekreační zóna Nový Barrandov, neoprávněné úpravy ÚP Kanalizační sběrač,

Vyjádření

Nebyly vypořádány moje námítky k ÚP ze dne 20.5.2023 (viz příloha)

ohledně nepřiměřených zásahů do mých pozemků. Navíc ve věci

ochranného pásma pro Kanalizační sběrač Barrandov pro tzv.
Pražskou

čtvrť dotčený orgán státní správy uvedl, že ochranné pásmo sběrače

povede mimo moje pozemky. V navrhované verzi ÚP však ochranné

pásmo do mých pozemků 1178/1, 1178/5, 1184/27 jednoznačně
zasahuje,a to přes můj výslovný předchozí nesouhlas. Ochranné pásmo i celá
stavbasběrače nemá zasahovat do vlastnických práv majitelů pozemků, což
zdenení respektováno. Ochranné pásmo významně omezuje využití
mýchpozemků. Namítám také všechny ostatní skutečnosti, které přikládám
do

přílohy jelikož tyto moje předchozí námítky byly ze strany pořizovatele

ÚP zcela ignorovány. Dále nesouhlasím s vymezením Přírodně
rekreační

zóny Nový Barrandov (Kaskády Barrandov) na mých pozemcích 1178/1,

1178/5, 1184/27 v kú Hlubočepy. Nesouhlasím s tím, aby výstavba bytů

spol Finep společně s Městskou částí P5 "Nový Barrandov" měla za

následek znehodnocení mých pozemků, které developer Finep plánuje mít

jako "rekreační" zónu pro obyvatele sídliště Nový Barrandov. Když jsem

usilovala o změnu mých pozemků na zastavitelnou plochu, tak bylo

zamítnuto. Nicméně Finepu bylo rychle vyhověno na úkor okolních

vlastníků pozemků, včetně mne. V západní části oblasti - na okraji Holyně došlo ke změně stejného typu pozemků na stavební ve prospěch FINEPu a dalších subjektů. Jde o nerovný přístup Městské části vůči mojí osobě, kdy dochází k protěžování výstavby developera Finep (údajně ve veřejném zájmu, což se nezakládá na pravdě). Žádám, aby došlo k respektování a vyřešení mých námitek dle přílohy a dále aby došlo k

posunutí ochranného pásma mimo moje pozemky. Dne 14.4.2023 jsme se zúčastnili jednání s představiteli městské části Praha 5 a FINEPu, ale nepřišli z žádným návrhem, jak situaci řešit. Zároveň jsme tam znovu uvedli své připomínky k ideje změny územního plánu, jak je nyní navrženo v návrhu, který připomínkuji. Není možné, aby si architekti z FINEP a Praha 5 spřízněného atelieru AK69 kreslili své fantasmagoristické urbanistické studie na pozemcích vlastníků, s kterými to nemají dohodnuté. A od kterých slyšeli opakovaně, že si nepřejí na svých pozemcích parky, rekreační zázemí pro obyvatele ze zahuštěné FINEP výstavby a retenční nádrže. A aby se následně zpracovatelé studie a územního plánu vůbec s majiteli dotčených pozemků nebavili, i když věděli, jaké máme námítky proti změnám a že zasahují do našich vlastnických práv. Účastnili jsme se projednávání změn územního plánu 14.5.2024 v CAMP, Praha. Kde můj manžel naše námítky uvedl a zpracovatelé územního plánu si je nabrali. Slíbili reagovat, ale nikdy se už s žádnou reakcí za námi nevrátili. Snažili jsme se o diskuzi, ale byli jsme ignorováni, narozdíl od FINEP, AK 69 a městské části Praha 5, kteří si na našich pozemcích kreslí, co se jim zlíbí a upravují proto územní plán bez toho, aby si to s námi odsouhlasili. Dále jsme rozporovali výstavbu kanalizace (viz přiložený podnět), protože není dostatečný odstup od našich pozemků. Vodoprávní úřad konstatoval, že místo je

dostatečné - nesouhlasím s tím, aby bylo ochranné pásmo na našich pozemcích. Nesouhlasím ani s výstavbou kanalizace. Nesouhlasím ani s výstavbou retenčních nádrží a související změnou územního plán - znehodnocuje to naše pozemky. Věříme, že se tam jednou bude dát postavit bydlení pro naše děti - třeba za generaci dvě až současní zpracovatelé územního plánu už budou nahrazeni novými. A retenční nádrže nám budou zhoršovat okolní životní prostředí a znehodnocovat životní prostředí (smrad, komáři, nemoci, provoz, hluk, ...). Retenční nádrže si měli postavit investoři, kteří realizovali výstavbu bytových domů u těchto domů a neznehodnocovat využití pozemků ostatních vlastníků.

Odůvodnění

Moje vyjádření a námítky odůvodňuji jako nepřiměřený zásah do mých

vlastnických práv nad míru nezbytně nutnou, nerespektování a

nevypořádání mých předchozích námitek, které rovněž přikládám. Přijde mi, že postupujete jak komunisti, nerespektujete soukromé vlastnictví, nerespektujete námítky, které jsme vznesli, nerespektujete rovnost účastníků procesu.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla

uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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.

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.

Námítka

ID 3026482

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1087

Podatel | **Atom Centrum, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ83JP

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9qcjak3c

Lokalita | 006

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Jindřišská 16 - Kontinuita územního plánování

Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným omezením využitelnosti svých pozemků a požaduje zachování kontinuity územního plánování mezi stávajícím územním plánem a Metropolitním plánem, tedy aby Metropolitní plán umožňoval na pozemcích ve vlastnictví podatele minimálně takovou hrubou podlažní plochu staveb, jakou na pozemcích umožňuje platný územní plán.

Odůvodnění

Ačkoli platný územní plán umožňuje dostavbu stávajícího objektu podatele, Metropolitní plán k jeho objektu přistupuje zcela diskontinuálně, neboť oproti dosavadnímu stavu zásadně omezuje přípustnou hrubou podlažní plochu zástavby.

Podatel je přesvědčen, že smyslem Metropolitního plánu je umožnit vhodný, odpovědný ale zároveň i ambiciózní rozvoj území, a nikoliv stávající stav bezdůvodně a takto výrazně zakonzervovat prostřednictvím takto omezujícího zásahu do vlastnického práva podatele.

Podatel proto s apelem na dodržování principu kontinuity územního plánování požaduje zachování minimálně takové hrubé podlažní plochy zástavby, jakou ve vztahu k dostavbě stávajícího objektu umožňuje platný územní plán. K tomu podatel podotýká, že princip kontinuity územního plánování je judikaturou správních soudů všeobecně uznáván jako jeden ze zásadních mantinelů omezení vlastnického práva v rámci územního plánování. Pro úplnost pak nutno podotknout, že s uvedeným principem je neoddělitelně spjata zásada materiální pravdy, kdy případný odlišný přístup k dané lokalitě je nutno v rámci územního plánování dostatečně a s přihlédnutím ke

konkrétnímu zásahu, na základě objektivních faktů, zdůvodnit. Upravený návrh Metropolitního plánu tak nečiní a ve vztahu k omezení vlastnického práva podatele v tomto případě přistupuje v rozporu s uvedenými principy, svévolně, a tedy nepřipustným způsobem.

Podatel podotýká, že ve vztahu k předmětným pozemkům, podal současně i námitku proti navrhovanému výškovému regulativu, která s touto námitkou úzce souvisí.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že platný ÚP SÚ v dané lokalitě stanovuje podmínky pro stabilizované plochy, které

předpokládají zachování stávajícího charakteru. Hrubé podlažní plochy nejsou stanoveny návrhovými koeficienty.

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.

Námítka

ID 3026481

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1087

Podatel | **Atom Centrum, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ83JP

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9qcjak3c

Lokalita | 006

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Jindřišská 16 - Výšková regulace

Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným výškovým regulativem ve vztahu ke svým pozemkům a požaduje, aby na celé ploše pozemků podatele bylo stanoveno rozmezí podlažnosti 8.

Odůvodnění

Návrh Metropolitního plánu nedůvodně omezuje využitelnost a přípustnou výškovou hladinu zástavby na pozemcích podatele a de facto konzervuje stávající stav na pozemcích podatele, čímž neumožňuje další smysluplný stavební rozvoj daného místa.

Stávající navržené regulativy však nerespektují připravenost podatele k realizaci stavebního záměru ani investice již vložené do přípravných prací. Omezení podlažnosti neodráží skutečné podmínky území ani jeho kapacitní možnosti, a naopak nedůvodně snižuje potenciál pozemků podatele ve srovnání s obdobnými lokalitami v bezprostředním okolí.

Podatel proto požaduje navýšení rozmezí podlažnosti na hodnotu 8, což umožní dlouhodobý a smysluplný urbanistický rozvoj dané lokality a umožní využít jejího rozvojového potenciálu. Vyšší podlažnost umožní kompaktnější a efektivnější prostorové uspořádání, což je plně v souladu s veřejným zájmem. Zvýšení rozmezí podlažnosti zároveň neohrožuje ani neznehodnocuje využitelnost sousedních pozemků.

Podatel podotýká, že ve vztahu k předmětným pozemkům, podal současně i námítku proti navrhované diskontinuitě územního plánování, která s touto námítkou úzce souvisí.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byly korekce v daném místě (zejména vymezení konvenční železniční trati v tunelu, vymezení koridoru dopravní infrastruktury, vymezení veřejně prospěšné stavby pro železniční dopravu), tj. nikoliv úprava výškové regulace v daném místě, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že:

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 (rozměrů 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 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.

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 nezbytné nutné míře. Dále podrobněji viz příloha P.148 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3026483

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1088

Podatel | **KOUMAR VÍT**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ83RL

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9qg7uyfm

Lokalita | 408

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Rozšíření transformační plochy pro obytné využití na můj pozemek parc. č. 1073/3 v k. ú. Kunratice místo zahrádkové osady.

Vyjádření

Žádám, aby byl dle výkresu Z02 pozemek parc. č. 1073/3 v k. ú.

Kunratice, který je v návrhu

Metropolitního plánu označen jako nestavební blok – zahrádková osada, přeřazen mezi zastavitelné

transformační plochy s obytným využitím, nejlépe do již vámi navržené plochy 411/408/2029 v rámci lokality 408 / Nad Šeberákem.

Odůvodnění

Na mém pozemku se v současné době nenachází žádná zahrádková osada a jako jeho vlastník v této lokalitě takové využití ani neplánuji.

Na mém pozemku akorát bydlí bezdomovci a vytváří tam skládky odpadu. Moje a sousední parcely jsou oplocené pozemky, takže vytvořit z nich veřejnou zeleň nelze. Mým záměrem je výstavba rodinného domu. V navrženém Metropolitním plánu je přitom na sever a východ od mého pozemku vymezena rozvojová plocha určená pro rodinnou zástavbu. Je proto logické, aby se tyto rozvojové a transformační plochy pro bydlení vzájemně propojily a tvořily ucelený funkční celek. Není žádný důvod, proč by takové plochy měly vznikat pouze na sever a východ ode mě, ale nikoliv přímo na mém pozemku.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

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 3026484

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1089

Podatel | **Mgr. Michaela Kaňková, advokátka**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03CEG

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9qp2js2g

Lokalita | 082

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | ABSENCE GARANCE KOMERČNÍ VYBAVENOSTI
V LOKALITĚ KOLBENOVA

Vyjádření

Transformační území Prahy 9 je největší plochou svého druhu v Praze, která odpovídá rozsahu krajského města. Její většinová část vzniká “od nuly” na původně neobydlených areálech. Aglomerace tedy nečerpá z historické kapacity vybavenosti a městského zázemí.

Podatel požaduje napříč územím doplnit plochy/body komerční vybavenosti pro zachování polyfunkce území v souladu s konceptem města krátkých vzdáleností a v souladu s dlouhodobou koncepcí výstavby v rozsáhlé transformační lokalitě Vysočany (multifunkční plnohodnotná čtvrť s pracovními příležitostmi a vybaveností).

Odůvodnění

UAP z roku 2024 uvádějí: “Polyfunkční neboli smíšené využití území je klíčové pro urbanismus a územní plánování již více než 50 let. Smíšené využití snižuje potřebu cest po městě, generuje intenzivní uliční život a má přímý vliv na kvalitu života a sousedských vztahů. Jedním z prvních kritiků oddělování městských funkcí, které došlo příliš daleko, byla uznávaná americká novinářka Jane Jacobsová, která poukazovala na potřebu opětovného smíchání primárních a sekundárních funkcí města. Potřeba smíšeně využitých území měst dále rezonovala v konceptu tzv. kompaktních měst jako reakce na ropnou krizi 70. let, kdy vyšší koncentrace lidí a činností a jejich relativní blízkost měla přispět ke snížení objemu dopravy generované dojížděním do práce a za vybaveností. Na přelomu tisíciletí se myšlenka smíšeně využitých měst ukázala jako jeden z možných způsobů, jak vytvářením nových živých a rozmanitých městských čtvrtí mohou města zůstat na globální scéně konkurenceschopná.”

V současně platném územním plánu je pro jednotlivé plochy stanoveno funkční využití, přičemž smíšené využití je deklarováno zejména u ploch označených jako SV. V praxi se však tento princip v oblasti VRÚ Vysočany neprosazuje. Ani v plochách SV nedochází k významnému vytváření nebytových prostor, polyfunkce je realizována pouze minimálně, zpravidla formou parteru v přízemí budov. V případě výstavby vysokých objektů na malém půdorysu činí podíl těchto nebytových ploch pouze jednotky procent celkové hrubé podlažní plochy, zatímco převážná část je určena pro bytovou funkci. Tento stav vede k tomu, že lokalita postrádá základní komerční vybavenost, přes den se vylidňuje a drobné služby zde nejsou schopny ekonomicky fungovat z důvodu absence zákazníků. Nedostatek služeb současně snižuje atraktivitu území pro umístění sídel větších i menších zaměstnavatelů, jejichž zaměstnanci preferují prostředí s dostupnými nákupními a gastronomickými možnostmi. Vzniká tak negativní cyklus: absence pracovních příležitostí → nedostatek zákazníků přes den → nízká ziskovost služeb → služby nevznikají → lokalita zůstává neatraktivní pro zaměstnavatele.

Typickým příkladem je okolí stanice metra Kolbenova, kde se navzdory vysoké dopravní dostupnosti a průjezdu tisíců osob denně nenachází ani základní obchodní vybavenost, například supermarket. Přestože jde o území s vysokým potenciálem pro vznik pracovních příležitostí, realizovaná výstavba je téměř výhradně monofunkční bytová.

Návrh MPP komerční vybavenost v transformačních lokalitách překvapivě vůbec neřeší. Stávající bodovou komerční vybavenost chrání pouze na sídlištích, dále vymezuje větší areály (v případě severovýchodní části Prahy se jedná např. o velká obchodní centra v Letňanech a na Černém mostě). Naopak z článku 148 Návrhu MPP je evidentní, že Pořizovatel Návrhu MPP místy zcela nepochopitelně zaměňuje veřejnou vybavenost za vybavenost občanskou, když článek 148 Návrhu MPP pojmenovaný „Parametrické regulativy veřejné vybavenosti“ následně definuje index pouze pro vybavenost občanskou (OV). Zatímco rekreační vybavenost je v praxi ještě doplněna do určité míry body a plochami, komerční vybavenost vypadá z území zcela.

Situace v lokalitě Vysočany jednoznačně prokazuje, že vznik nebytových funkcí bez jasné regulace je nereálný. Developerské projekty realizují komerční subjekty, jejichž primárním cílem je maximalizace zisku, přičemž v současných podmínkách je nejvýnosnější bytová výstavba. Pokud územní plán chrání komerční vybavenost jako hodnotu v rámci modernistických sídlišť, je zcela nelogické, aby na stejnou hodnotu rezignoval v případě nově vznikajících „moderních sídlišť“ odlišné struktury.

Požadavky na umístění komerční vybavenosti jsou dále uvedeny v jednotlivých lokalitách, nicméně Podatel tuto námítku považuje za systémovou a zásadní, neboť absence regulace povede k monofunkčnímu charakteru území, což je v rozporu s principy polyfunkčního města a dlouhodobými cíli územního plánování.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán záměrně navrhuje obytné využití tak, aby v něm bylo možné flexibilně umístit různou náplň, a tím byly vytvořeny podmínky pro vznik polyfunkčního města. Hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy je smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je 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.

Regulace navržená MPP nebrání vzniku komerční vybavenosti v daných lokalitách. V lokalitách je vymezena občanská i rekreační vybavenost: jsou vymezeny plochy občanské vybavenosti, občanská vybavenost je dále vymezená bodem a parametricky, je vymezena stávající občanská vybavenost bodem a plochou, rekreační vybavenost je vymezená bodem. Dále je vymezeno bodem náměstí. Nelze tedy tvrdit, že nejedná o monofunkční využití území.

Pro celou transformační oblast Vysočan je dále pořizován podrobnější územně plánovací podklad v podobě Územní studie Vysočany, která bude sloužit jako neopominutelný odborný podklad pro rozhodování v území. Územní studie v souladu se zadáním podrobněji reguluje jednotlivé stavební bloky, v rámci kterých umísťuje požadavky na komerční vybavenosti formou plovoucích značek nebo vymezením požadavků na komerční parter. Dále uvádíme, že většina transformačních ploch v předmětném území je podmíněna uzavřením plánovací smlouvy, ve kterých budou podrobnější požadavky na komerční vybavenost závazně ukotveny.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování

v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotil a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čístopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořizené územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Metropolitní plán nevymezuje komerční vybavenost jako návrh, neboť je očekávatelné, že plochy určené ke komerčním účelům mohou být umísťovány flexibilně samostatně, případně v částech budov, za předpokladu splnění dalších regulativů stanovených v MPP pro konkrétní plochu. Takovýmto přístupem je sledováno a umožněno flexibilní využití rezervovaných ploch v průběhu času. V prostředí

živého rozvíjejícího se města a tržní ekonomiky nelze předvídat přesnou lokalizaci a úspěšnost rozličných forem vybavenosti. Podrobnější vymezení je úkolem podrobnějších územně plánovacích dokumentací a podkladů jako je regulační plán, územní plán části Prahy nebo územní studie. Podrobnější požadavky na komerční vybavenost mohou být součástí obsahu plánovací smlouvy, pokud je rozvoj plochy podmíněn jejím uzavřením.

Požadavky na vymezení komerční vybavenosti jsou součástí návrhu pořizované Územní studie Vysočany, která v souladu se zadáním tuto problematiku komplexně prověřila. Územní studie reguluje jednotlivé stavební bloky vymezením plovoucích značek, které požadují do bloku umístit konkrétní typ komerční vybavenosti, zavádí požadavek na aktivní parter a v rámci jednotlivých stavebních bloků omezuje funkci bydlení tak, aby došlo k zajištění polyfunkčnosti území.

K výše uvedenému pořizovatel uvádí, že ani ÚP SÚ nikterak nereguluje a nestanovuje požadavky na komerční vybavenost a podíl funkcí v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Pořizované a schválené 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 3026487

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1089

Podatel | **Mgr. Michaela Kaňková, advokátka**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03CEG

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9qp2js2g

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | DRAMATICKÝ POKLES GARANTOVANÉ OBČANSKÉ
A REKREAČNÍ VYBAVENOSTI V LOKALITĚ KOLBENOVA

Vyjádření

Podatel požaduje navýšit rozsah ploch občanské a rekreační vybavenosti v lokalitě Kolbenova minimálně na úroveň platného Územního plánu, který garantuje cca 34 000 m². Aktuálně Návrh MPP umožňuje pouze 18 500 m², což představuje pokles o 45 %, ačkoli v území dochází k výraznému navýšení kapacit zástavby a zátěže území.

Odůvodnění

Platný Územní plán hl. m. Prahy pro území Kolbenovy jednoznačně garantuje cca 34 000 m² ploch občanské a rekreační vybavenosti. Návrh Metropolitního plánu z roku 2022 tento rozsah již snižoval na cca 31 000 m². Územní plán hl. m. Prahy pro území Kolbenovy jednoznačně garantuje cca 34 000 m² ploch občanské a rekreační vybavenosti. Návrh Metropolitního plánu z roku 2022 tento rozsah již snižoval na cca 31 000 m².

Aktuálně schvalovaný Návrh MPP však v lokalitě umožňuje umístění pouhých 18 500 m² občanské a rekreační vybavenosti – tedy o 45 % méně, než garantuje současný platný ÚP, a výrazně méně i oproti nedávnému návrhu MPP z roku 2022.

Takto zásadní pokles vybavenosti přichází v situaci, kdy:

Lokalita rozvojových Vysočan jejímž Kolbenova centrem je jedním z největších transformačních území Prahy s velmi vysokým potenciálem rozvoje.

MPP zde výrazně navyšuje kapacitu HPP – bude zde možné stavět o vyšší desítky procent více, než dnes

Současně celá oblast Vysočan dlouhodobě trpí kritickým nedostatkem veřejné a sportovní infrastruktury (což dokládají data IPR v Prognóze veřejné vybavenosti).

Za těchto okolností je nepřijatelné, aby Metropolitní plán plošně zvyšoval zátěž území prostřednictvím navýšené zastavitelnosti a intenzity využití území, avšak dramaticky zároveň snižoval kapacitu ploch, které mají zajistit základní funkčnost nové čtvrti – školy, školky, sportoviště, kulturní a komunitní prostory či volnočasové a rekreační plochy.

Podatel proto požaduje navrácení objemu občanské a rekreační vybavenosti minimálně na úroveň platného ÚP, tj. cca 34 000 m², případně jeho navýšení s ohledem na nově navržené vysoké kapacity HPP, zvýšené výškové limity a transformační charakter celé lokality.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek je irelevantní, nelze poměřovat odlišné metodické přístupy návrhu MPP a ÚP SÚ HMP. Mezi rekreační vybavenost je započítán i úhrn ploch s rozdílným využitím ZMK - zeleň městská a krajinná, které však nepředstavují v konkrétním případě Vysočan rekreační potenciál, ale jedná se o jiným způsobem popsané uliční prostranství s prvky městské krajinné zeleně. To lze doložit faktem, že v těchto plochách se dnes nachází řada stávajících uličních prostranství.

Návrh MPP v rámci kontinuity přebírá podobu pořizovaných nebo schválených změn ÚP SÚ HMP, které představují aktuální vůli samosprávy po podobě území, ve většině případů ve formě smíšených ploch. Podrobnější členění území není v měřítku Metropolitního plánu, který pracuje s jednou funkční plochou smíšeného města pod názvem "obytná funkce" možné uplatnit. To je úkolem podrobnější územně plánovací dokumentace či podkladů. Požadavky na umístění občanské a rekreační vybavenosti jsou obsahem návrhu pořizované Územní studie Vysočany a budou dále závazně ukotveny v plánovacích smlouvách, pokud jsou plochy uzavřením plánovací smlouvy podmíněny.

Požadavku na doplnění veřejné vybavenosti ve Vysočanech nebude vyhověno. Problematika rozsahu, kapacity a územního vymezení veřejné vybavenosti byla již podrobně prověřena v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Na základě vyhodnocení výsledků tohoto projednání byla vrstva veřejné vybavenosti komplexně revidována a upravena v celoměstském měřítku, a to se zohledněním právní

kontinuity, dosavadního ÚP SÚ, pořizovaných změn územního plánu a relevantních územních a urbanistických studií.

MPP uplatňuje při naplňování koncepce veřejné infrastruktury kombinaci přímé regulace a iniciačních nástrojů. Tyto nástroje vytvářejí podmínky pro umísťování veřejné vybavenosti v zastavitelném území, zejména umožněním jejího umísťování ve všech obytných a produkčních plochách, a současně prostřednictvím přímého vymezení ploch veřejné vybavenosti na základě analýzy stávajícího stavu území a posouzení identifikovaných deficitů. MPP tak vymezuje dostatečný rozsah ploch jak pro vznik nové občanské vybavenosti, tak pro ochranu a stabilizaci vybavenosti stávající, přičemž rozsah těchto ploch byl aktualizován také na základě požadavků městských částí a dalších podatelů uplatňujících své požadavky.

Dostatečnost veřejné vybavenosti byla odborně posouzena a je součástí bilančních vyhodnocení obsažených v odůvodnění návrhu MPP. Pořizovatel na základě vyhodnocení výsledků projednání konstatuje, že navržené řešení je adekvátní a odpovídá požadavku na vyvážení veřejných a soukromých zájmů v území.

Současně je nutno uvést, že podrobné prověření území Vysočan, včetně konkrétních potřeb, kapacit a prostorového rozmístění občanské vybavenosti, je předmětem pořizované územní studie Vysočany. Tento územně plánovací podklad je zpracováván v měřítku 1 : 5 000, které umožňuje detailní řešení základní urbanistické struktury území, vymezení stavebních a nestavebních bloků, veřejných prostranství, stanovení kapacit hrubých podlažních ploch, jakož i podrobnější regulaci jednotlivých bloků prostřednictvím uličních a stavebních čar, výškových hladin, požadavků na aktivní parter a umístění občanské vybavenosti.

Územní studie dále stanovuje koncepci dopravní infrastruktury, modrozelené infrastruktury a veřejných prostranství a umožňuje určit konkrétní kapacity občanské vybavenosti, jejich funkční využití a umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků. Pořizovatel vyhodnotil prověření těchto otázek prostřednictvím územní studie jako nejvhodnější nástroj s ohledem na komplexnost řešeného území i potřebnou míru flexibility, přičemž tento postup nevyžaduje změnu územně plánovací dokumentace ani rozhodování ZHMP.

Pořizované a schválené 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 3026489

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1089

Podatel | **Mgr. Michaela Kaňková, advokátka**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03CEG

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9qp2js2g

Lokalita | 082

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | LOKALITA 411/082/2468 - NEPŘIMĚŘENÉ NAVÝŠENÍ
INTENZITY, CHYBĚJÍCÍ VYBAVENOST

Vyjádření

Podatel požaduje snížení navržené výškové hladiny věží v lokalitě 411/082/2468 na maximálně 15 NP, a to v souladu s paralelní výškovou hladinou, a dále doplnění požadavku na bod veřejné i vybavenosti.

Odůvodnění

V území byly plošně navýšeny výškové hladiny. Není žádoucí ve stísněném území při stabilizované rozvolněné zástavbě zachovávat navrženou nadměrnou výškovou hladinu mimo hlavní tahy či významné lokality. Jde o klidovou ulici sloužící primárně jako přístup k parku a bytové zástavbě. Veřejná plocha je velmi omezená a tvořena převážně soukromými stáními, což znemožňuje její přetvoření na plnohodnotné náměstí či pobytovou plochu. Tím je narušen princip tvorby kvalitního veřejného prostoru. V území nadměrně chybí vybavenost, přestože jde o plochy v dostupné vzdálenosti od stanice metra, rekreačních ploch a dalších obytných zón. Aktuálně se zde nachází sklad OST Profi, určený k transformaci, což vytváří příležitost pro doplnění funkční vybavenosti.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K navržené výškové regulaci v lokalitě Kolbenova uvádíme následující: Transformační lokalita představuje velkou plochu přeměny v severní části Vysočan. Díky stanici metra Kolbenova se jedná o lokalitu s potenciálem na vznik lokálního centra s bohatou

škálou funkcí a vyšší hustotou. Vymezená oblast věží Kolbenova je v návrhu Metropolitního plánu od počátku projednávání. Označuje oblast koncentrace výškových staveb související s potenciálem nového městského subcentra při stanici metra Kolbenova. Metropolitní plán stanovuje maximální počet RNP, podrobnější členění výškových dominant je prověřováno v pořizované Územní studii Vysočany, která bude sloužit jako odborný podklad pro rozhodování v území. Koncentrace vyšších staveb bude zároveň přispívat ke smíšenému využití území. Hladina věží nedosahuje vymezeného prostoru lokality Rokytka, která odpovídá jejímu přímému přírodnímu rámci.

K požadavkům na doplnění občanské vybavenosti do konkrétních transformačních ploch uvádíme následující: Metropolitní plán definuje funkční využití území jako obytné, což v jeho případě znamená ekvivalent smíšených ploch městských funkcí schopných pojmout široké spektrum funkcí od bydlení po drobnou nerušící výrobu. V částech, které představují dosud nedefinovaný potenciál přestavby vymezuje MPP oblasti nových struktur - rozvoj těchto oblastí je možný pouze za splnění podmínek uvedených v článku 77 textové části - např. prokázání splnění parametru řešením v územní studii. V částech, kde již probíhá příprava či realizace záměrů, případně v místech pořizovaných změn ÚP SÚ HMP definuje plochy doplňující stávající struktury a tím zajišťuje kontinuitu s ÚP SÚ HMP a jeho pořizovanými změnami. Metropolitní plán tedy v rámci zachování kontinuity přebírá podobu pořizovaných nebo schválených změn ÚP SÚ HMP, které představují aktuální vůli samosprávy po podobě území, ve většině případů ve formě smíšených ploch s rozdílným způsobem využití OV či SV. Stejným způsobem jdou definovány potřeby občanské vybavenosti.

Podrobnější členění území a s tím spojené i podrobnější distribuce další menší občanské nebo i komerční vybavenosti není v měřítku Metropolitního plánu definováno s ohledem na jeho stabilitu a schopnost se přizpůsobit proměňujícím potřebám. Podrobnější členění území a definování požadavků na občanskou vybavenost je obsahem návrhu pořizované Územní studie Vysočany. Požadavky budou dále závazně ukotveny v plánovacích smlouvách, jejichž uzavřením je větší část předmětného území podmíněna.

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.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebních setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky

podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Návrh Metropolitního plánu oproti dosavadnímu ÚP SÚ zavádí celou řadu podrobných regulativů – např. cílový charakter území jednotlivých lokalit, výškovou regulaci nebo ochranu stávajících parků ve volné zástavbě v modernistických strukturách.

Území hlavního města Prahy je rozděleno na jednotlivé lokality, které mají definované 4 základní parametry: zastavitelnost, typ struktury, způsob využití a míru stability. Pro každou lokalitu je definovaný její cílový charakter, který je nyní závazně ukotven v krycím listu lokality.

Krycí list závazný (KLZ) je přílohou závazné části územního plánu a obsahuje soupis regulativů platných v dané lokalitě spolu s popisem cílového charakteru lokality a individuálními regulativy. Krycí list odůvodnění (KLO) je odůvodněním základních vlastností lokality stanovených Metropolitním plánem a jejího vymezení, obsahuje ukazatele pro vyhodnocování plánu a dílčí odůvodnění záborů zemědělského půdního fondu v dané lokalitě včetně demografických údajů a demografické prognózy městské části nebo městských částí, ve které se lokalita nachází. KLO jsou přílohou odůvodnění Metropolitního plánu.

Hlavním regulativem struktury v podrobnosti lokalit je stanovení typu struktury. Každá jednotlivá lokalita má přiřazen typ struktury, který v souhrnu popisuje celkový obraz území ve vzájemné souvislosti jednotlivých lokalit. Každému typu struktury je přiřazena podrobná a relativně přísná regulace, která zajistí, že budoucí rozvoj stabilizovaného území zachová a posílí jeho základní strukturální rysy. Přiřazení typu struktury nově navržené zástavbě umožní podrobnější regulaci vznikajícího charakteru.

Metropolitní plán nově zavádí koncepci výškové regulace města, která je součástí urbanistické koncepce a spočívá ve výškové stabilizaci pražské městské krajiny. Kompozice „třetího rozměru“

Prahy chrání a doplňuje pražskou krajinnou scénérii – krajinný ráz. Cílem je stabilizace stávajících částí území a vytvoření předvídatelné a jasně čitelné kompozice metropole jako celku. Koncepcí Metropolitní plán stabilizuje celkovou a velmi rozmanitou kompozici výškových hladin a chrání doposud ucelené části panoramatu při současném jednoznačném vymezení potenciálu jejich rozvoje.

Park ve volné zástavbě je jedna z důležitých vlastností modernistické struktury. Park ve volné zástavbě vychází z modernistického principu umísťování budov volně do přírody a je nezpochybnitelnou hodnotou sídlišť. Prostupnost parku ve volné zástavbě je základní vlastností parku ve volné zástavbě, polohu sítě vymezených komunikací je možné v případě potřeby měnit spolu s konkrétním umístěným zpevněných ploch, ale park ve volné zástavbě má zůstat veřejně přístupný a nezastavěný. Hranice parku ve volné zástavbě nejsou vymezeny přesně a je nutné je podobně jako hranice uličních prostranství vždy konkrétně odvodit. Metropolitní plán nevymezuje přesně hranice budov v parku ve volné zástavbě, ale stanovuje pro úpravy těchto budov jasné podmínky.

Požadavku na doplnění veřejné vybavenosti ve Vysočanech nebude vyhověno. Problematika rozsahu, kapacity a územního vymezení veřejné vybavenosti byla již podrobně prověřena v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Na základě vyhodnocení výsledků tohoto projednání byla vrstva veřejné vybavenosti komplexně revidována a upravena v celoměstském měřítku, a to se zohledněním právní kontinuity, dosavadního ÚP SÚ, pořizovaných změn územního plánu a relevantních územních a urbanistických studií.

MPP uplatňuje při naplňování koncepce veřejné infrastruktury kombinaci přímé regulace a iniciačních nástrojů. Tyto nástroje vytvářejí podmínky pro umísťování veřejné vybavenosti v zastavitelném území, zejména umožněním jejího umísťování ve všech obytných a produkčních plochách, a současně prostřednictvím přímého vymezení ploch veřejné vybavenosti na základě analýzy stávajícího stavu území a posouzení identifikovaných deficitů. MPP tak vymezuje dostatečný rozsah ploch jak pro vznik nové občanské vybavenosti, tak pro ochranu a stabilizaci vybavenosti stávající, přičemž rozsah těchto ploch byl aktualizován také na základě požadavků městských částí a dalších podatelů uplatňujících své požadavky.

Dostatečnost veřejné vybavenosti byla odborně posouzena a je součástí bilančních vyhodnocení obsažených v odůvodnění návrhu MPP. Pořizovatel na základě vyhodnocení výsledků projednání konstatuje, že navržené řešení je adekvátní a odpovídá požadavku na vyvážení veřejných a soukromých zájmů v území.

Současně je nutno uvést, že podrobné prověření území Vysočan, včetně konkrétních potřeb, kapacit a prostorového rozmístění občanské vybavenosti, je předmětem pořizované územní studie Vysočany. Tento územně plánovací podklad je zpracováván v měřítku 1 : 5 000, které umožňuje detailní řešení základní urbanistické struktury území, vymezení stavebních a nestavebních bloků, veřejných prostranství, stanovení kapacit hrubých podlažních ploch, jakož i podrobnější regulaci jednotlivých bloků prostřednictvím uličních a stavebních čar, výškových hladin, požadavků na aktivní parter a umístění občanské vybavenosti.

Územní studie dále stanovuje koncepci dopravní infrastruktury, modrozelené infrastruktury a veřejných prostranství a umožňuje určit konkrétní kapacity občanské vybavenosti, jejich funkční využití a umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků. Pořizovatel vyhodnotil prověření těchto otázek prostřednictvím územní studie jako nejvhodnější nástroj s ohledem na komplexnost řešeného území i potřebnou míru flexibility, přičemž tento postup nevyžaduje změnu územně plánovací dokumentace ani rozhodování ZHMP.

Pořizované a schválené 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 3026485

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1089

Podatel | **Mgr. Michaela Kaňková, advokátka**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03CEG

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9qp2js2g

Lokalita | 082

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | NEJASNOSTI PŘI STANOVENÍ VÝŠKOVÉ REGULACE

Vyjádření

Podatel požaduje transparentní a jednoznačné vymezení reálné povolené výškové hladiny staveb, neboť stávající systém regulace v Návrhu MPP je nejasný a vnitřně rozporný.

V některých lokalitách existuje nepřiměřený rozptyl mezi maximální podlažností a maximální regulovanou výškou budov, přičemž není zřejmé, která z těchto regulací má být závazná.

Podatel požaduje, aby regulace maximální výšky staveb byla v souladu s maximálním počtem nadzemních podlaží (NP) a aby byla jednoznačně stanovena ve výkresu Z02 bez nutnosti aplikace dodatečných výjimek z textové části (jako jsou ustupující podlaží, umístění u metropolitních tříd apod.), neboť tento postup je nepřehledný a neurčitý.

Odůvodnění

V území opakovaně dochází k tomu, že stanovená maximální výška budov významně převyšuje regulaci nadzemními podlažími. Takový systém je netransparentní a matoucí. Např. v ploše 411/082/2545 a 411/082/2468 je udána max výška 100 m, přičemž výšková regulace umožňuje věže o 15NP (příp 21 NP). I s výrazně vysokým parterem je stanovená výška příliš nadsazená vzhledem k počtu NP, obdobné příklady lze dohledat i v dalších plochách u ulice Kolbenova. **Tyto příklady svědčí o systémové chybě, nikoli o izolovaném problému.** Podatel požaduje, aby maximální regulované výšky, které není při stanovené podlažnosti reálně možné dosáhnout, byly sníženy. Dále požaduje, aby byly zohledněny terénní rozdíly, pokud odpovídají více než jednomu podlaží, tak aby byla výsledná výška adekvátní.

Další nejasnosti do regulace výškových hladin vnáší čl. 103 Návrhu MPP týkající se dominant. Čl. 103 Návrhu MPP odst. 1 umožňuje další navýšení podlažnosti u budov u metropolitních tříd, příp. na jejich nárožích. Jelikož Návrh MPP jednoznačně vymezuje, které ulice jsou metropolitní třídy, není zřejmé, proč není podlažnost transparentně stanovena přímo ve výkresu nebo v popisu prostorového uspořádání, namísto složitěho systému výjimek.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Podoba regulace je transparentní a jednoznačná. Způsob výškové regulace byl v Metropolitním plánu stanoven v počátečních fázích jeho vzniku a byl tak opakovaně projednán jak s dotčenými orgány, tak s dalšími účastníky projednání. V rozmezí podlažnosti 12 a vyšších, u kterých konstrukční výšky i v rámci spektra dnes běžných typologií vygenerují významný výškový rozdíl, je zároveň stanoven limit v metrech. Obě dvě podmínky tzn. počet podlaží i výška v metrech musí být splněny zároveň. Maximální výška v metrech je vázána na místo se stanovenou hladinou věží, tedy skupinu ploch (čtverců) výškové regulace (místa jsou dobře čitelná ve schématu výškové regulace S 03). Jednotlivé plochy (čtverce) v rámci místa se stanovenou hladinou věží mohou mít stanoven maximální počet podlaží velmi odlišně - proto může být velký rozdíl mezi maximálním stropem v metrech pro celou oblast a nižšími čtverci výškové regulace v rámci tohoto místa. Terénní rozdíly: Výšková regulace byla nastavena ve vztahu k morfologii terénu a vlivu výstavby na celkovou kompozici a panorama Prahy, drobné nuance výšky terénu jsou pod podrobnost Metropolitního plánu. Pravidla pro dominanty: Pravidla pro dominanty jsou v Čl. 103 jasně stanovená. Textová část je integrální součástí dokumentace MPP.

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

Námítka

ID 3026486

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1089

Podatel | **Mgr. Michaela Kaňková, advokátka**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03CEG

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9qp2js2g

Lokalita | 82

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | NENAPLNĚNÍ CÍLE REGULATIVŮ LOKALITY

Vyjádření

Návrh MPP nedostatečně naplňuje deklarovaný cílový charakter lokality 082_KLP krycí list Kolbenova

Cílem navržených regulativů je určení prostorového uspořádání, vytvoření různorodého města s přiměřenou sítí občanské vybavenosti parků, zajištění prostupné sítě veřejných prostranství a propojení s parkovou lokalitou U Rokytky. Dále posílení metropolitního významu Kolbenovy ulice, napojení lokality na stanici metra a dotvoření výškové kompozice lokality v oblastech se stanovenou hladinou věží

Požadavek Podatele:

1. **Přeřadit většinu lokality 082_KLP (Kolbenova) z kategorie „ploch doplňujících stávající struktury“ do oblasti „nových struktur“, čemuž charakter lokality jednoznačně odpovídá.**

1. **Doplnit vymezení občanské vybavenosti formou bodů nebo ploch, aby byla garantována její realizace.**

1. **Zajistit naplnění deklarovaného cíle regulativů lokality, včetně prostupné sítě veřejných prostranství a posílení metropolitního významu Kolbenovy ulice.**

Odůvodnění

Cíl není naplněn:

- Občanská vybavenost je v dotčené lokalitě dle Návrhu MPP vymezena pouze minimálně, a to navzdory kritickému nedostatku pozemků města v lokalitě.

- Dochází k výraznému navýšení kapacit území, aniž by plánovaná vybavenost odpovídala tomuto nárůstu – situace je o to závažnější vzhledem ke stávajícímu deficitu.
- Různorodé město nevznikne, protože Návrh MPP až na výjimky nereguluje funkční využití v rámci čtvrti. Bydlení je komerčně nejvýhodnější, zatímco funkce spojené s pracovními příležitostmi a občanskou vybaveností (včetně komerční) jsou potlačeny.
- Metropolitní význam Kolbenovy ulice není v návrhu MPP podporován žádnými konkrétními opatřeními.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Oblasti nových struktur jsou v Metropolitním plánu území, kde není doposud možné předvídat budoucí rozvoj přesnou lokalizací prvků parků, občanské vybavenosti a kompozici uličních prostranství. Z tohoto důvodu jsou tyto oblasti regulovány parametrickou regulací, která definuje pouze požadavky vyjádřené procentem minimálních ploch výše uvedených prvků. Na základě připomínek z veřejného projednání bylo nutné velmi podrobně vážit míru využití těchto regulativů a neomezovat zásadním způsobem rozvoj města. V předmětné lokalitě je navíc pořizováno několik změn ÚP SÚ HMP, kdy byla podoba území stvrzena vůlí zastupitelstva HMP ve formě konkrétních smíšených ploch vázaných často na podkladové studie. V tomto smyslu nebyla tato území zachována jako Oblasti nových struktur, ale vymezena v rozsahu odpovídajícím výše uvedeným změnám jako plochy doplňující stávající struktury. Návrh Metropolitního plánu plně respektuje pořizované změny ÚP SÚ HMP, které explicitně nevymezují požadavky na umístění veřejné infrastruktury a zároveň nejsou podmíněny ve smyslu článku 77 textové části MPP.

Zmiňovaný význam Kolbenovy ulice je v návrhu MPP podpořen umístěním hladiny věží Kolbenova, která intenzifikuje zástavbu podél této významné třídy, a to zejména ve vazbě na stanici metra Kolbenova. Samotné regulativy nesené metropolitní osou ovlivňují hustotu zástavby a tím i podmínky pro vznik vybavenosti a dalších funkcí mimo bydlení. Podrobnější požadavky na občanskou vybavenost v území jsou ukotveny v pořizované územní studii Vysočany, která bude složena jako odborný podklad pro rozhodování v území.

Požadavky ohledně údajného nedostatku veřejné vybavenosti byly prověřeny již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Rozsah

vymezené veřejné vybavenosti byl aktualizován na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, požadavků městských částí a dalších připomínkových a námitkových, a také v souvislosti s podrobnějšími analytickými nástroji IPR Praha (Modely rozvoje čtvrtí, Prognóza obyvatel a veřejné vybavenosti). Vymezení ploch veřejné vybavenosti bylo komplexně prověřeno a upraveno, byla revidována celá vrstva v rozsahu území HMP, a to včetně zohlednění právní kontinuity a právního stavu v ÚP SÚ, jakož i pořizovaných změn ÚP SÚ a relevantních územních a podkladových studií. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.112 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

K naplnění koncepce veřejné infrastruktury Metropolitní plán využívá sadu nástrojů: Vymezení plochou, vymezení bodem, vymezení parametrickou regulací, vymezení pomocí celé lokality (pro rozsáhlé areály). Tyto nástroje jsou aplikovány na základě potřebného rozsahu, typu vybavenosti a stavu prověřování území. Pro zhodnocení dostatku kapacity pro vybavenost je nezbytné uvažovat a bilancovat tyto nástroje dohromady, neboť se jedná o ucelený systém.

Bylo opětovně prověřeno, že Metropolitní plán vymezuje dostatek ploch pro vznik nové občanské vybavenosti i pro ochranu té stávající, byla provedena celková bilance i analýza jednotlivých sektorů. Toto prověření je k dispozici v kapitole č. 9 textové části odůvodnění (k článku 164 Vyhodnocování Metropolitního plánu; Bilance občanské vybavenosti).

Nad rámec explicitně vymezených ploch návrh MPP vytváří nastavení takových podmínek, které usnadňují možnost budování veřejné vybavenosti v celém zastavitelném území (možnost umísťování veřejné vybavenosti ve všech obytných a produkčních plochách).

Regulativním vymezením vybavenosti v územním plánu však nelze garantovat všechny podmínky k její realizaci. Návrh MPP proto nad rámec pasivních nástrojů vytváří předpoklady pro nástroje iniciace, kterým jsou plánovací smlouvy, které se na základě vyhodnocení stávající praxe ukazují jako efektivní nástroj pro zajištění veřejné vybavenosti.

Pořizovatel považuje navržené řešení na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním

geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebních setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Pořizované a schválené 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 3026488

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1089

Podatel | **Mgr. Michaela Kaňková, advokátka**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03CEG

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9qp2js2g

Lokalita | 082

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | NESOULAD LOKALITY S ÚS VYSOČANY, NEVYVÁŽENÝ
ROZVOJ ÚZEMÍ

Vyjádření

Podatel požaduje zvýšenou míru regulace a úpravu Návrhu MPP pro lokalitu 082 / Kolbenova, a to s ohledem na zajištění odpovídající občanské vybavenosti, kvalitních veřejných prostranství a dodržení principů Územní studie Vysočany.

Odůvodnění

Lokalita 082 / Kolbenova je z převážné části tvořena zastavěnými plochami. Občanská vybavenost (OV) je vymezena pouze na transformační ploše 411/082/2243, což je zcela nedostačující vzhledem k počtu obyvatel. Nerovnoměrné rozmístění OV vede ke zhoršené dostupnosti služeb a odporuje konceptu „patnáctiminutového města“. Územní studie Vysočany konstatuje, že lokalita se vyznačuje vysokým podílem transformačních ploch, nedostatkem kvalitních veřejných prostranství a absencí parků se vzrostlou zelení. Je nezbytné zaměřit se na tuto lokalitu jako na centrum rozvojové čtvrti, aby byla zajištěna adekvátní kvalita života obyvatel.

Transformační plocha 411/082/2545

Tato plocha musí respektovat regulaci plochy 411/082/2243. Ve východní části nesmí být povolena hladina věží, protože by došlo k převýšení stávající zástavby a k porušení konceptu ÚS Vysočany, která předpokládá postupné snižování zástavby směrem k Rokytce. Podatel požaduje maximální redukci věží v okolí Rokytky.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K navržené výškové regulaci v lokalitě Kolbenova uvádíme následující: Transformační lokalita představuje velkou plochu přeměny v severní části Vysočan. Díky stanici metra Kolbenova se jedná o lokalitu s potenciálem na vznik lokálního centra s bohatou škálou funkcí a vyšší hustotou. Vymezená oblast věží Kolbenova je v návrhu Metropolitního plánu od počátku projednávání. Označuje oblast koncentrace výškových staveb související s potenciálem nového městského subcentra při stanici metra Kolbenova. Metropolitní plán stanovuje maximální počet RNP, podrobnější členění výškových dominant je prověřováno v pořizované Územní studii Vysočany, která bude sloužit jako odborný podklad pro rozhodování v území. Koncentrace vyšších staveb bude zároveň přispívat ke smíšenému využití území. Hladina věží nedosahuje vymezeného prostoru lokality Rokytka, která odpovídá jejímu přímému přírodnímu rámci.

K požadavkům na doplnění občanské vybavenosti do konkrétních transformačních ploch uvádíme následující: Metropolitní plán definuje funkční využití území jako obytné, což v jeho případě znamená ekvivalent smíšených ploch městských funkcí schopných pojmout široké spektrum funkcí od bydlení po drobnou nerušící výrobu. V částech, které představují dosud nedefinovaný potenciál přestavby vymezuje MPP oblasti nových struktur - rozvoj těchto oblastí je možný pouze za splnění podmínek uvedených v článku 77 textové části - např. prokázání splnění parametru řešením v územní studii. V částech, kde již probíhá příprava či realizace záměrů, případně v místech pořizovaných změn ÚP SÚ HMP definuje plochy doplňující stávající struktury a tím zajišťuje kontinuitu s ÚP SÚ HMP a jeho pořizovanými změnami. Metropolitní plán tedy v rámci zachování kontinuity přebírá podobu pořizovaných nebo schválených změn ÚP SÚ HMP, které představují aktuální vůli samosprávy po podobě území, ve většině případů ve formě smíšených ploch s rozdílným způsobem využití OV či SV. Stejným způsobem jdou definovány potřeby občanské vybavenosti.

Podrobnější členění území a s tím spojené i podrobnější distribuce další menší občanské nebo i komerční vybavenosti není v měřítku Metropolitního plánu definováno s ohledem na jeho stabilitu a schopnost se přizpůsobit proměňujícím potřebám. Podrobnější členění území a definování požadavků na občanskou vybavenost je obsahem návrhu pořizované Územní studie Vysočany. Požadavky budou dále závazně ukotveny v plánovacích smlouvách, jejichž uzavřením je větší část předmětného území podmíněna.

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.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebních setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní

studie k projednání je k dispozici na webových stránkách
pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Návrh Metropolitního plánu oproti dosavadnímu ÚP SÚ zavádí celou řadu podrobných regulativů – např. cílový charakter území jednotlivých lokalit, výškovou regulaci nebo ochranu stávajících parků ve volné zástavbě v modernistických strukturách.

Území hlavního města Prahy je rozděleno na jednotlivé lokality, které mají definované 4 základní parametry: zastavitelnost, typ struktury, způsob využití a míru stability. Pro každou lokalitu je definovaný její cílový charakter, který je nyní závazně ukotven v krycím listu lokality.

Krycí list závazný (KLZ) je přílohou závazné části územního plánu a obsahuje soupis regulativů platných v dané lokalitě spolu s popisem cílového charakteru lokality a individuálními regulativy. Krycí list odůvodnění (KLO) je odůvodněním základních vlastností lokality stanovených Metropolitním plánem a jejího vymezení, obsahuje ukazatele pro vyhodnocování plánu a dílčí odůvodnění záborů zemědělského půdního fondu v dané lokalitě včetně demografických údajů a demografické prognózy městské části nebo městských částí, ve které se lokalita nachází. KLO jsou přílohou odůvodnění Metropolitního plánu.

Hlavním regulativem struktury v podrobnosti lokalit je stanovení typu struktury. Každá jednotlivá lokalita má přiřazen typ struktury, který v souhrnu popisuje celkový obraz území ve vzájemné souvislosti jednotlivých lokalit. Každému typu struktury je přiřazena podrobná

a relativně přísná regulace, která zajistí, že budoucí rozvoj stabilizovaného území zachová a posílí jeho základní strukturální rysy. Přirazení typu struktury nově navržené zástavbě umožní podrobnější regulaci vznikajícího charakteru.

Metropolitní plán nově zavádí koncepci výškové regulace města, která je součástí urbanistické koncepce a spočívá ve výškové stabilizaci pražské městské krajiny. Kompozice „třetího rozměru“ Prahy chrání a doplňuje pražskou krajinnou scenérii – krajinný ráz. Cílem je stabilizace stávajících částí území a vytvoření předvídatelné a jasně čitelné kompozice metropole jako celku. Koncepcí Metropolitní plán stabilizuje celkovou a velmi rozmanitou kompozici výškových hladin a chrání doposud ucelené části panoramatu při současném jednoznačném vymezení potenciálu jejich rozvoje.

Park ve volné zástavbě je jedna z důležitých vlastností modernistické struktury. Park ve volné zástavbě vychází z modernistického principu umísťování budov volně do přírody a je nezpochybnitelnou hodnotou sídlišť. Prostupnost parku ve volné zástavbě je základní vlastností parku ve volné zástavbě, polohu sítě vymezených komunikací je možné v případě potřeby měnit spolu s konkrétním umístěným zpevněných ploch, ale park ve volné zástavbě má zůstat veřejně přístupný a nezastavěný. Hranice parku ve volné zástavbě nejsou vymezeny přesně a je nutné je podobně jako hranice uličních prostranství vždy konkrétně odvodit. Metropolitní plán nevymezuje přesně hranice budov v parku ve volné zástavbě, ale stanovuje pro úpravy těchto budov jasné podmínky.

Požadavku na doplnění veřejné vybavenosti ve Vysočanech nebude vyhověno. Problematika rozsahu, kapacity a územního vymezení veřejné vybavenosti byla již podrobně prověřena v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Na základě vyhodnocení výsledků tohoto projednání byla vrstva veřejné vybavenosti komplexně revidována a upravena v celoměstském měřítku, a to se zohledněním právní kontinuity, dosavadního ÚP SÚ, požadovaných změn územního plánu a relevantních územních a urbanistických studií.

MPP uplatňuje při naplňování koncepce veřejné infrastruktury kombinaci přímé regulace a iniciačních nástrojů. Tyto nástroje vytvářejí podmínky pro umísťování veřejné vybavenosti v zastavitelném území, zejména umožněním jejího umísťování ve všech obytných a produkčních plochách, a současně prostřednictvím přímého vymezení ploch veřejné vybavenosti na základě analýzy stávajícího stavu území a posouzení identifikovaných deficitů. MPP tak vymezuje dostatečný rozsah ploch jak pro vznik nové občanské vybavenosti, tak pro ochranu a stabilizaci vybavenosti stávající, přičemž rozsah těchto ploch byl aktualizován také na základě požadavků městských částí a dalších podatelů uplatňujících své požadavky.

Dostatečnost veřejné vybavenosti byla odborně posouzena a je součástí bilančních vyhodnocení obsažených v odůvodnění návrhu MPP. Pořizovatel na základě vyhodnocení výsledků projednání konstatuje, že navržené řešení je adekvátní a odpovídá požadavku na vyvážení veřejných a soukromých zájmů v území.

Současně je nutno uvést, že podrobné prověření území Vysočan, včetně konkrétních potřeb, kapacit a prostorového rozmístění občanské vybavenosti, je předmětem pořizované územní studie Vysočany. Tento územně plánovací podklad je zpracováván v měřítku 1 : 5 000, které umožňuje detailní řešení základní urbanistické struktury území, vymezení stavebních a nestavebních bloků, veřejných prostranství, stanovení kapacit hrubých podlažních ploch, jakož i podrobnější regulaci jednotlivých bloků prostřednictvím uličních a stavebních čar, výškových hladin, požadavků na aktivní parter a umístění občanské vybavenosti.

Územní studie dále stanovuje koncepci dopravní infrastruktury, modrozelené infrastruktury a veřejných prostranství a umožňuje určit konkrétní kapacity občanské vybavenosti, jejich funkční využití a umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků. Pořizovatel vyhodnotil prověření těchto otázek prostřednictvím územní studie jako nejvhodnější nástroj s ohledem na komplexnost řešeného území i potřebnou míru flexibility, přičemž tento postup nevyžaduje změnu územně plánovací dokumentace ani rozhodování ZHMP.

Pořizované a schválené 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 3028806

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1089

Podatel | **Mgr. Michaela Kaňková, advokátka**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVUHF

Identifikátor podání Portálu Pražana | izd7tfvz

Lokalita | 082

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Kolbenova - nedostatečná zeleň zastavěných ploch

Vyjádření

Lokalita 082/Kolbenova

Zajistit aby zastavěné plochy obsahovaly zeleň, buď koeficientem zeleně nebo nějakým jiný způsobem

Odůvodnění

Praha by měla respektovat "Klimatický plán hl.m.Prahy do roku 2030". Také podle tepelných map nevychází lokalita vůbec dobře. Praha by měla zjistit rozšíření zelené infrastruktury a nenechat tento úkol na developerech, kde v TR zónách není vůbec specifikován koeficient zeleně a tím pádem není zaručena zelená infrastruktura v budoucí výstavbě.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu lze v plochách obytného využití umisťovat Městské parky.

Transformační a rozvojové plochy nových struktur tvoří oblasti, ve kterých je podíl uličních prostranství, městských parků a občanské vybavenosti stanoven parametrickými regulativy dle čl. 87 a 148. Budoucí záměr je možné v této ploše umístit za podmínky, že požadovaná výměra veřejných prostranství (včetně parku) a občanské vybavenosti stanovená parametrickou regulací je zcela umístěna v ploše záměru, anebo je možné splnění těchto parametrů prokázat řešením stanoveným v rámci:

- a) ÚPČP nebo regulačního plánu,
- b) územní studie (pořizované dle zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon),
- c) zastavovací studie se souhlasem vlastníků, která obsahuje souhlas vlastníků podílejících se na splnění těchto parametrů s obsaženým řešením.

Požadavky na podíl zeleně v plochách doplňujících stávající struktury jsou podrobněji stanoveny v pořizované Územní studii Vysočany, která bude sloužit jako neopominutelný odborný podklad pro rozhodování v území. Dále uvádíme, že velká část transformačních ploch v předmětném území je podmíněna uzavřením plánovací smlouvy, ve kterých budou podrobnější požadavky na městské parky a obecně zeleň závazně ukotveny.

Překročení regulativu stanoveného územním plánem nelze v daném případě považovat za jeho porušení, nýbrž za důsledek aplikace později vydané, zákonem předvídané a obsahově podrobnější územně plánovací dokumentace – Územního plánu části Prahy nebo regulačního plánu. Regulační plán a ÚPČP nepůsobí vůči územnímu plánu jako rovnocenná dokumentace, avšak jako dokumentace vyšší míry podrobnosti, která je v souladu se stavebním zákonem oprávněna zpřesnit a konkretizovat obecné regulativy územního plánu, včetně regulativu HPP, pokud tím není dotčena jeho základní koncepce.

Regulativ HPP stanovený územním plánem představuje obecný nástroj regulace intenzity využití území, uplatnitelný v měřítku funkčních ploch a urbanistických celků. Jeho účelem je vymezit rámcovou míru zátěže území, nikoli stanovit absolutní limit pro každé jednotlivé území či pozemek bez ohledu na jeho konkrétní prostorové, urbanistické a majetkoprávní podmínky.

Stanovení odlišné hodnoty HPP v ÚPČP nebo regulačním plánu proto nelze chápat jako popření regulace stanovené dosavadním ÚP SÚ, nýbrž jako její odůvodněné zpřesnění, vycházející z podrobného řešení konkrétní lokality. Taková úprava je přípustná za předpokladu, že respektuje základní koncepci rozvoje území stanovenou územním plánem, nenarušuje charakter zástavby ani kapacitní limity území a sleduje cíle a úkoly územního plánování podle stavebního zákona. Dále podrobněji viz příloha P.234 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní

studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Klimatický plán je strategickým dokumentem sektoru životního prostředí a jeho naplňování probíhá prostřednictvím konkrétních opatření a programů. Územní plán je koncepčním nástrojem pro

regulaci využití území a zohledňuje klimatické aspekty pouze v rozsahu své povahy a kompetencí. Nelze proto očekávat, že územní plán bude plně implementovat veškeré cíle klimatického plánu; taková povinnost není platnými právními předpisy uložena a není ani fakticky možná, neboť řada těchto cílů přesahuje rámec pravomocí územního plánu a náleží do oblasti sektorových politik, regulačních nástrojů či individuálního rozhodování. Dále podrobněji viz příloha P.164 kapitoly 15 textové části odůvodnění a Příloha P.159 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené 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 3028805

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1089

Podatel | **Mgr. Michaela Kaňková, advokátka**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVUHF

Identifikátor podání Portálu Pražana | izd7tfvz

Lokalita | 082

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | Kolbenova - občanská vybavenost

Vyjádření

transformační plocha **411/082/2468** a **411/082/2200**

Podle územní studie by měla plocha obsahovat zařízení pro kulturu, proto požadujeme zakomponovat do těchto ploch vymezení občanské vybavenosti bodem podle územní studie v obou plochách. Obecně není OV dostatečně pokryta v lokalitě 082 Kolečnova.

Odůvodnění

Lokalita 082 / Kolbenova obsahuje z velké části pouze zastavěnou plochu. OV je pouze na transformační ploše 411/082/2243, což není dostačující pro počet obyvatel a jedná se o nerovnoměrné rozprostření OV a tím pádem zhoršené dostupnosti a jde to proti konceptu Praha 15minutové město. Podle územní studie se lokalita vyznačuje velkým podílem transformačních ploch, nedostatkem kvalitních veřejných prostranství a absencí parků se vzrostlými dřevinami. Požadují větší míru zaměření se na tuto lokalitu, aby zde mohla být adekvátní kvalita života obyvatel.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K navržené výškové regulaci v lokalitě Kolbenova uvádíme následující: Transformační lokalita představuje velkou plochu přeměny v severní části Vysočan. Díky stanici metra Kolbenova se jedná o lokalitu s potenciálem na vznik lokálního centra s bohatou škálou funkcí a vyšší hustotou. Vymezená oblast věží Kolbenova je v návrhu Metropolitního plánu od počátku projednávání. Označuje

oblast koncentrace výškových staveb související s potenciálem nového městského subcentra při stanici metra Kolbenova. Metropolitní plán stanovuje maximální počet RNP, podrobnější členění výškových dominant je prověřováno v pořizované Územní studii Vysočany, která bude sloužit jako odborný podklad pro rozhodování v území. Koncentrace vyšších staveb bude zároveň přispívat ke smíšenému využití území. Hladina věží nedosahuje vymezeného prostoru lokality Rokytka, která odpovídá jejímu přímému přírodnímu rámci.

K požadavkům na doplnění občanské vybavenosti do konkrétních transformačních ploch uvádíme následující: Metropolitní plán definuje funkční využití území jako obytné, což v jeho případě znamená ekvivalent smíšených ploch městských funkcí schopných pojmout široké spektrum funkcí od bydlení po drobnou nerušící výrobu. V částech, které představují dosud nedefinovaný potenciál přestavby vymezuje MPP oblasti nových struktur - rozvoj těchto oblastí je možný pouze za splnění podmínek uvedených v článku 77 textové části - např. prokázání splnění parametru řešením v územní studii. V částech, kde již probíhá příprava či realizace záměrů, případně v místech pořizovaných změn ÚP SÚ HMP definuje plochy doplňující stávající struktury a tím zajišťuje kontinuitu s ÚP SÚ HMP a jeho pořizovanými změnami. Metropolitní plán tedy v rámci zachování kontinuity přebírá podobu pořizovaných nebo schválených změn ÚP SÚ HMP, které představují aktuální vůli samosprávy po podobě území, ve většině případů ve formě smíšených ploch s rozdílným způsobem využití OV či SV. Stejným způsobem jdou definovány potřeby občanské vybavenosti.

Podrobnější členění území a s tím spojené i podrobnější distribuce další menší občanské nebo i komerční vybavenosti není v měřítku Metropolitního plánu definováno s ohledem na jeho stabilitu a schopnost se přizpůsobit proměňujícím potřebám. Podrobnější členění území a definování požadavků na občanskou vybavenost je obsahem návrhu pořizované Územní studie Vysočany. Požadavky budou dále závazně ukotveny v plánovacích smlouvách, jejichž uzavřením je větší část předmětného území podmíněna.

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.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury

(hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Návrh Metropolitního plánu oproti dosavadnímu ÚP SÚ zavádí celou řadu podrobných regulativů – např. cílový charakter území jednotlivých lokalit, výškovou regulaci nebo ochranu stávajících parků ve volné zástavbě v modernistických strukturách.

Území hlavního města Prahy je rozděleno na jednotlivé lokality, které mají definované 4 základní parametry: zastavitelnost, typ struktury, způsob využití a míru stability. Pro každou lokalitu je definovaný její cílový charakter, který je nyní závazně ukotven v krycím listu lokality.

Krycí list závazný (KLZ) je přílohou závazné části územního plánu a obsahuje soupis regulativů platných v dané lokalitě spolu s popisem cílového charakteru lokality a individuálními regulativy. Krycí list odůvodnění (KLO) je odůvodněním základních vlastností lokality stanovených Metropolitním plánem a jejího vymezení, obsahuje ukazatele pro vyhodnocování plánu a dílčí odůvodnění záborů zemědělského půdního fondu v dané lokalitě včetně demografických údajů a demografické prognózy městské části nebo městských částí, ve které se lokalita nachází. KLO jsou přílohou odůvodnění Metropolitního plánu.

Hlavním regulativem struktury v podrobnosti lokalit je stanovení typu struktury. Každá jednotlivá lokalita má přiřazen typ struktury, který v souhrnu popisuje celkový obraz území ve vzájemné souvislosti jednotlivých lokalit. Každému typu struktury je přiřazena podrobná a relativně přísná regulace, která zajistí, že budoucí rozvoj stabilizovaného území zachová a posílí jeho základní strukturální rysy. Přiřazení typu struktury nově navržené zástavbě umožní podrobnější regulaci vznikajícího charakteru.

Metropolitní plán nově zavádí koncepci výškové regulace města, která je součástí urbanistické koncepce a spočívá ve výškové stabilizaci pražské městské krajiny. Kompozice „třetího rozměru“ Prahy chrání a doplňuje pražskou krajinnou scenérii – krajinný ráz. Cílem je stabilizace stávajících částí území a vytvoření předvídatelné a jasně čitelné kompozice metropole jako celku. Koncepci

Metropolitní plán stabilizuje celkovou a velmi rozmanitou kompozici výškových hladin a chrání doposud ucelené části panoramatu při současném jednoznačném vymezení potenciálu jejich rozvoje.

Park ve volné zástavbě je jedna z důležitých vlastností modernistické struktury. Park ve volné zástavbě vychází z modernistického principu umísťování budov volně do přírody a je nezpochybnitelnou hodnotou sídlišť. Prostupnost parku ve volné zástavbě je základní vlastností parku ve volné zástavbě, polohu sítě vymezených komunikací je možné v případě potřeby měnit spolu s konkrétním umístěným zpevněných ploch, ale park ve volné zástavbě má zůstat veřejně přístupný a nezastavěný. Hranice parku ve volné zástavbě nejsou vymezeny přesně a je nutné je podobně jako hranice uličních prostranství vždy konkrétně odvodit. Metropolitní plán nevymezuje přesně hranice budov v parku ve volné zástavbě, ale stanovuje pro úpravy těchto budov jasné podmínky.

Požadavku na doplnění veřejné vybavenosti ve Vysočanech nebude vyhověno. Problematika rozsahu, kapacity a územního vymezení veřejné vybavenosti byla již podrobně prověřena v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Na základě vyhodnocení výsledků tohoto projednání byla vrstva veřejné vybavenosti komplexně revidována a upravena v celoměstském měřítku, a to se zohledněním právní kontinuity, dosavadního ÚP SÚ, pořizovaných změn územního plánu a relevantních územních a urbanistických studií.

MPP uplatňuje při naplňování koncepce veřejné infrastruktury kombinaci přímé regulace a iniciačních nástrojů. Tyto nástroje vytvářejí podmínky pro umísťování veřejné vybavenosti v zastavitelném území, zejména umožněním jejího umísťování ve všech obytných a produkčních plochách, a současně prostřednictvím přímého vymezení ploch veřejné vybavenosti na základě analýzy stávajícího stavu území a posouzení identifikovaných deficitů. MPP tak vymezuje dostatečný rozsah ploch jak pro vznik nové občanské vybavenosti, tak pro ochranu a stabilizaci vybavenosti stávající, přičemž rozsah těchto ploch byl aktualizován také na základě požadavků městských částí a dalších podatelů uplatňujících své požadavky.

Dostatečnost veřejné vybavenosti byla odborně posouzena a je součástí bilančních vyhodnocení obsažených v odůvodnění návrhu MPP. Pořizovatel na základě vyhodnocení výsledků projednání konstatuje, že navržené řešení je adekvátní a odpovídá požadavku na vyvážení veřejných a soukromých zájmů v území.

Současně je nutno uvést, že podrobné prověření území Vysočan, včetně konkrétních potřeb, kapacit a prostorového rozmístění občanské vybavenosti, je předmětem pořizované územní studie Vysočany. Tento územní plánovací podklad je zpracováván

v měřítku 1 : 5 000, které umožňuje detailní řešení základní urbanistické struktury území, vymezení stavebních a nestavebních bloků, veřejných prostranství, stanovení kapacit hrubých podlažních ploch, jakož i podrobnější regulaci jednotlivých bloků prostřednictvím uličních a stavebních čar, výškových hladin, požadavků na aktivní parter a umístění občanské vybavenosti.

Územní studie dále stanovuje koncepci dopravní infrastruktury, modrozelené infrastruktury a veřejných prostranství a umožňuje určit konkrétní kapacity občanské vybavenosti, jejich funkční využití a umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků. Pořizovatel vyhodnotil prověření těchto otázek prostřednictvím územní studie jako nejvhodnější nástroj s ohledem na komplexnost řešeného území i potřebnou míru flexibility, přičemž tento postup nevyžaduje změnu územně plánovací dokumentace ani rozhodování ZHMP.

Pořizované a schválené 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 3028807

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1089

Podatel | **Mgr. Michaela Kaňková, advokátka**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVUHF

Identifikátor podání Portálu Pražana | izd7tfvz

Lokalita | 082

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | Lokalita 082 / Kolbenova 411/082/2545

Vyjádření

transformační plocha **411/082/2545**

Plocha by měla respektovat plochu 411/082/2243 a ve východní části by neměla být povolena hladina věží. Její povolení může způsobit převýšení stávající zástavby a nedodržení konceptu snižování zástavby směrem k Rokytce.

Odůvodnění

Její povolení může způsobit převýšení stávající zástavby a nedodržení konceptu snižování zástavby směrem k Rokytce.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Připomínkované hladiny věží se nachází v území, kde bude v nové zástavbě umístěno lokální náměstí jako centrum nové čtvrti Pragovka. Její koncepce byla navržena v urbanistické studii Pragovka a prověřena v pořizované Územní studii Vysočany. Předmětný prostor není v přímém kontaktu s údolím Rokytky, jedná se naopak o místo přechodu mezi aktivním a živým městem kolem Kolbenovy ulice a klidnější rezidenční částí jižněji, kde hladiny věží vymezeny nejsou.

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.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebních setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Pořizované a schválené 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 3028804

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1089

Podatel | **Mgr. Michaela Kaňková, advokátka**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVUHF

Identifikátor podání Portálu Pražana | izd7tfvz

Lokalita | 082

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | 1 / Námítka

Vyjádřenítransformační plocha **411/082/2243**

Je správně, že plocha výškové regulace pro nově navrženou zástavbu je 6, a že ve východní část neobsahuje žádné výškové budovy

transformační plocha **411/082/2243**

Občanská vybavenost 15% je adekvátní vzhledem k nedostatečnosti OV v lokalitě 082 / Kolbenova, určitě by se neměl její podíl snižovat.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3026490

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1090

Podatel | **Nové Bubny a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR00Z00

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9qv9ujct

Lokalita | 070

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nové Bubny - Parametry zástavby

Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným omezením parametrů zástavby jeho pozemku parc. č. 2416/94 v části bloku A.II-3 Územní studie Holešovice – Bubny – Zátory prostřednictvím koeficientu základního zastavění budovami 50 % (Zz) a 7 (Vz) a požaduje stanovení takových regulativů, které respektují parametry zástavby stanovené Územní studií Holešovice – Bubny – Zátory, kde HPP pro celý blok A.II-3 je stanovena na 27 850 m².

Odůvodnění

Územní studie Holešovice – Bubny – Zátory, jejíž součástí je i pozemek parc. č. 2416/94, kde je z části umístěn blok A.II-3, byla v r. 2020 zpracována a je řádně zaevidovaná v evidenci územně plánovací činnosti. Tato Územní studie ve vztahu k parametrům zástavby na pozemku podatele stanoví určité parametry, mimo jiné využitelnou hrubou podlažní plochu bloku, které umožňují urbanisticky harmonický, funkční a smysluplný rozvoj celé oblasti.

Upravený návrh Metropolitního plánu využitelnost pozemků podatele v rozporu s výše uvedenou Územní studií omezuje právě v parametru HPP.

Podatel proto požaduje upravit navrhované koeficienty základního zastavění budovami (Zz) a koeficient základní podlažnosti (Vz) tak, aby odpovídaly alespoň rozsahu dle Územní studie, oproti níž návrh Metropolitního plánu umožňuje, dle koeficientů Zz (50) a Vz (7), hodnotu nižší: 3,5.

Podatel legitimně očekává, že stav navrhovaný Územní studií, jako neopomenutelným podkladem územního plánování, určující

mantinely jeho vlastnického práva z pohledu využitelnosti jeho pozemku, bude respektován.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Regulativy Metropolitního plánu nebudou měněny. Problémy se zastavěním pozemku parc. č. 2416/94 souvisejí s pozemkovou a vlastnickou konfigurací v rámci bloku, označeného dle Územní studie Holešovice – Bubny – Zátory jako stavební blok A.II-3. Tyto problémy jsou řešitelné i při zachování regulativů územního plánu (možnost směny pozemků, vzájemně dohodnutých pozemkových úprav atd.). Podrobně se jimi zabývá pořizovaná územní studie Holešovice Bubny - Zátory II, jejíž výsledky mohou být východiskem pro navazující plánovací smlouvy.

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.

Pořizovatel posoudil předmětný požadavek ve vztahu k dosavadnímu ÚP SÚ a jeho pořizovaným změnám. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ a jeho pořizovaných změn z hlediska zajištění koordinace územně plánovací činnosti a předvídatelného postupu pořizovatele. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití pořizovaných změn dosavadního ÚP SÚ a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje adekvátní a jednotnou koordinaci s paralelně pořizovanými změnami ÚP SÚ a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná

o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše.

Podrobně je výše uvedený postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95, 96, 160 a 161.

Vyhověním požadavku by z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují pořizovanou změnu dosavadního ÚP SÚ v její neaktuálnější podobě, kterou pořizovatel a zpracovatel disponovali. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

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.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla 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. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do 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. Smyslem tohoto regulativu 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.

Pořizované a schválené 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 3026494

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1091

Podatel | **Terra22, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYV8YT

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9rpn7hk5

Lokalita | 941, 277

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Oblast 1

Vyjádření

Předmětem námítky je lokalita v území k.ú. Královice [672629], kde se nachází parcely č. 298/3 a 298/33 (číslo LV 419) v majetku Námitkujícího. Návrh Metropolitního plánu pro tyto nepočítá s žádnou možnou zástavbou výše uvedených pozemků. Zdvůřile žádáme o jejich vyjmutí nezastavitelné produkční lokality a jejich zahrnutí do zastavitelné obytné lokality s podlažností na úrovni 2 podlaží.

Odůvodnění

Městská část Praha – Královice v současné době prochází rozvojem, kdy v posledních letech byla zrekonstruována původní tvrz s přilehlým okolím jihozápadně od předmětných pozemků p.č. 298/3 a 298/33. Místo s tvrzí se postupně stává novým centrem městské části a umožněním výstavby na pozemcích Námitkujícího by umožnilo využít rozvojový potenciál dané lokality. Majitelé pozemků souhlasí s návrhem změny Z 3223/15 k současnému ÚP, kdy by na jejich pozemcích mohlo vzniknout 84 rodinných domů spolu s lokální návsí uprostřed. Výstavbou těchto rodinných domů je možné zvýšení počtu obyvatel městské části až o 330 osob, čímž vzroste v městské části poptávka po základní občanské vybavenosti a potřebě společenského komunitního života. Na rozvoji občanské vybavenosti je Námitkující připraven podílet se formou kontribucí. Toto vše pomůže předejít tomu, aby Královice nebyly jen skanzenem dob minulých a nesloužily jen k přespání obyvatel. Žádáme tak, aby tato potřeba zvýšení prestiže Královic byla brána v potaz a nový Metropolitní plán tak reflektoval potřeby obce a pozemky p.č. 298/3 a 298/33 byly přiřazeny do zastavitelné obytné lokality.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Zastavitelná plocha byla korigována s ohledem na změnu ÚP SÚ Z 3861 a dle požadavku dotčeného orgánu.

Ve dosavadním ÚP SÚ jsou pozemky součástí nezastavitelného území. Vzhledem k tomu, že pořizovatel v daném území významně zhodnocuje pozemky, je bodová značka náměstí, která pro danou plochu určuje požadavek umístit náměstí o rozloze 2500 m².

V části pozemků požadavku, které se nacházejí v nezastavitelném území, není možné požadavku vyhovět. Nejedná se o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

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.

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.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky

a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

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 3027884

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1091

Podatel | **Terra22, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ7YTN

Identifikátor podání Portálu Pražana | fjpkeyw

Lokalita | 957

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Podání 3

Vyjádření

Předmětem námítky je lokalita v území k.ú. Královice [672629], kde se nachází parcela č. 295 (číslo LV 419) v majetku Námitkujícího. Návrh Metropolitního plánu pro tyto nepočítá s žádnou možnou zástavbou výše uvedených pozemků. Zdvořile žádáme o jejich vyjmutí nezastavitelné produkční lokality a jejich zahrnutí do zastavitelné obytné lokality s parametry $Z_{max} = 45\%$, $Z_z = 30\%$ a $V_z = 2$.

Odůvodnění

Lokalita je součástí změny územního plánu Z 3861/33, která prošla veřejným projednáním v prosinci 2023. Na předmětnou lokalitu je již s Městskou částí Královice uzavřena kontribuční smlouva. V rámci stávajícího územního plánu byla tato lokalita vymezena jako územní rezerva, potenciál zastavitelnosti předmětného území však z návrhu Metropolitního plánu zcela mizí což narušuje právní kontinuitu, ze které Námitkující vychází při plánování využití těchto pozemků. V rámci návrhu Metropolitního plánu pro veřejné projednání z dubna roku 2022 byla tato oblast označena jako rozvojová lokalita, s čímž Námitkující souhlasil a proto k předmětné lokalitě nepodával Námítku. Městská část Praha – Královice v současné době prochází rozvojem, kdy v posledních letech byla Námitkujícím zrekonstruována původní tvrz s přilehlým okolím jižně od předmětného pozemku p.č. 295. Místo s tvrzí se postupně stává novým centrem městské části a umožněním výstavby na pozemcích Námitkujícího by umožnilo využít rozvojový potenciál dané lokality. Výstavbou těchto rodinných domů je možné zvýšení počtu obyvatel městské části čímž vzroste v městské části poptávka po základní občanské vybavenosti a potřebě společenského komunitního života. Na rozvoji občanské vybavenosti se již Námitkující přislíbil podpisem kontribuční smlouvy. Toto vše pomůže předejít tomu, aby Královice nebyly jen skanzenem

dob minulých a nesloužily jen k přespání obyvatel. Žádáme tak, aby tato potřeba zvýšení prestiže Královic byla brána v potaz a nový Metropolitní plán tak reflektoval potřeby obce a pozemek p.č. 295 byl přiřazen do zastavitelné obytné lokality.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Hranice zastavitelného území byla dohodnuta s dotčeným orgánem. Územní rezerva byla návrhem MPP prověřena a nebyla potvrzena z koncepčních důvodů viz koncepce návrhu MPP.

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.

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.

Námítka

ID 3030140

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1091

Podatel | **Terra22, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMNG6

Identifikátor podání Portálu Pražana | qhuhy5vv

Lokalita | 939

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Oblast 4

Vyjádření

Předmětem námítky je lokalita v území k.ú. Královice [672629], kde se nachází parcely č. 373/8 a 373/9 (číslo LV 419) v majetku Námitkujícího. Návrh Metropolitního plánu pro tyto nepočítá s žádnou možnou zástavbou výše uvedených pozemků. Zdvouřile žádáme o jejich vyjmutí nezastavitelné produkční lokality a jejich zahrnutí do zastavitelné obytné lokality s parametry $Z_{max} = 35\%$, $Z_z = 20\%$ a $V_z = 2$.

Odůvodnění

V rámci návrhu Metropolitního plánu pro veřejné projednání z dubna roku 2022 byla tato oblast označena jako rozvojová lokalita, s čímž Námitkující souhlasil, a proto k předmětné lokalitě nepodával námítku. Zahrnutí předmětných pozemků do zastavitelného území dává z hlediska urbanistického rozvoje Městské části jasný smysl, neboť umožní zástavbu podél ulice K Hájků a logicky tak doplní intravilán v návaznosti na již vybudovanou dopravní a technickou infrastrukturu. Městská část Praha – Královice v současné době prochází rozvojem, kdy v posledních letech byla Námitkujícím zrekonstruována původní tvrz s přilehlým okolím. Místo s tvrzí se postupně stává novým centrem městské části a umožněním výstavby na pozemcích Námitkujícího by umožnilo využít rozvojový potenciál dané lokality. Výstavbou nových rodinných domů je možné zvýšení počtu obyvatel městské části, čímž vzroste v městské části poptávka po základní občanské vybavenosti a potřebě společenského komunitního života. Na rozvoji občanské vybavenosti je Námitkující připraven podílet se formou kontribucí. Toto vše pomůže předejít tomu, aby Královice nebyly jen skanzenem dob minulých a nesloužily jen k přespání obyvatel. Žádáme tak, aby tato potřeba zvýšení prestiže Královic byla brána v potaz a nový Metropolitní plán tak

reflektoval potřeby obce a pozemky 373/8 a 373/9 byly přiřazeny do zastavitelné obytné lokality.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

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, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Hranice zastavitelného území byla dohodnuta s dotčeným orgánem. V rámci Královic jsou vymezeny jiné plochy umožňující rozvoj MČ. Plocha nemá oporu ani v platném ÚP SÚ, kde je vymezeno nezastavitelné území a vymezeny plochy NL, ZMK a ZP.

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.

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 3031068

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1091

Podatel | **Terra22, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMLFP

Identifikátor podání Portálu Pražana | v33ybf6f

Lokalita | 942, 277

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Oblast 5

Vyjádření

Souhlasná námítka s novou verzí návrhu

Odůvodnění

V rámci návrhu Metropolitního plánu pro veřejné projednání z dubna roku 2022 byla tato oblast označena jako rozvojová lokalita, s čímž Námitkující souhlasil, a proto k předmětné lokalitě nepodával námitku. Zahrnutí předmětných pozemků do zastavitelného území dává z hlediska urbanistického rozvoje Městské části jasný smysl, neboť umožní dostavbu podél ulice K Hájků a logicky tak doplní intravilán v návaznosti na již vybudovanou dopravní a technickou infrastrukturu. Námitkující z výše uvedených důvodů **souhlasí s navrhovaným řešením metropolitního plánu v Předmětném rozsahu.**

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3031178

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1091

Podatel | **Terra22, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ7YUI

Identifikátor podání Portálu Pražana | vwy8e24q

Lokalita | 277

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Souhlasná námítka podání 2

Vyjádření

Souhlasná námítka s novou verzí návrhu

Odůvodnění

Námitkující v této části obce již realizoval, nebo připravuje realizaci rozvoje obce Královice. Navíc je část lokality součástí změny územního plánu Z 3861/33, která prošla veřejným projednáním v prosinci 2023. Na všechny požadované lokality jsou již s Městskou částí Královice uzavřeny kontribuční smlouvy. Námitkující z výše uvedených důvodů **souhlasí s navrhovaným řešením metropolitního plánu v Předmětném rozsahu.**

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3026499

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1092

Podatel | **CPI Magenta, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUQXC

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9rxr89e6

Lokalita | 540

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Rilská - Komerční vybavenost značená bodem a plochou – odstranění značky

Vyjádření

Podatel souhlasí s úpravou návrhu Metropolitního plánu provedenou po posledním veřejném projednání, kterou byl ve vztahu k jeho pozemkům odstraněn původně navrhovaný grafický regulativ vymezující „Komerční vybavenost značená bodem případně bodem a plochou“.

Odůvodnění

Podatel vítá, že upravený návrh Metropolitního plánu reflektuje pravomocné územní rozhodnutí vydané k záměru výstavby záměru „Bytový dům Rilská“, umístěného na základě územního rozhodnutí ze dne 17. 5. 2023 (v právní moci od 20. 5. 2024), jakož i (zatím nepravomocný) demoliční výměr, kterým bylo povoleno odstranění stávajícího objektu komerční vybavenosti. Upravený návrh Metropolitního plánu vyhovuje současným požadavkům na výstavbu, když reflektuje současné trendy a potřeby bydlení, které od doby vzniku původních nízkopodlažních objektů s komerční vybaveností prošly přirozeným vývojem a doznaly výrazných změn.

Upravený návrh tyto potřeby a požadavky na výstavbu, stejně jako záměr podatele reflektuje, je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a tím umožňuje také přirozený a rozumný rozvoj daného území respektující potřeby veřejného prostoru sídliště a jeho obyvatel. Je proto žádoucí, aby po probíhajícím opakovaném veřejném projednání návrhu Metropolitního plánu byla aktuálně navržená využitelnost jeho pozemků zachována a Metropolitní plán byl ve vztahu k pozemkům podatele vydán v právé této aktuálně projednávané podobě.

Územní rozhodnutí k záměru podatele připojuje podatel jako přílohu této námítky.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3026500

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1092

Podatel | **CPI Magenta, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUQXC

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9rxr89e6

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Rilská - Námítka k článku 167 Textové části - Přechodná ustanovení

Vyjádření

1/ Souhlasíme se zavedením principu přechodného ustanovení v článku 167 a požadujeme jeho zachování v textové části metropolitního plánu.

2/ Požadujeme rozšířit jeho platnost na všechny záměry, jejichž dokumentace byla zpracovaná před nabytím účinnosti Metropolitního plánu a které budou předloženy stavebnímu úřadu do 1 roku od nabytí účinnosti Metropolitního plánu.

Odůvodnění

Projektová příprava záměru je finančně náročný a vysoce komplexní úkol, kde i drobná změna pravidel může vyvolat zásadní dopady. Pořízení nového územního plánu tak nutně vyvolává v procesu povolování záměrů značnou nejistotu, která dopadá na jednotlivé stavebníky. Ministerstvo pro místní rozvoj k tématu ve svém metodickém vyjádření Č. j. MMR-72085/2025-81 obecně uvádí, že „Změna územně plánovací dokumentace je (...) poměrně zásadním zásahem do legitimního očekávání stavebníků, kteří činí jednotlivé kroky v dobré víře, že jimi navržený záměr je v souladu s regulací v daném území a bude možné jej povolit a realizovat.”

To platí o to více v situaci, kdy je nový územní plán metodicky velmi odlišný od platného. Ve většině případů je proto téměř nemožné připravovat záměr, který by byl ve všech ohledech v souladu jak s platným územním plánem, tak s připravovaným metropolitním plánem, jehož výsledné znění po ukončení projednávání navíc může být odlišné od aktuálně dostupného.

Zároveň platí, že doba přípravy záměru do podoby dokumentace pro povolení stavby včetně získání potřebných stanovisek je proces

trvající v řádu jednotek let. Aktuální textace článku 167 tak - pokud skutečně metropolitní plán vstoupí v účinnost dle předpokládaného harmonogramu v polovině roku 2026 - reálně dopadá pouze na záměry, které jsou již dnes v podobě dokončené nebo téměř dokončené dokumentace pro provolení záměru a pro které bude v příštích měsících probíhat získání nezbytných stanovisek tak, aby mohly být v termínu řádně předloženy se žádostí stavebnímu úřadu. Takových záměrů jistě není málo a aktuální podoba článku 167 jim jistě pomůže se zachováním kontinuity povolovacího procesu. Pro zachování celkové elementární právní jistoty je ale taková úprava zcela nedostatečná. Záměry, které jsou dnes ve stavu rozpracovanosti potřebných dokumentací zcela mine a náklady vynaložené na jejich přípravu budou vynaloženy marně nebo bude třeba nákladného přepracování dokumentace.

Rozumíme tomu, že projednat územní plán pro celé území hlavního města Prahy je náročný úkol a není možné projednávaný plán do nekonečna přizpůsobovat novým okolnostem a dohodám v území, které na tak rozsáhlé ploše zákonitě přirozeně plynule přicházejí. A že nový, metodicky velmi odlišný plán nemůže do všech detailů udržet kontinuitu s dosavadní územně plánovací dokumentací. Je ale zároveň bezpodmínečně nutné v takové situaci zajistit všemi dostupnými prostředky přirozenou kontinuitu pro záměry ve vyšším stupni projektové přípravy, které jsou plně v souladu s platným územním plánem a které by metropolitní plán zablokoval, aniž by k tomu disponoval jakýmkoli novým silným veřejným zájmem, který by takto zásadní zásah do spravedlivého očekávání stavebníků mohl alespoň přiměřeně ospravedlnit.

S ohledem na výše popsané proto navrhuje rozšíření záměrů, na které by dopadl režim podle článku 167 metropolitního plánu tak, aby existovala roční přechodná lhůta, po kterou je dokumentaci připravenou podle platného územního plánu v době jeho platnosti podat s žádostí o povolení záměru. Navržené prodloužení lhůty je přiměřené, aby umožnilo dokončení většiny záměrů, které jsou již dnes ve vysokém stupni projektové přípravy, přitom ale velmi krátké, aby co nejméně zasáhlo do účinnosti metropolitního plánu. Je tak výrazně kratší oproti běžným přechodným ustanovením závazných právních předpisů. Pro srovnání: stavební zákon stanovil pro prováděcí předpisy upravující požadavky na výstavbu přechodnou dobu 3 let.

Máme za to, že navržená úprava je vhodnou a pro všechny strany výstavby v Praze přijatelnou alternativou dalšímu kolu opakovaného projednání Metropolitního plánu, které by vyvolaly podstatné úpravy návrhu nutné pro zapracování legitimních očekávání na kontinuitu povolovacího procesu stavebníky v jednotlivých plochách a lokalitách.

Věříme, že tato úprava může pomoci hladkému dokončení metropolitního plánu, omezit nežádoucí dopady jeho aplikace v prvních měsících jeho účinnosti a překlenout období do zapracování prvních změn, které budou promítat příslušné dohody v území.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Článek 167 MPP obsahuje intertemporální pravidlo upravující aplikační návaznost návrhu MPP na ÚP SÚ tak, aby byly mírně negativní dopady do právní sféry adresátů nové regulace obsažené v MPP. Jako okamžik rozhodný pro aplikaci stávající a nové regulace byl v článku 167 odst. 1 návrhu MPP zvolen okamžik zahájení řízení o povolení záměru ve smyslu stavebního zákona nebo NSZ.

Jedná se o zákonem předvídaný moment, který je z hlediska veřejnoprávní kontroly jasně definovaný a transparentní, právě protože vyplývá přímo ze zákona. Takto stanovený okamžik je stejný pro všechny adresáty, neodůvodněně neznevýhodňuje vybrané záměry či žadatele, a činí tak formulované pravidlo nediskriminačním. Současně tento okamžik představuje jasnou hranici mezi aplikací ÚP SÚ a nového MPP. Varianta, že by se přechodné ustanovení vztahovalo i na ty záměry, u nichž byla před nabytím účinnosti MPP pouze zpracována projektová dokumentace, není vhodná, a to i v případě, že by předložení žádosti o povolení těchto záměrů stavebnímu úřadu bylo omezeno objektivní lhůtou jednoho roku od účinnosti MPP.

Okamžik vyhotovení projektové dokumentace není ze strany stavebního úřadu nad veškerou pochybnost ověřitelný, a rozhodnutí stavebního úřadu postupovat podle čl. 167 MPP by proto nemuselo být činěno v souladu s § 3 správního řádu. Nadto by takto formulovaný regulativ byl lehce zneužitelný ze strany jednotlivých žadatelů, neboť je datace projektové dokumentace de facto zcela v jejich právní dispozici.

Pořizovatel proto dospěl na základě správní úvahy k závěru, že podatelem navrhované řešení nelze připustit, neboť by v praxi nebylo možné zajistit efektivní kontrolu takto stanoveného okamžiku rozhodného pro aplikaci stávající nebo nové regulace v územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.226 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3026498

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1092

Podatel | **CPI Magenta, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUQXC

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9rxr89e6

Lokalita | 540

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Rilská - Výšková regulace

Vyjádření

Podatel souhlasí s úpravou Metropolitního plánu provedenou po posledním veřejném projednání, kterou byl ve vztahu k jeho pozemkům původně navrhovaný výškový regulativ umožňující navýšit ustálenou zástavbu pouze o 2 NP nahrazen rozmezím podlažnosti s hodnotou 12.

Odůvodnění

Upravený návrh Metropolitního plánu reflektuje pravomocné územní rozhodnutí vydané k záměru výstavby záměru „Bytový dům Rilská“, umístěného na základě územního rozhodnutí ze dne 17. 5. 2023 (v právní moci od 20. 5. 2024), jakož i (zatím nepravomocný) demoliční výměr, kterým bylo povoleno odstranění stávajícího objektu komerční vybavenosti. Upravený návrh Metropolitního plánu vyhovuje současným požadavkům na výstavbu, když reflektuje současné trendy a potřeby bydlení, které od doby vzniku původních nízkopodlažních objektů s komerční vybaveností prošly přirozeným vývojem a doznaly výrazných změn.

Upravený návrh tyto potřeby a požadavky na výstavbu, stejně jako záměr podatele reflektuje, je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a tím umožňuje také přirozený a rozumný rozvoj daného území respektující potřeby veřejného prostoru sídliště a jeho obyvatel. Je proto žádoucí, aby po probíhajícím opakovaném veřejném projednání návrhu Metropolitního plánu byla aktuálně navržená využitelnost jeho pozemků zachována a Metropolitní plán byl ve vztahu k pozemkům podatele vydán v právě této aktuálně projednávané podobě.

Územní rozhodnutí k záměru podatele připojuje podatel jako přílohu této námítky.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3026503

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1093

Podatel | **TÁBORSKÝ MATĚJ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYE4XV

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9shu89xu

Lokalita | 143

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nesouhlas s podmíněností plánovací smlouvou

994/143/1047

Vyjádření

Jakožto **vlastník pozemku parc. č. 2587/28 v k. ú. Kyje**, který je součástí plochy **P131 – 414/143/5176**, tímto **vyjadřuji nesouhlas s podmíněností této plochy plánovací smlouvou 994/143/1047**.

Odůvodnění

Požadavek na uzavření plánovací smlouvy považuji za **nepřiměřený, neadekvátní a v rozporu s principem proporcionality**, zejména s ohledem na skutečnost, že:

1. **Jsem soukromým vlastníkem malé výměry pozemku**, na kterém je plánována výstavba **rodinného domu pro vlastní bydlení**, nikoli developerský nebo investiční záměr s významným dopadem na území.
2. Podmínky uvedené v plánovací smlouvě dle č. 161 odst. 1 a zejména nad rámec základního obsahu (fázování výstavby, dopravní generel, studie dopadů na krajinu a infrastrukturu atd.) jsou **formulovány pro rozsáhlé transformační území a koordinaci velkých urbanistických celků**, nikoli pro jednotlivého vlastníka se zcela marginálním vlivem na území.
3. **Není objektivně možné**, aby jednotlivec zajišťoval komplexní podklady a plnil závazky, které jsou po stránce rozsahu i finanční náročnosti určeny pro **developerské subjekty s významnou stavební činností**.
4. Uplatnění této podmíněnosti by fakticky znamenalo **blokaci jakékoli drobné soukromé výstavby**, což je v rozporu

s deklarovaným cílem Metropolitního plánu podporovat přirozený rozvoj stávající rezidenční zástavby a zachovat **typický charakter této části Prahy**.

5. Území Hutě v Praze–Kyjích je **dlouhodobě stabilizovanou oblastí s volnou, nízkopodlažní zástavbou** rodinných domů a požadavek plánovací smlouvy tak není zdůvodněn žádným významným veřejným zájmem, který by vyžadoval takto zásadní omezení práv malých vlastníků.

Vzhledem k výše uvedenému považuji podmíněnost plánovací smlouvou za **neproporcionální a diskriminační vůči drobným vlastníkům**, a proto navrhuji:

- vynětí pozemku parc. č. 2587/28 k.ú. Kaje z výše uvedeného požadavku podmíněnosti,

zrušit podmíněnost plánovací smlouvou u plochy P131 – 414/143/5176 pro případy drobné individuální výstavby (RD)

- případně **upravit regulaci tak, aby se povinnost plánovací smlouvy vztahovala pouze na soubory staveb, developerské projekty nebo pozemky nad určitou výměrou.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požizovatel si byl vědom dopadů podmíněnosti plánovací smlouvou, proto bylo na základě článku 160 odstavce 2 stanoveno, že podmínka plánovací smlouvy se uplatní pouze tehdy, kdy "regulované množství hrubých podlažních ploch záměru podle čl. 96 odst. 1 převyšuje hodnotu HPPref. Hodnota HPPref se stanoví dle schématu, které je součástí přílohy č. 3, jako součin plochy záměru a v tomto schématu uvedeného referenčního koeficientu."

Tato hodnota je stanovena v dané ploše na úrovni HPPref = 0,4, tedy hodnotě, která byla odvozena z dosavadního právního stavu. Vlastník tedy není dotčen na svých právech a na pozemku je možné realizovat doposud uvažované projekty bez nutnosti uzavřít plánovací smlouvu. Podmíněnost proto nebude odstraněna.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je nástrojem, který byl zvolen pořizovatelem jako adekvátní nástroj pro podrobnější koordinaci území a řešení negativních externalit spojených s rozvojem území, především pak vzniklých deficitů veřejné infrastruktury. Podmíněnost byla aplikována na základě jednotné a transparentní metodiky v souvislosti s nenárokovým zhodnocením plochy změnou regulace v místě oproti stavu v ÚP SÚ.

Tyto principy jsou podrobně popsány v kapitole 9 textové části odůvodnění.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je upravena v § 81 odst. 3 NSZ a na základě přechodného ustanovení v § 323 odst. 10 NSZ ji lze použít také v MPP. Podmínka uzavření plánovací smlouvy v MPP je v souladu s NSZ, jelikož MPP dle požadavků NSZ stanovuje základní obsah plánovací smlouvy, podmínky a lhůtu pro její uzavření, a současně byla tato podmínka projednána jako podstatná úprava návrhu územního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání včetně vyžádání příslušných stanovisek. Pořizovatel řádně prověřil alternativní nástroje podmíněnosti stanovené stavebním zákonem s výsledkem, že plánovací smlouva je v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků, nejlepším nástrojem pro koordinaci rozvoje území a zajištění realizace veřejné infrastruktury a vybavenosti v potřebném čase, včetně možnosti dojednání finančních i nefinančních plnění ze strany investora (stavebníka). Je také nejvíce flexibilním nástrojem, protože MPP může nastavit toliko obecný rámec, zatímco podrobnou úpravu lze stanovit až v plánovací smlouvě, která bude výsledkem jednání mezi HMP a stavebníkem, se zohledněním specifík konkrétního investičního záměru a dotčené lokality.

Regulativ podmíněnosti má dočasnou a cílenou povahu, protože se uplatní jen při navýšení HPP nad referenční hranici (HPPref) a obsahuje výjimky, kdy se neuplatní, což minimalizuje zásah do práv vlastníků a posiluje právní jistotu. Zvolený postup i samotný regulativ jsou v souladu s provedeným testem proporcionality a jsou odůvodněny veřejným zájmem, zejména na koordinaci území řešeného plánovací smlouvou. Zároveň nikterak nezasahují do právní kontinuity a legitimního očekávání vlastníků z hlediska stávající ekonomické hodnoty jejich pozemků. Dále podrobněji viz příloha P.217 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028725

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1093

Podatel | **TÁBORSKÝ MATĚJ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYE4V5

Identifikátor podání Portálu Pražana | itayh8fi

Lokalita | 143

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Výšková regulace - Hutě - P131-414/143/5176

Vyjádření

Jakožto vlastník pozemku parc. č. 2587/28 v k.ú. Kyje, který je součástí plochy vymezené jako P131 - 414/143/5176, nesouhlasím s nově navrženou výškovou regulací pro tuto plochu. Navrhuji zachovat řešení plánu z roku 2022.

Odůvodnění

1. Narušení charakteru území a urbanistické struktury

Lokalita má v současné době převážně nízkopodlažní obytnou zástavbu o výškové hladině 2. Navýšení výškového limitu na 3–4 by zásadně změnilo charakter území, vedlo by k prostorové a architektonické disharmonii a odporovalo by dosavadní urbanistické struktuře i očekáváním obyvatel, kteří zde v dobré víře investovali do bydlení.

2. Negativní dopad na kvalitu života a pohodu bydlení

Navýšení zástavby by mělo přímý negativní dopad na okolní obytné domy – zejména v podobě zvýšeného stínění, snížení oslunění a omezení výhledů. To má prokazatelně vliv na pohodu bydlení, hodnotu nemovitostí i zájmy vlastníků sousedních pozemků podle občanského zákoníku a stavebního zákona.

3. Zvýšená dopravní a infrastrukturní zátěž

Navýšení kapacity území automaticky znamená vyšší dopravní zátěž, potřebu parkovacích kapacit, tlak na občanskou vybavenost a veřejnou infrastrukturu. Návrh Metropolitního plánu v dané lokalitě neobsahuje adekvátní řešení těchto dopadů.

4. Nedostatečné zdůvodnění změny oproti návrhu z roku 2022

Změna výškové regulace z úrovně 2 na úrovně 3–4 nebyla dostatečně zdůvodněna ani prezentována při projednání. Navrhuji

vrátit výškovou regulaci na původní hodnotu 2 do doby, než bude kvalifikovaně vyhodnocen vliv na životní prostředí, dopravní infrastrukturu a urbanistické vazby území.

5. Nově navržené řešení Metropolitního plánu je touto novou výškovou regulací v rozporu s Urbanistická studie Kyje - Hloubětín (Zadavatel: Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, Projektant: UNIT architekti, s.r.o., Thákurova 9, Praha 6).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Rozvojové plochy byly komplexně prověřeny včetně jejich kapacit.

Existující zástavba vznikla v různých etapách a území postrádá jasnou koncepci a hranici vůči otevřené krajině. Lokalita je dobře napojená na infrastrukturu a umožňuje umístit poměrně kapacitní zástavbu, která pokryje potřeby města i městské části.

Západní část území požadavku (rozvojová plocha 414/143/5176) je nastavena v kontinuitě na stávající ÚP SÚ. V ÚP SÚ se zde nachází plocha s rozdílným způsobem využití OB - čistě obytné s kódem míry využití plochy C. Parametrická regulace rozvojové plochy je také nastavena tak, aby reflektovala skutečnost, že se v daném území nachází plocha ZMK - zeleň městská a krajinná a nedošlo k jejímu smazání - plocha parků v rozvojové ploše je nastavena na 4%. Východní část požadavku (rozvojová plocha 414/143/517) je nastavena v kontinuitě na změnu ÚP SÚ Z 3613. Změna ÚP SÚ zde navrhuje plochu s rozdílným způsobem využití OB - čistě obytné s kódem míry využití plochy B a plochu ZMK - zeleň městská a krajinná. Parametrická regulace rozvojové plochy je také nastavena tak, aby reflektovala tuto skutečnost - plocha parků v rozvojové ploše je nastavena na 20%.

Navržená regulace rozvojové plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článku 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient C a B, tj. C+ a B+.

Kapacity byly prověřeny Urbanistickou studií Kyje - Hloubětín, která byla schválena radou hl. m. Prahy usnesením číslo 2623 ze dne 2.12.2024.

Výška je stanovena s přihlédnutím ke studii a k navrhovaným kapacitám rozvojových ploch. Pro kapacitu je nastaven strop výšek

tak, aby ji bylo možné realizovat. MPP nastavuje maximum, nejedná se o povinnou výšku objektů. Jedná se o významnou oblast s rozvojovými a transformačními plochami pro obytné využití. Plochy byly prověřeny urbanistickou studií Kyje – Hloubětín a v Metropolitním plánu jsou vymezeny s přihlédnutím k umístění v krajině a minimalizaci záborů zemědělské půdy.

Pohoda bydlení je řešena v navazujících řízeních. Výšku objektů v této rozvojové ploše MPP nestanovuje.

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.

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.

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 3030307

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1093

Podatel | **TÁBORSKÝ MATĚJ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYE4W0

Identifikátor podání Portálu Pražana | r738yb2a

Lokalita | 143

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Nesouhlas s podmíněností plánovací smlouvou

994/143/1047

Vyjádření

Jakožto **vlastník pozemku parc. č. 2587/28 v k. ú. Kyje**, který je součástí plochy **P131 – 414/143/5176**, tímto **vyjadřuji nesouhlas s podmíněností této plochy plánovací smlouvou 994/143/1047**.

Odůvodnění

Požadavek na uzavření plánovací smlouvy považuji za **nepřiměřený, neadekvátní a v rozporu s principem proporcionality**, zejména s ohledem na skutečnost, že:

1. **Jsem soukromým vlastníkem malé výměry pozemku**, na kterém je plánována výstavba **rodinného domu pro vlastní bydlení**, nikoli developerský nebo investiční záměr s významným dopadem na území.
2. Podmínky uvedené v plánovací smlouvě dle č. 161 odst. 1 a zejména nad rámec základního obsahu (fázování výstavby, dopravní generel, studie dopadů na krajinu a infrastrukturu atd.) jsou **formulovány pro rozsáhlé transformační území a koordinaci velkých urbanistických celků**, nikoli pro jednotlivého vlastníka se zcela marginálním vlivem na území.
3. **Není objektivně možné**, aby jednotlivec zajišťoval komplexní podklady a plnil závazky, které jsou po stránce rozsahu i finanční náročnosti určeny pro **developerské subjekty s významnou stavební činností**.
4. Uplatnění této podmíněnosti by fakticky znamenalo **blokaci jakékoli drobné soukromé výstavby**, což je v rozporu

s deklarovaným cílem Metropolitního plánu podporovat přirozený rozvoj stávající rezidenční zástavby a zachovat **typický charakter této části Prahy**.

5. Území Hutě v Praze–Kyjích je **dlouhodobě stabilizovanou oblastí s volnou, nízkopodlažní zástavbou** rodinných domů a požadavek plánovací smlouvy tak není zdůvodněn žádným významným veřejným zájmem, který by vyžadoval takto zásadní omezení práv malých vlastníků.

Vzhledem k výše uvedenému považuji podmíněnost plánovací smlouvou za **nerozumnou, neproporcionální a diskriminační vůči drobným vlastníkům**, a proto navrhuji:

Požadavek• zrušit podmíněnost plánovací smlouvou u plochy P131 – 414/143/5176 pro případy drobné individuální výstavby (RD),

- případně **upravit regulaci tak, aby se povinnost plánovací smlouvy vztahovala pouze na soubory staveb, developerské projekty nebo pozemky nad určitou výměru.**

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel si byl vědom dopadů podmíněnosti plánovací smlouvou, proto bylo na základě článku 160 odstavce 2 stanoveno, že podmínka plánovací smlouvy se uplatní pouze tehdy, kdy "regulované množství hrubých podlažních ploch záměru podle čl. 96 odst. 1 převyšuje hodnotu HPPref. Hodnota HPPref se stanoví dle schématu, které je součástí přílohy č. 3, jako součin plochy záměru a v tomto schématu uvedeného referenčního koeficientu."

Tato hodnota je stanovena v dané ploše na úrovni $HPPref = 0,4$, tedy hodnotě, která byla odvozena z dosavadního právního stavu. Vlastník tedy není dotčen na svých právech a na pozemku je možné realizovat doposud uvažované projekty bez nutnosti uzavřít plánovací smlouvu. Podmíněnost proto nebude odstraněna.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je nástrojem, který byl zvolen pořizovatelem jako adekvátní nástroj pro podrobnější koordinaci území a řešení negativních externalit spojených s rozvojem území, především pak vzniklých deficitů veřejné infrastruktury. Podmíněnost byla aplikována na základě jednotné a transparentní metodiky v souvislosti s nenárokovým zhodnocením plochy změnou regulace v místě oproti stavu v ÚP SÚ. Tyto principy jsou podrobně popsány v kapitole 9 textové části odůvodnění.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je upravena v § 81 odst. 3 NSZ a na základě přechodného ustanovení v § 323 odst. 10 NSZ ji lze použít také v MPP. Podmínka uzavření plánovací smlouvy v MPP je v souladu s NSZ, jelikož MPP dle požadavků NSZ stanovuje základní obsah plánovací smlouvy, podmínky a lhůtu pro její uzavření, a současně byla tato podmínka projednána jako podstatná úprava návrhu územního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání včetně vyžádání příslušných stanovisek. Pořizovatel řádně prověřil alternativní nástroje podmíněnosti stanovené stavebním zákonem s výsledkem, že plánovací smlouva je v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků, nejlepším nástrojem pro koordinaci rozvoje území a zajištění realizace veřejné infrastruktury a vybavenosti v potřebném čase, včetně možnosti dojednání finančních i nefinančních plnění ze strany investora (stavebníka). Je také nejvíce flexibilním nástrojem, protože MPP může nastavit toliko obecný rámec, zatímco podrobnou úpravu lze stanovit až v plánovací smlouvě, která bude výsledkem jednání mezi HMP a stavebníkem, se zohledněním specifik konkrétního investičního záměru a dotčené lokality.

Regulativ podmíněnosti má dočasnou a cílenou povahu, protože se uplatní jen při navýšení HPP nad referenční hranici (HPPref) a obsahuje výjimky, kdy se neuplatní, což minimalizuje zásah do práv vlastníků a posiluje právní jistotu. Zvolený postup i samotný regulativ jsou v souladu s provedeným testem proporcionality a jsou odůvodněny veřejným zájmem, zejména na koordinaci území řešeného plánovací smlouvou. Zároveň nikterak nezasahují do právní kontinuity a legitimního očekávání vlastníků z hlediska stávající ekonomické hodnoty jejich pozemků. Dále podrobněji viz příloha P.217 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3026505

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1095

Podatel | **Ing. Tomáš Binder**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZU0E1

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9ta5chy9

Lokalita | 964

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Připomínka / námitka k Metropolitnímu plánu-Pro pozemky č. parcelní: 4624, 4625/10 (část pozemku), 4626/1, 4627, 4628, 4631/4, 4631/11

Vyjádření

Jako zmocněnec zastupující majitele výše uvedených stavebních pozemků. Vás žádám o změnu v rámci návrhu nového Metropolitního plánu, kde je nově vedena plocha těchto pozemků jako „Plocha otevřené krajiny v lokalitě 964/ Údolí Nebušického a Šáreckého potoka“ v členění „Nezastavitelná plocha ve stabilizovaném území“.

Pro výše uvedené pozemky byla vydána Odborem výstavby městské části Prahy 6, územně plánovací informace o podmínkách využívání území a změn jeho využití, pod č.j.: MCP6 116191/2022, vydané dne 30.03.2022. Dotazované pozemky se dle této informace nacházejí ve funkční ploše OB – čistě obytné území a jsou zahrnuté do zastavitelného území. Pro tyto pozemky byl stanoven k/od míry využití území „A“.

Dále bylo pro výše uvedené pozemky vydáno Vyjádření k záměru „Šárka House - rodinný dům“ na pozemcích parc. č. 4624, 4625/10, 4626/1, 4627, 4628 a 4631/4 v k. ú. Dejvice, které vydal Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy, pod č.j.:MHMP 198411/2024, dne 26.02.2024. Závěrem tohoto vyjádření je, že uvedený záměr výstavby rodinného domu je v souladu s využitím ploch OB a PS. KPPp lze akceptovat za podmínky doložení správných a kontrolovatelných výpočtů KPP a KZ.

Dále je již na hranici pozemku osazena přípojková elektro skříň SS 102-OT ve stávajícím pilíři, který je vybudován na parc. č. 4626/1 pro plánovaný rodinný dům.

Dále byla na vedlejším pozemku zahrady č. parc. 4625/10 již povolena vrtaná studna neveřejná o hloubce 30 m. Tato studna byla povolena Odborem výstavby městské části Prahy 6, rozhodnutím Společné povolení k vodnímu dílu - povolení k nakládání s vodami, které bylo vydáno pod č.j.: MCP6 265750/2023, k datu 31.7. 2023. Tato studna je již na pozemku č. parc. 4625/10 v současnosti již zbudována a je plánována využít jak pro zálivku zahrady k RD, tak i pro výstavbu plánovaného RD.

Z výše uvedených důvodů žádáme o úpravu Metropolitního plánu tak, aby u pozemků 4624, 4625/10 (část pozemku), 4626/1, 4627, 4628, 4631/4, 4631/11 bylo ponecháno původní využití pro možnost výstavby rodinného domu v zastavitelném území.

Odůvodnění

U výše uvedených stavebních pozemků, požadujeme zachovat využití pozemku s možností zastavění rodinným domem i v novém Metroplotním plánu, tak jak jsou tyto pozemky definovány ve stávajícím územním plánu.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace

měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 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.

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 ZPF 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 3026510

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1097

Podatel | **BP Budějovická, s. r. o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDLDDR

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9urc8rxk

Lokalita | 060

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka proti navržené výměře hrubé podlažní plochy (HPP)

Vyjádření

Rozporujeme navrženou výměru HPP pro danou transformační plochu, která je podle našeho názoru nedostatečná a neodpovídá potenciálu území ani potřebám města v oblasti rozvoje bydlení, služeb a občanské vybavenosti. Dle návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 měla transformační plocha 411/060/2311 Budějovická o rozloze 22 840 m² potenciál regulovaného množství hrubých podlažních ploch cca 232 000 HPP. V současném návrhu Metropolitního plánu z roku 2025 má transformační plocha 411/060/2262 Budějovická o rozloze 32 605 m² potenciál regulovaného množství hrubých podlažních ploch pouze 91 295 HPP. Výpočet vychází z textové části čl. 96, odst. 2, kde pro toto transformační území je nastaven koeficient základní podlažnosti (Vz) na hodnotu 8 podlaží, což neodpovídá výškové regulaci území v rozmezí 12-27 podlaží. Žádáme o přehodnocení stanovené HPPreg s ohledem na možnost intenzivnějšího využití území, které je vhodně situováno pro vyšší míru urbanizace alespoň na 20-21. Vzhledem ke složitosti území žádáme i o zvážení navýšení Z_{max}, který je v současnosti stanoven na 70 % a to vzhledem k tomu, že celé území je až na malé výjimky prakticky zastavěno ať už nadzemními nebo podzemními podlažími, které ale vystupují částečně na terén a do prostoru (např. nákupní pasáž v atriu).

Odůvodnění

- Transformační plocha 411/060/2262 se nachází v lokalitě s vysokým rozvojovým potenciálem, vynikající dopravní obslužností a dostupností veřejné infrastruktury.
- Snížení výškové hladiny a omezení HPP může vést k neefektivnímu využití území a znemožnit realizaci kvalitního urbanistického záměru s dostatečnou kapacitou pro bydlení, služby a pracovní příležitosti.

- Vzhledem k potřebě zahušťování městské zástavby a efektivního využívání transformačních ploch žádáme o zachování původní výškové hladiny 100 m a navýšení HPP v souladu s původními záměry.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel si je vědom významu místa a vhodnosti jeho transformace. V okamžiku uzávěrky dat však pořizovatel nedisponoval žádným podkladem pro stanovení míry využití území v místě ani v místě neprobíhala žádná změna územního plánu vztahující se ke stanovení kapacity.

Na základě toho pořizovatel vyšel z aktuálního právního stavu území daného dosavadním ÚP SÚ dle jednotné metodiky popsané níže. Z toho byly odvozeny i další parametry včetně Z_{max} .

Dle textové části MPP článku 96, odstavce (6) Regulované množství hrubých podlažních ploch dle odst. 2 je přípustné navýšit do výše určené vzorcem dle odst. 2, kdy pro typ struktury (01) až (04) dle čl. 41 až 44 se Z z navýší o 5 procentních bodů a pro typ struktury (05) až (10) dle čl. 45 až 50 se Z z navýší o 10 procentních bodů, je-li záměr v souladu s prostorovými regulativy dle čl. 73 odst. 4 a je-li zároveň splněna alespoň jedna z následujících podmínek:

- a) je-li vyšší míra využití nezbytně nutná pro dotvoření urbanistické struktury existující zástavby, zejména v prolukách, při dodržení uliční a stavební čáry, jednotné výšky, měřítka a převažující formy zástavby,
- b) prověřil-li tak územní studie [69], regulační plán či ÚPČP, je-li s jejich regulativy záměr v souladu.

Transformační plocha má stanoven typ struktury (03), vztahuje se na ni navýšení o 5 procentních bodů $\rightarrow Zz: (35+5) * Vz: 8,0 \rightarrow$ odpovídá 3,2, což odpovídá KPP z ÚP SÚ.

Z hlediska výškové regulace se z urbanistického pohledu pořizovatel ztotožňuje s názorem podatele, bylo zde ale nezbytné zohlednit další veřejné zájmy, a to veřejný zájem na ochranu pražského panoramatu, který byl definován a požadován dotčeným orgánem, konkrétně Ministerstvem kultury.

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.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné

projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy č. P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých

a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

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.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla 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. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do 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. Smyslem tohoto regulativu 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.

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.

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

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

ID 3026509

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1097

Podatel | **BP Budějovická, s. r. o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDLDDR

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9urc8rxk

Lokalita | 060, 535, 136

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka proti snížení výškové hladiny věží z 100 m na 70 m

Vyjádření

Nesouhlasíme s navrženým stabilizováním maximální výškové regulace na hladinu 27 na severozápadě a se stanovením hladiny věží na východě transformační plochy 411/060/2262 na 12(18) tedy max. 70 m. Jedná se o plochu navrženou k transformaci, ale stabilizování výškové regulace významně omezuje potenciál pro rozvoj této lokality a vzhledem k umístění v ochranném pásmu památkové péče prakticky znemožní navýšení až na možných 27 RNP tedy max. 100 m. Stanovení hladiny věží nižší než je ostatní stávající zástavba lokality považujeme taktéž za nekoncepční a omezující z hlediska potenciálu území pro rozvoj. Původní výšková hladina 100 m byla v souladu s urbanistickým konceptem rozvoje této části města a umožňovala efektivní využití území v kontextu jeho dopravní dostupnosti a strategické polohy.

Žádáme o převod stabilizované výšky RNP 27 zpět na navrhovanou tak, jako to bylo v původním návrhu MPP a žádáme o navýšení hladiny věží ve východním cípu na 27 max. 100 m pro výškové sjednocení lokality.

Odůvodnění

Snížování intenzity zástavby v dobře obsloužených plochách v centru je v rozporu se základními koncepčními principy metropolitního plánu, zejména s principem intenzity zastavění a ekonomické efektivity (úspornosti) a udržitelnosti. Snížení kapacity území musí být nutně následně kompenzováno tlakem na dosud nezastavitelné plochy krajiny, má-li být dosaženo uspokojení potřeb a požadavků obyvatel, zejména potřeb (udržitelného) bydlení.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, redukce vymezení náměstí bodem, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že výšková regulace, včetně určení hladiny věží, byla upravena na základě požadavku dotčeného orgánu - Ministerstva kultury.

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

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

ID 3026520

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1098

Podatel | **Lighthouse Towers, s. r. o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZJNA

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9vcg635y

Lokalita | 027, 845

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Importovaná - Připomínka 1 souhlas

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

NÁMITKA k návrhu Metropolitnímu plánu hlavního města Prahy

I.

POPIS AKTUÁLNÍHO STAVU A RELEVANTNÍCH SKUTEČNOSTÍ

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 („**MPP**“). Pořizovatelem MPP 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, oznámeno konání dvou veřejných projednání návrhu MPP a byla zveřejněna příslušná dokumentace. K návrhu MPP lze uplatňovat do 30. 6. 2022 stanoviska, připomínky a námítky.

3. Podatel je vlastníkem pozemků parc. č. 2383/3, 2382/1, 2382/15, 2382/14, vše v k.ú. Holešovice („**Pozemky**“). Na Pozemcích, resp. na relevantních částech Pozemků má podatel záměr realizovat přestavbu stávající kancelářské budovy B komplexu Lighthouse Towers („**Lighthouse B**“), která se nachází zejména na Pozemku parc. č. 2382/14 v k.ú. Holešovice, a která bude spočívat ve výstavbě bytových jednotek, přestavění přízemních prostor pro přístupnější veřejné využití a zejména zvýšení prostupnosti k navazujícím blokovým strukturám vytvořením náměstí („**Záměr**“).

4. Podatel v současné době jedná s městskou částí Holešovice o změně objemu a využití budovy Lighthouse B včetně nabídky veřejného prostoru a zázemí pro revitalizovanou levou část vltavského břehu nacházejícího se před úpatím Libeňského mostu. Dále také probíhají jednání s městskou částí Praha 7 a HMP o možné podobě změny veřejného využití přízemní části budovy Lighthouse B a nutné opravě protipovodňové stěny, která je nyní součástí budovy Lighthouse B.

5. V Územním plánu jsou Pozemky vymezeny jako všeobecně smíšená plocha, tedy jako plocha vhodná pro umístění polyfunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby s kódem míry využití H.

Obrázek č. 1: grafické vyobrazení Pozemků v současném Územním plánu

6. Záměr je plánován a navržen tak, aby korespondoval s vymezením Pozemků jako všeobecně smíšené plochy, ovšem pro jeho realizaci je potřeba v Územním plánu změnit kód využití území na K, resp. v návrhu MPP navýšit na dotčených částech Pozemků podlažnost ze stávajících 8 RNP na 21 RNP dle čl. 98 odst. 3 Metropolitního plánu. Nová dominanta umožní dotvoření nábrežního panoramatu, ale zároveň značně zvětší prostupnost území a vytvoření nového veřejného prostoru.

Obrázek č. 2: grafické vyobrazení aktuálního stavu výškových budov v předmětné lokalitě

7. Metropolitní plán uvádí jako cílový charakter lokality 027 / Holešovice dvojici věží u předmostí Libeňského mostu, které jsou výškovou dominantou. Jak ovšem ukazuje obrázek č. 2, aktuální zástavba po pravé části Libeňského mostu však v současné chvíli vytváří silnou asymetrii, protože se výška bytových domů (napravo) blíží oběma věžím.

8. Navýšení podlažnosti, a tedy umožnění realizace Záměru, dotvoří vhodným způsobem architektonický výraz nábreží v celém okolí Libeňského mostu, tedy i po jeho levé straně, jak je vidět na obrázku

č. 2. Navýšením podlažnosti dojde k vybalancování objemu stávající zástavby, a naopak zároveň k uvolnění většího prostoru pro veřejné prostranství. Z urbanistického hlediska vyváží toto navrhované navýšení podlažnosti symetrii horizontu při pohledu z protější strany Libeňského mostu.

VIII.

SHRNUTÍ A NÁVRH

16. V Vymezení části dotčených Pozemků v návrhu MPP s podlažností pouze 8 RPN tak dochází k omezení možnosti realizace Záměru. Toto vymezení:

a) nereflextuje aktuální stav pozemků v okolí, protože se na protější straně mostu nachází v obdobné lokalitě výškové stavby až do 12 RPN; a

b) diskriminuje samotného podatele v porovnání s ostatními vlastníky obdobných pozemků.

17. S ohledem na výše uvedené skutečnosti podatel žádá a navrhuje, aby na části dotčených Pozemků, na kterých je dle návrhu MPP stanovena podlažnost pouze 8 RPN, byla zpět stanovena podlažnost 21 RNP v souladu s čl. 98 odst. 3 návrhu MPP tak, aby MPP po jeho přijetí umožňoval realizaci Záměru.

Odůvodnění

Návrh podlažnosti v poslední verzi MPP považujeme za kompromisní. Děkujeme za tuto variantu.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3026521

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1099

Podatel | **KOVAŘÍKOVÁ MICHAELA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW6GV

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9vihrb6

Lokalita | 027

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Astrid Garden není veřejný areál

Vyjádření**Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy –
Areál Astrid Garden, Praha 7 – Holešovice**

Jako vlastníci bytových jednotek v projektu Astrid Garden uplatňujeme námítku proti tomu, aby byl náš soukromý areál veden jako průchozí pro veřejnost. Areál je soukromým majetkem ve smyslu § 1011 a násl. občanského zákoníku, přičemž jsme při koupi nabyli podíl na společných částech, jejichž užívání je určeno pouze vlastníkům a osobám jim oprávněně přítomným. Původní záměr i realizace projektu byly založeny na uzavřeném, neveřejném vnitrobloku, což bylo součástí hodnoty a podmínek prodeje bytů. Otevření areálu veřejnosti by představovalo zásah do výkonu vlastnického práva chráněného čl. 11 Listiny základních práv a svobod, zvýšilo by bezpečnostní rizika a provozní zátěž a odporovalo by účelu společných částí, které slouží výhradně k bydlení a soukromému užívání. Územní plán nemůže bezdůvodně ukládat veřejnou prostupnost přes pozemky v soukromém vlastnictví, pokud k tomu není zákonný titul, např. veřejně prospěšná stavba či opatření dle stavebního zákona, včetně odpovídající náhrady. Takový titul zde neexistuje a jeho vytvoření by nebylo přiměřené ani odůvodněné. Z výše uvedených důvodů žádáme, aby byl areál Astrid Garden i nadále veden jako

neprůchozí soukromý prostor bez veřejného přístupu.

podatel

Odůvodnění

Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy – Areál Astrid Garden, Praha 7 – Holešovice

Jako vlastníci bytových jednotek v projektu Astrid Garden uplatňujeme námítku proti tomu, aby byl náš soukromý areál veden jako průchozí pro veřejnost. Areál je soukromým majetkem ve smyslu § 1011 a násl. občanského zákoníku, přičemž jsme při koupi nabyli podíl na společných částech, jejichž užívání je určeno pouze vlastníkům a osobám jim oprávněně přítomným. Původní záměr i realizace projektu byly založeny na uzavřeném, neveřejném vnitrobloku, což bylo součástí hodnoty a podmínek prodeje bytů. Otevření areálu veřejnosti by představovalo zásah do výkonu vlastnického práva chráněného čl. 11 Listiny základních práv a svobod, zvýšilo by bezpečnostní rizika a provozní zátěž a odporovalo by účelu společných částí, které slouží výhradně k bydlení a soukromému užívání. Územní plán nemůže bezdůvodně ukládat veřejnou prostupnost přes pozemky v soukromém vlastnictví, pokud k tomu není zákonný titul, např. veřejně prospěšná stavba či opatření dle stavebního zákona, včetně odpovídající náhrady. Takový titul zde neexistuje a jeho vytvoření by nebylo přiměřené ani odůvodněné. Z výše uvedených důvodů žádáme, aby byl areál Astrid Garden i nadále veden jako neprůchozí soukromý prostor bez veřejného přístupu.

podatel

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí a poskytuje následující vysvětlení.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP.

Je vymezen stavební blok. Prostupnost není jako závazný regulativ přímo vymezena. Žádný průchod/prostup není navrhován. Platí regulativy stavebního bloku a vnitrobloku - viz textová část MPP. Z hlediska vymezení ploch a prostupnosti se nejedná o měněnou část návrhu MPP.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3026523

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1100

Podatel | **TTC DATAPARK, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTWM2

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9w8g9wai

Lokalita | 898, 601, 637

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | CYKLOSTRASA A 43

Vyjádření

Dopravní infrastruktura - dotvoření struktury cyklostezek A 43

Odůvodnění

S ohledem na definici území a zmínku o zvýšení propustnosti území uvedenou v popisu dané lokality, navrhujeme doplnit do metropolitního plánu do části Bezmotorová doprava do ulice Sazečská cyklostezku A 43, která je v cyklo podkladech hl.m. Prahy, ale v metropolitním plánu není uvedena.

Tato cyklostezka vhodně propojuje konečnou stanici linky metra A s okolím (Malešice a Hrdlořezy)

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán vymezuje nadřazené cyklotrasy jako koncepční páteřní vazby celoměstské cyklistické sítě v návaznosti na schválený Systém celoměstských cyklotras. Sledované hlavní a páteřní trasy MPP ve své podrobnosti přizpůsobuje ostatním vrstvám plánu a předpokládanému rozvoji území. V tomto místě se předpokládá zásadní investice do dostavby Městského okruhu, MPP preferuje vymezení severojižního propojení v souběhu s ním, v souladu s dokumentací pro územní rozhodnutí pro Městský okruh. Územní ochrana této trasy je významnější, pro koordinaci území je nezbytnou součástí územního plánu. Vymezování dalších cyklotras v území je přípustné a očekávané. Případná realizace tohoto propojení je přípustná, většina trasy je vymezena jako uliční prostranství nebo pěší propojení. Trasa je vedena převážně po městských či státních

pozemcích a po městských komunikacích, které dříve či později dojdou rekonstrukce. V oblasti křížení Jižní spojky a napojení Sazečské ulice probíhá zpracování projektu řešícího otázku přemostění a přeložení kolektorového mostu vyvolaného dalšími připravovanými stavbami v místě, realizace těchto opatření je v souladu s regulací MPP aniž by byla přímo vymezena.

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 3026524

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1100

Podatel | **TTC DATAPARK, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTWM2

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9w8g9wai

Lokalita | 580, 637

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | DOKONČENÍ ULICE POLYGRAFICKÁ - NAPOJENÍ
TISKAŘSKÁ

Vyjádření

Dopravní infrastruktura – dokončení ulice Polygrafická.

Odůvodnění

ohledem na definici území a zmínku o zvýšení prostupnosti území uvedenou v popisu dané lokality, navrhujeme doplnit do metropolitního plánu dokončení propojení ulic Polygrafická a Tiskařská, a to v délce necelých 130 m.

Toto doplnění uliční sítě významně přispěje ke zvýšení obslužnosti území a přispěje tak k jeho městutvornému charakteru. Dále je potřeba upozornit, že tato komunikace byla uvažována v územních plánech i v předchozích letech.

Proto navrhujeme doplnit toto dokončení do seznamu veřejně prospěšných staveb pro komunikační síť nebo do části vymezení nových ulic.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotýčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné

regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna rozvržení lokalit, tj. nikoliv úprava dopravní řešení propojení ulic Polygrafická a Tiskařská, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 3026522

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1100

Podatel | **TTC DATAPARK, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTWM2

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9w8g9wai

Lokalita | 637

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | **VÝŠKOVÁ REGULACE**

Vyjádření

Schéma výškové regulace / rozmezí podlažnosti, které určuje rozsah max. počtu RNP pro zástavby

Odůvodnění

S ohledem na změny v daném území navrhujeme upravit Schéma výškové regulace tak, aby více respektovala městotvorný charakter a dodržovala rovinu střech jako celku, bez výrazných rozdílů (15 umístěno v přímé návaznosti na 4).

Proto navrhujeme úpravu 3 čtverců, aby dodržela viz výš, a to následujícím způsobem

Čtverec 15 snížit na 8 a 1 x čtverec 4 zvýšit na 8 a 1 x čtverec 4 zvýšit na 6. Tímto vznikne jasně daná oblast o stejné výšce, bez neodůvodnitelných „zákusů“.

Dále pak přikládáme koncepční hmotovou studii a vyjádření IPR k této, s výhledem na proměnu území.

Celkově se nejedná o zvýšení kapacit, ale o rozproštění výškové úrovně při stejné nebo nižší kapacitě.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace byla navržena s cílem lépe využít rozvojový potenciál území. V okolí hlavních dopravních tahů (zejména ulic Průmyslová a Černokostelecká) a významných dopravních uzlů je navrženo rozmezí podlažnosti až 8 RNP, v ostatních částech produkčních lokalit minimálně na 4 RNP.

Současně byla vymezena nová transformační produkční lokalita Technologický park Malešice a doplněna podmíněnost plánovací smlouvou ve vybraných plochách; Metropolitní plán území vymezuje převážně jako zastavitelné stabilizované (velkou část stávajících produkčních areálů Metropolitní plán zařazuje do stabilizovaného území, protože se zde nepředpokládá výrazná změna charakteru území, avšak často je zde značný prostor pro racionalizaci a zefektivnění jejich využití). V rámci produkční lokality se strukturou areálů produkce regulativy Metropolitního plánu směřují k flexibilnějšímu využití území. Účelem vymezení lokalit se strukturou areálů produkce je zachování nebo vytvoření území s vysokou mírou flexibility. Z toho důvodu v těchto strukturách Metropolitní plán stanovuje pouze minimum strukturálních pravidel – většinou je vymezena pouze základní síť ulic a stanovena výšková regulace.

Pro zvýšení flexibility v rámci výškové regulace je u těchto struktur umožněno u některých typů budov s ohledem na charakter území přiměřené překročení stanovené hladiny RNP, viz čl. 103 odst. 4) textové části Metropolitního plánu. V lokalitách areálů produkce a komerční vybavenosti Metropolitní plán připouští navýšení maximálního počtu RNP, čímž podporuje budoucí rozvoj, inovace a umožňuje přizpůsobení specifickým provozům. Ve všech případech je však nutné brát ohled na charakter území.

Z hlediska požadavku na úpravu "severního" (15 RNP) a "jižního" (4 RNP) čtverce výškové regulace se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával (viz níže).

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP

odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

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 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.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3026525

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1101

Podatel | **Skanska Kappa Project Company, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW11X

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9wjjicyi

Lokalita | 070

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Územní studie vs. Metropolitní plán

Vyjádření

1.1 Metropolitní plán ve svém návrhu je v rozporu se směřováním územní studie II., která je pro tuto transformační plochu zpracovávána.

1.2 Namítáme, že při zohlednění výpočtu HPP dle Metropolitního plánu nelze realizovat stavební záměr v parametrech určených územní studií.

1.3 Dle textové části návrhu Metropolitního plánu (článek 96, odst. 5) je umožněno územní studii redistribuovat navrženou kapacitu. Přesto je tato možnost v návrhu opomíjena.

1.4 Žádáme o zohlednění výstupů územní studie do regulativů Metropolitního plánu, nebo alespoň zdůraznění, že tato plocha je detailněji řešena právě ÚS II., a proto jsou údaje pro danou plochu nerelevantní.

Odůvodnění

Jsme přesvědčeni, že Metropolitní plán má podporovat výstavbu kvalitního hustého města, kdy jsou detailněji stanovovány parametry pro konkrétní část města. Pakliže by byla přehlédnuta Územní studie, dojde ke znehodnocení parcely a tím i urbanistických kvalit, které by v místě mohly vzniknout.

Dále jsem přesvědčeni, že plošným regulativem jsou dotčeny práva stavebníků v lokalitě kvůli nerovnoměrnosti rozprostření HPP, které zvýhodňují velké stavebníky.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Regulativy pro lokalitu 070 / Nové Bubny jsou v Metropolitním plánu stanoveny na základě územní studie Holešovice Bubny - Zátory, schválené pořizovatelem a zanesené do evidence územně plánovací činnosti v roce 2020 a přesením návrhu obsahu změny Z 3822 na základě jednotné metodiky. Problémy se zastavěním pozemku jsou řešitelné i při zachování regulativů územního plánu (možnost směny pozemků, vzájemně dohodnutých pozemkových úprav, čerpání kapacit v rámci přilehlých pozemků atd.), podrobně se jimi zabývá pořizovaná územní studie Holešovice Bubny - Zátory II, jejíž výsledky mohou být východiskem pro navazující 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.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy č. P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Pořizované a schválené 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 3026533

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1105

Podatel | **Josef Bělík**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDLEZI

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9ywpz6ws

Lokalita | 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítky proti návrhu Metropolitního plánu HMP

Vyjádření

Podávám námítku proti návrhu Metropolitního plánu HMP a požaduji přehodnocení funkčního využití pozemků parc. č. **1644/65 a 1644/66** v k.ú. Dubeč.

Žádám o vymezení mých pozemků jako plochy určené k zástavbě pro bydlení (např. kód OB – Všeobecně obytné), nebo alespoň jako plochy rekreační, která připouští stavbu pro rodinnou rekreaci s možností obývání.

Odůvodnění

1. Identifikace lokality a rozpor s MPP

Navrhovaným řešením Metropolitního plánu jsou mé pozemky, parc. č. 1644/65 a 1644/66, zařazeny do plochy ZO – Zahrádkářská osada. Toto vymezení je v přímém rozporu se stávajícím faktickým stavem a charakterem bezprostředně sousedícího území, které je již z části zastavěné.

2. Faktický stav a narušení územní stability

- **Sousedství zástavby:** Bezprostředně sousedící pozemky (např. parc. č. 1635/26 a 1635/27) jsou již podle Územního plánu nebo Metropolitního plánu vymezeny jako zastavěné území (obytné) a je na nich již umístěna „jiná stavba“ či „stavba pro rekreaci“.

- **Doložená zástavba:** V širší lokalitě zahrádkářské osady se již nacházejí stavby s číslem popisným/evidenčním, které prokazují trvalé využívání lokality k bydlení nebo rekreaci. Jedná se například o (č. ev. 16 na parcele 1632; č. ev. 13 na parcele 1657; č. ev. 100 na

parcele 1655/5; č. ev. 15 na parcele 1662; č. ev. 95 na parcele 1638/2 a další).

- Nelogické členění: Vymezením mých parcel jako nestavebních vzniká nelogický, funkčně neopodstatněnou plochu, který narušuje ucelenost a vnitřní stabilizaci zastavěného území. Tato nesoudržnost neodráží skutečný potenciál lokality a zbytečně znehodnocuje můj majetek oproti již existující, plně zainvestované okolní zástavbě.

3. Prokázání dotčení a Záměr

Jako vlastník pozemků parc. č. 1644/65 a 1644/66 jsem navrhovanou regulací přímo dotčen, neboť mi znemožňuje řádné a hospodárné využití mého majetku v kontextu okolní zástavby.

Záměrem podatele je na pozemku umístit stavbu rodinného domu (popř. stavbu pro rodinnou rekreaci s možností trvalého obývání) pro uspokojení bytových potřeb mé rodiny a mých potomků. Tato změna přispěje k rozvoji bytové kapacity města na již urbanizovaném území, v souladu s principem kompaktního města.

III. Závěr

Na základě výše uvedeného a s odkazem na principy využívání zastavitelných ploch žádám o přehodnocení funkčního využití pozemků parc. č. 1644/65 a 1644/66, a o jejich zařazení do kategorie, která umožní provedení stavby pro bydlení.

Příloha: LIST VLASTNICTVÍ Č. 1116 Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ (Tento dokument musíte přiložit k podání).

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu

potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

ID 3026534

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1106

Podatel | **FÜRSTOVÁ BLANKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW6QH

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9zjv6zn9

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

viz příloha námítky

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní část podání. Požadavky podatelky jsou uvedeny v rámci ID 3035338 včetně příslušného vypořádání.

Námítka

ID 3035338

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1106

Podatel | **FÜRSTOVÁ BLANKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW6QH

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9zjv6zn9

Lokalita | 871

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Litovecký potok

Vyjádření

Zásadně nesouhlasím s cílovým charakterem lokality. Nesouhlasím se zvýšením postupnosti podél Litoveckého potoka.

Odůvodnění

Návrh MP:

871 / Litovický potok

Zastavitelnost: zastavitelná nestavební Typ struktury: parkový les

Způsob využití: zastavitelná rekreační Míra stability: stabilizovaná

Cílový charakter lokality

Naplnit potenciál zastavitelné nestavební, stabilizované, rekreační

lokality Litovický potok se strukturou parkového lesa. Lokalita je

součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy.

Cílem navržených regulativů je posílit charakter Parku u Litovického

potoka a parku Údolí Litovického potoka, posílit rekreační využití

zvýšením prostupnosti území, zejména podél Litovického potoka,

zkvalitněním pěších cest a napojením na uliční prostranství okolních

lokalit a realizaci cyklotrasy Promenáda nad Kladenskou tratí.

ZN13

400 I STABILITA A MÍRA VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Nestavební transformační a rozvojové plochy

Transformační plocha 412/871/8023 o rozloze 83363 m2 Způsob

využití: rekreační Cílová charakteristika plochy: park Transformační

plocha 412/871/8130 o rozloze 26084 m2. Způsob využití: rekreační

Cílová charakteristika plochy: park Transformační plocha

412/871/8137 o rozloze 2051 m2 Způsob využití: rekreační Cílová

charakteristika plochy: zahrádková osada

Zásadně nesouhlasím s cílovým charakterem lokality,

Historicky se jedná o zahrádkářskou kolonii založenou roku 1947, celá kolonie je oplocená a řádně udržovaná zahrádkáři.

Žádám, aby dané území bylo v Metropolitním plánu zařazeno stejně jako plocha 412/871/8137 zahrádková osada.

Odůvodnění

Kolem kolonie je průchozí cesta (mimo oplocené území, která se hojně využívá) a na severní straně je neudržovaný lesopark ve svahu pod Petřinami, je tedy v okolí veliký prostor na rekreační parkový les mimo zahrádkářskou osadu.

Osada je mimo jiné významným historickým pozůstatkem zahradnické kultury Prahy. Je místem komunitního života, mezigeneračního setkávání a je tak i součástí kulturního dědictví.

Požadavek na změnu Metropolitního plánu

-změnit cílový charakter lokality s respektováním zachování Základní organizací českého zahrádkářského svazu, číslo 18

-Zrušit návrh prostupnosti území podél Litovického potoka

-Změnit cílovou charakteristikou transformačních ploch 412/871/8023 a 412/871/8130 z park na zahrádková

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel v této věci rozhodoval o vypořádání střetu dvou legitimních zájmů v území. V území totiž dochází k rozporné situaci, kdy se v lokalitě nachází zahrádková osada sestávající z oplocených zahrad a drobných zahradnických staveb v soukromém vlastnictví, které se v místě nacházejí již od 50. let 20. století. Na straně druhé dosavadní ÚP SÚ (již od svého schválení v roce 1999) vymezuje na těchto pozemcích plochu ZMK spolu s regulativem celoměstského systému zeleně a biokoridoru, tedy požadavek na prostupnou veřejnou parkovou plochu. Toto vymezení bylo schváleno Zastupitelstvem hl. m. Prahy již v roce 1999 a jedná se o dlouhodobý požadavek samosprávy na využití území. Z urbanistického hlediska převažují argumenty k potvrzení požadavků dle dosavadního ÚP SÚ, neboť se lokalita nachází v rámci zastavěného území, zajištění její prostupnosti a její integrace do vystavěného prostředí je žádoucí i vzhledem k rozsahu tohoto území.

V rámci zpracování MPP bylo řešení této plochy několikrát prověřeno a na základě zásadní připomínky MČ byla vymezena transformační plocha s cílovou charakteristikou plochy "park". Jelikož pořizovatel

vyhodnotil oba protichůdné pohledy jako legitimní, na základě postupu definovaného stavebním zákonem konzultoval tento rozpor s určeným zastupitelem, respektive jeho poradním orgánem, Komisí Rady hl. m. Prahy pro nový územní plán (KONUP). Závěrem byl pokyn k vyhovění požadavku MČ v rozsahu dle platného ÚP, ve kterém jsou vymezeny plochy ZMK a LR. S ohledem na kontinuitu regulace s platným územním plánem pořizovatel vyhodnotil, že se nejedná o nepřípustný zásah do vlastnických práv.

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.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém

rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Požizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Námítka

ID 3026535

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1107

Podatel | **Yulia Butyrskaya**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW2TU

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9zwufq38

Lokalita | 027

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Astrid Garden není veřejný areál

Vyjádření

Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy – Areál Astrid Garden, Praha 7 – Holešovice

Jako vlastníci bytových jednotek v projektu Astrid Garden uplatňujeme námitku proti tomu, aby byl náš soukromý areál veden jako průchozí pro veřejnost.

Odůvodnění

Areál je soukromým majetkem ve smyslu **§ 1011 a násl. občanského zákoníku**, přičemž jsme při koupi nabyli **podíl na společných částech**, jejichž užívání je určeno pouze vlastníkům a osobám jim oprávněně přítomným. Původní záměr i realizace projektu byly založeny na **uzavřeném, neveřejném vnitrobloku**, což bylo součástí hodnoty a podmínek prodeje bytů.

Otevření areálu veřejnosti by představovalo zásah do výkonu vlastnického práva chráněného **čl. 11 Listiny základních práv a svobod**, zvýšilo by bezpečnostní rizika a provozní zátěž a odporovalo by účelu společných částí, které slouží výhradně k bydlení a soukromému užívání.

Územní plán nemůže bezdůvodně ukládat veřejnou prostupnost přes pozemky v soukromém vlastnictví, pokud k tomu není zákonný titul, např. **veřejně prospěšná stavba či opatření dle stavebního zákona**, včetně odpovídající náhrady. Takový titul zde neexistuje a jeho vytvoření by nebylo přiměřené ani odůvodněné.

Z výše uvedených důvodů žádáme, aby byl areál Astrid Garden i nadále veden jako **neprůchozí soukromý prostor bez veřejného přístupu**.

Yulia Butyrskaya,
U průnohu 700/10, 170 00, Praha 7 - Holešovice

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí a poskytuje následující vysvětlení.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP.
Je vymezen stavební blok. Prostupnost není jako závazný regulativ přímo vymezena. Žádný průchod/prostup není navrhován. Platí regulativy stavebního bloku a vnitrobloku - viz textová část MPP.
Z hlediska vymezení ploch a prostupnosti se nejedná o měněnou část návrhu MPP.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP.

Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3026536

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1108

Podatel | **KHOSHKHOY TITKANLOU MARYAM**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01Z43

Identifikátor podání Portálu Pražana | a3dvjdtu

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření**Námítka vlastníka nemovitosti k návrhu Metropolitního plánu PrahyJméno:****Adresa trvalého pobytu:****Vlastník jednotky v domě:****?? NÁMITKA 1 – Souhlasná (výšková regulace a 15% OV)1. Typ námítky: Souhlasná****2. Část plánu: Grafická část – výkresy****Vyjádření:**

U transformační plochy **411/082/2243** souhlasím se stanovenou výškovou regulací nové zástavby na hodnotu **6** a rovněž se skutečností, že v její východní části nejsou navrženy výškové budovy. Dále souhlasím, že podíl občanské vybavenosti **15 %** je v této lokalitě adekvátní vzhledem k jejímu současnému nedostatku. Tento podíl by se neměl snižovat.

?? NÁMITKA 2 – Nesouhlasná (nedostatečná občanská vybavenost, chybějící kultura)1. Typ námítky: Nesouhlasná**2. Část plánu: Grafická část – výkresy****Vyjádření:**

U transformačních ploch **411/082/2468** a **411/082/2200** požaduji doplnění občanské vybavenosti se zaměřením na **kulturu**, a to v souladu s územní studií dané lokality. Lokalita **082 / Kolbenova** není dostatečně pokryta občanskou vybaveností a její rozložení je nerovnoměrné. Je nutné posílit dostupnost služeb a vybavenosti v rámci konceptu **15minutového města**.

Odůvodnění:

Územní studie upozorňuje na vysoký podíl transformačních ploch, nedostatek kvalitních veřejných prostranství a úplnou absenci parků se vzrostlými dřevinami. Současná míra občanské vybavenosti neodpovídá potřebám současných ani budoucích obyvatel.

?? NÁMITKA 3 – Nesouhlasná (nedostatek zeleně)1. Typ námítky: Nesouhlasná

2. Část plánu: Grafická část – výkresy

Vyjádření:

Pro lokalitu **082 / Kolbenova** požadují doplnění závazného požadavku na zeleň v zastavěných plochách. Tento požadavek má být určen buď stanovením **koeficientu zeleně**, nebo jiným jasně definovaným mechanismem.

Odůvodnění:

Podle tepelných map se jedná o nadměrně zatížené území.

V souladu s „**Klimatickým plánem hl. m. Prahy do roku 2030**“ je nutné zajistit systematické rozšiřování zelené infrastruktury.

V transformačních zónách však není koeficient zeleně stanoven, což neumožňuje garantovat přítomnost zeleně v budoucí zástavbě.

?? NÁMITKA 4 – Nesouhlasná (výškové budovy v oblasti Pragovky – část 1)1. Typ námítky: Nesouhlasná

2. Část plánu: Grafická část – výkresy

Vyjádření:

U transformační plochy **411/082/2545** požadují, aby výšková regulace respektovala navazující plochu **411/082/2243**. Ve východní části nemá být povolena hladina věží, protože by mohlo dojít k převýšení stávající zástavby a porušení zásady postupného snižování výšek směrem k Rokytce.

Odůvodnění:

Výškové dominanty v této části by narušily výškovou kompozici území, zhoršily kvalitu veřejného prostoru a zatížily přilehlou zástavbu.

Rozhodnutí o námitce

Požizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní část podání se souhrnem požadavků na úpravu návrhu Metropolitního plánu. Požadavky podatele jsou řešeny v rámci ostatních ID podatele včetně příslušného vypořádání.

Námítka

ID 3035318

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1108

Podatel | **KHOSHKHOY TITKANLOU MARYAM**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01Z43

Identifikátor podání Portálu Pražana | a3dvjdtu

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

U transformační plochy 411/082/2243 souhlasím se stanovenou výškovou regulací nové zástavby na hodnotu 6 a rovněž se skutečností, že v její východní části nejsou navrženy výškové budovy. Dále souhlasím, že podíl občanské vybavenosti 15 % je v této lokalitě adekvátní vzhledem k jejímu současnému nedostatku. Tento podíl by se neměl snižovat.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasnou připomínku s návrhem MPP pro opakované veřejné projednání.

Námítka

ID 3035319

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1108

Podatel | **KHOSHKHOY TITKANLOU MARYAM**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01Z43

Identifikátor podání Portálu Pražana | a3dvjdtu

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

U transformačních ploch 411/082/2468 a 411/082/2200 požadují doplnění občanské vybavenosti se zaměřením na kulturu, a to v souladu s územní studií dané lokality. Lokalita 082 / Kolbenova není dostatečně pokryta občanskou vybaveností a její rozložení je nerovnoměrné. Je nutné posílit dostupnost služeb a vybavenosti v rámci konceptu 15minutového města.

Odůvodnění

Územní studie upozorňuje na vysoký podíl transformačních ploch, nedostatek kvalitních veřejných prostranství a úplnou absenci parků se vzrostlými dřevinami. Současná míra občanské vybavenosti neodpovídá potřebám současných ani budoucích obyvatel.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K navržené výškové regulaci v lokalitě Kolbenova uvádíme následující: Transformační lokalita představuje velkou plochu přeměny v severní části Vysočan. Díky stanici metra Kolbenova se jedná o lokalitu s potenciálem na vznik lokálního centra s bohatou škálou funkcí a vyšší hustotou. Vymezená oblast věží Kolbenova je v návrhu Metropolitního plánu od počátku projednávání. Označuje oblast koncentrace výškových staveb související s potenciálem nového městského subcentra při stanici metra Kolbenova. Metropolitní plán stanovuje maximální počet RNP, podrobnější členění výškových dominant je prověřováno v pořizované Územní studii Vysočany, která bude sloužit jako odborný podklad pro rozhodování v území. Koncentrace vyšších staveb bude zároveň přispívat ke smíšenému využití území. Hladina věží nedosahuje

vymezeného prostoru lokality Rokytka, která odpovídá jejímu přímému přírodnímu rámci.

K požadavkům na doplnění občanské vybavenosti do konkrétních transformačních ploch uvádíme následující: Metropolitní plán definuje funkční využití území jako obytné, což v jeho případě znamená ekvivalent smíšených ploch městských funkcí schopných pojmout široké spektrum funkcí od bydlení po drobnou nerušící výrobu. V částech, které představují dosud nedefinovaný potenciál přestavby vymezuje MPP oblasti nových struktur - rozvoj těchto oblastí je možný pouze za splnění podmínek uvedených v článku 77 textové části - např. prokázání splnění parametru řešením v územní studii. V částech, kde již probíhá příprava či realizace záměrů, případně v místech pořizovaných změn ÚP SÚ HMP definuje plochy doplňující stávající struktury a tím zajišťuje kontinuitu s ÚP SÚ HMP a jeho pořizovanými změnami. Metropolitní plán tedy v rámci zachování kontinuity přebírá podobu pořizovaných nebo schválených změn ÚP SÚ HMP, které představují aktuální vůli samosprávy po podobě území, ve většině případů ve formě smíšených ploch s rozdílným způsobem využití OV či SV. Stejným způsobem jsou definovány potřeby občanské vybavenosti.

Podrobnější členění území a s tím spojené i podrobnější distribuce další menší občanské nebo i komerční vybavenosti není v měřítku Metropolitního plánu definováno s ohledem na jeho stabilitu a schopnost se přizpůsobit proměňujícím potřebám. Podrobnější členění území a definování požadavků na občanskou vybavenost je obsahem návrhu pořizované Územní studie Vysočany. Požadavky budou dále závazně ukotveny v plánovacích smlouvách, jejichž uzavřením je větší část předmětného území podmíněna.

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.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Návrh Metropolitního plánu oproti dosavadnímu ÚP SÚ zavádí celou řadu podrobných regulativů – např. cílový charakter území jednotlivých lokalit, výškovou regulaci nebo ochranu stávajících parků ve volné zástavbě v modernistických strukturách.

Území hlavního města Prahy je rozděleno na jednotlivé lokality, které mají definované 4 základní parametry: zastavitelnost, typ struktury, způsob využití a míru stability. Pro každou lokalitu je definovaný její cílový charakter, který je nyní závazně ukotven v krycím listu lokality.

Krycí list závazný (KLZ) je přílohou závazné části územního plánu a obsahuje soupis regulativů platných v dané lokalitě spolu s popisem cílového charakteru lokality a individuálními regulativy. Krycí list odůvodnění (KLO) je odůvodněním základních vlastností lokality stanovených Metropolitním plánem a jejího vymezení, obsahuje ukazatele pro vyhodnocování plánu a dílčí odůvodnění záborů zemědělského půdního fondu v dané lokalitě včetně demografických údajů a demografické prognózy městské části nebo městských částí, ve které se lokalita nachází. KLO jsou přílohou odůvodnění Metropolitního plánu.

Hlavním regulativem struktury v podrobnosti lokalit je stanovení typu struktury. Každá jednotlivá lokalita má přiřazen typ struktury, který v souhrnu popisuje celkový obraz území ve vzájemné souvislosti jednotlivých lokalit. Každému typu struktury je přiřazena podrobná a relativně přísná regulace, která zajistí, že budoucí rozvoj stabilizovaného území zachová a posílí jeho základní strukturální rysy. Přiřazení typu struktury nově navržené zástavbě umožní podrobnější regulaci vznikajícího charakteru.

Metropolitní plán nově zavádí koncepci výškové regulace města, která je součástí urbanistické koncepce a spočívá ve výškové stabilizaci pražské městské krajiny. Kompozice „třetího rozměru“ Prahy chrání a doplňuje pražskou krajinnou scénérii – krajinný ráz. Cílem je stabilizace stávajících částí území a vytvoření předvídatelné a jasně čitelné kompozice metropole jako celku. Koncepcí Metropolitní plán stabilizuje celkovou a velmi rozmanitou kompozici výškových hladin a chrání doposud ucelené části panoramatu při současném jednoznačném vymezení potenciálu jejich rozvoje.

Park ve volné zástavbě je jedna z důležitých vlastností modernistické struktury. Park ve volné zástavbě vychází z modernistického principu umísťování budov volně do přírody a je nezpochybnitelnou hodnotou

sídlišť. Prostupnost parku ve volné zástavbě je základní vlastností parku ve volné zástavbě, polohu sítě vymezených komunikací je možné v případě potřeby měnit spolu s konkrétním umístěným zpevněných ploch, ale park ve volné zástavbě má zůstat veřejně přístupný a nezastavěný. Hranice parku ve volné zástavbě nejsou vymezeny přesně a je nutné je podobně jako hranice uličních prostranství vždy konkrétně odvodit. Metropolitní plán nevymezuje přesně hranice budov v parku ve volné zástavbě, ale stanovuje pro úpravy těchto budov jasné podmínky.

Požadavku na doplnění veřejné vybavenosti ve Vysočanech nebude vyhověno. Problematika rozsahu, kapacity a územního vymezení veřejné vybavenosti byla již podrobně prověřena v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Na základě vyhodnocení výsledků tohoto projednání byla vrstva veřejné vybavenosti komplexně revidována a upravena v celoměstském měřítku, a to se zohledněním právní kontinuity, dosavadního ÚP SÚ, požizovaných změn územního plánu a relevantních územních a urbanistických studií.

MPP uplatňuje při naplňování koncepce veřejné infrastruktury kombinaci přímé regulace a iniciačních nástrojů. Tyto nástroje vytvářejí podmínky pro umísťování veřejné vybavenosti v zastavitelném území, zejména umožněním jejího umísťování ve všech obytných a produkčních plochách, a současně prostřednictvím přímého vymezení ploch veřejné vybavenosti na základě analýzy stávajícího stavu území a posouzení identifikovaných deficitů. MPP tak vymezuje dostatečný rozsah ploch jak pro vznik nové občanské vybavenosti, tak pro ochranu a stabilizaci vybavenosti stávající, přičemž rozsah těchto ploch byl aktualizován také na základě požadavků městských částí a dalších podatelů uplatňujících své požadavky.

Dostatečnost veřejné vybavenosti byla odborně posouzena a je součástí bilančních vyhodnocení obsažených v odůvodnění návrhu MPP. Pořizovatel na základě vyhodnocení výsledků projednání konstatuje, že navržené řešení je adekvátní a odpovídá požadavku na vyvážení veřejných a soukromých zájmů v území.

Současně je nutno uvést, že podrobné prověření území Vysočan, včetně konkrétních potřeb, kapacit a prostorového rozmístění občanské vybavenosti, je předmětem pořizované územní studie Vysočany. Tento územně plánovací podklad je zpracováván v měřítku 1 : 5 000, které umožňuje detailní řešení základní urbanistické struktury území, vymezení stavebních a nestavebních bloků, veřejných prostranství, stanovení kapacit hrubých podlažních ploch, jakož i podrobnější regulaci jednotlivých bloků prostřednictvím uličních a stavebních čar, výškových hladin, požadavků na aktivní parter a umístění občanské vybavenosti.

Územní studie dále stanovuje koncepci dopravní infrastruktury, modrozelené infrastruktury a veřejných prostranství a umožňuje určit konkrétní kapacity občanské vybavenosti, jejich funkční využití a umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků. Pořizovatel vyhodnotil prověření těchto otázek prostřednictvím územní studie jako nejvhodnější nástroj s ohledem na komplexnost řešeného území i potřebnou míru flexibility, přičemž tento postup nevyžaduje změnu územně plánovací dokumentace ani rozhodování ZHMP.

Pořizované a schválené 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 3035320

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1108

Podatel | **KHOSHKHOY TITKANLOU MARYAM**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01Z43

Identifikátor podání Portálu Pražana | a3dvjdtu

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

Pro lokalitu 082 / Kolbenova požadují doplnění závazného požadavku na zeleň v zastavěných plochách. Tento požadavek má být určen buď stanovením koeficientu zeleně, nebo jiným jasně definovaným mechanismem.

Odůvodnění

Podle tepelných map se jedná o nadměrně zatížené území. V souladu s „Klimatickým plánem hl. m. Prahy do roku 2030“ je nutné zajistit systematické rozšiřování zelené infrastruktury. V transformačních zónách však není koeficient zeleně stanoven, což neumožňuje garantovat přítomnost zeleně v budoucí zástavbě.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu lze v plochách obytného využití umisťovat Městské parky.

Transformační a rozvojové plochy nových struktur tvoří oblasti, ve kterých je podíl uličních prostranství, městských parků a občanské vybavenosti stanoven parametrickými regulativy dle čl. 87 a 148. Budoucí záměr je možné v této ploše umístit za podmínky, že požadovaná výměra veřejných prostranství (včetně parku) a občanské vybavenosti stanovená parametrickou regulací je zcela umístěna v ploše záměru, anebo je možné splnění těchto parametrů prokázat řešením stanoveným v rámci:

- a) ÚPČP nebo regulačního plánu,
- b) územní studie (pořizované dle zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon),

c) zastavovací studie se souhlasem vlastníků, která obsahuje souhlas vlastníků podílejících se na splnění těchto parametrů s obsaženým řešením.

Požadavky na podíl zeleně v plochách doplňujících stávající struktury jsou podrobněji stanoveny v pořizované Územní studii Vysočany, která bude sloužit jako neopominutelný odborný podklad pro rozhodování v území. Dále uvádíme, že velká část transformačních ploch v předmětném území je podmíněna uzavřením plánovací smlouvy, ve kterých budou podrobnější požadavky na městské parky a obecně zeleň závazně ukotveny.

Překročení regulativu stanoveného územním plánem nelze v daném případě považovat za jeho porušení, nýbrž za důsledek aplikace později vydané, zákonem předvídané a obsahově podrobnější územně plánovací dokumentace – Územního plánu části Prahy nebo regulačního plánu. Regulační plán a ÚPČP nepůsobí vůči územnímu plánu jako rovnocenná dokumentace, avšak jako dokumentace vyšší míry podrobnosti, která je v souladu se stavebním zákonem oprávněna zpřesnit a konkretizovat obecné regulativy územního plánu, včetně regulativu HPP, pokud tím není dotčena jeho základní koncepce.

Regulativ HPP stanovený územním plánem představuje obecný nástroj regulace intenzity využití území, uplatnitelný v měřítku funkčních ploch a urbanistických celků. Jeho účelem je vymezit rámcovou míru zátěže území, nikoli stanovit absolutní limit pro každé jednotlivé území či pozemek bez ohledu na jeho konkrétní prostorové, urbanistické a majetkoprávní podmínky.

Stanovení odlišné hodnoty HPP v ÚPČP nebo regulačním plánu proto nelze chápat jako popření regulace stanovené dosavadním ÚP SÚ, nýbrž jako její odůvodněné zpřesnění, vycházející z podrobného řešení konkrétní lokality. Taková úprava je přípustná za předpokladu, že respektuje základní koncepci rozvoje území stanovenou územním plánem, nenarušuje charakter zástavby ani kapacitní limity území a sleduje cíle a úkoly územního plánování podle stavebního zákona. Dále podrobněji viz příloha P.234 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování

v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotil a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čístopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořizení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Klimatický plán je strategickým dokumentem sektoru životního prostředí a jeho naplňování probíhá prostřednictvím konkrétních opatření a programů. Územní plán je koncepčním nástrojem pro regulaci využití území a zohledňuje klimatické aspekty pouze v rozsahu své povahy a kompetencí. Nelze proto očekávat, že územní plán bude plně implementovat veškeré cíle klimatického

plánu; taková povinnost není platnými právními předpisy uložena a není ani fakticky možná, neboť řada těchto cílů přesahuje rámec pravomocí územního plánu a náleží do oblasti sektorových politik, regulačních nástrojů či individuálního rozhodování. Dále podrobněji viz příloha P.164 kapitoly 15 textové části odůvodnění a Příloha P.159 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené 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 3035321

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1108

Podatel | **KHOSHKHOY TITKANLOU MARYAM**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01Z43

Identifikátor podání Portálu Pražana | a3dvjdtu

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

U transformační plochy 411/082/2545 požaduji, aby výšková regulace respektovala navazující plochu 411/082/2243. Ve východní části nemá být povolena hladina věží, protože by mohlo dojít k převýšení stávající zástavby a porušení zásady postupného snižování výšek směrem k Rokytce.

Odůvodnění

Výškové dominanty v této části by narušily výškovou kompozici území, zhoršily kvalitu veřejného prostoru a zatížily přilehlou zástavbu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K navržené výškové regulaci v lokalitě Kolbenova uvádíme následující: Transformační lokalita představuje velkou plochu přeměny v severní části Vysočan. Díky stanici metra Kolbenova se jedná o lokalitu s potenciálem na vznik lokálního centra s bohatou škálou funkcí a vyšší hustotou. Vymezená oblast věží Kolbenova je v návrhu Metropolitního plánu od počátku projednávání. Označuje oblast koncentrace výškových staveb související s potenciálem nového městského subcentra při stanici metra Kolbenova. Metropolitní plán stanovuje maximální počet RNP, podrobnější členění výškových dominant je prověřováno v pořizované Územní studii Vysočany, která bude sloužit jako odborný podklad pro rozhodování v území. Koncentrace vyšších staveb bude zároveň přispívat ke smíšenému využití území. Hladina věží nedosahuje vymezeného prostoru lokality Rokytka, která odpovídá jejímu přímému přírodnímu rámci.

K požadavkům na doplnění občanské vybavenosti do konkrétních transformačních ploch uvádíme následující: Metropolitní plán definuje funkční využití území jako obytné, což v jeho případě znamená ekvivalent smíšených ploch městských funkcí schopných pojmout široké spektrum funkcí od bydlení po drobnou nerušící výrobu. V částech, které představují dosud nedefinovaný potenciál přestavby vymezuje MPP oblasti nových struktur - rozvoj těchto oblastí je možný pouze za splnění podmínek uvedených v článku 77 textové části - např. prokázání splnění parametru řešením v územní studii. V částech, kde již probíhá příprava či realizace záměrů, případně v místech pořizovaných změn ÚP SÚ HMP definuje plochy doplňující stávající struktury a tím zajišťuje kontinuitu s ÚP SÚ HMP a jeho pořizovanými změnami. Metropolitní plán tedy v rámci zachování kontinuity přebírá podobu pořizovaných nebo schválených změn ÚP SÚ HMP, které představují aktuální vůli samosprávy po podobě území, ve většině případů ve formě smíšených ploch s rozdílným způsobem využití OV či SV. Stejným způsobem jsou definovány potřeby občanské vybavenosti.

Podrobnější členění území a s tím spojené i podrobnější distribuce další menší občanské nebo i komerční vybavenosti není v měřítku Metropolitního plánu definováno s ohledem na jeho stabilitu a schopnost se přizpůsobit proměňujícím potřebám. Podrobnější členění území a definování požadavků na občanskou vybavenost je obsahem návrhu pořizované Územní studie Vysočany. Požadavky budou dále závazně ukotveny v plánovacích smlouvách, jejichž uzavřením je větší část předmětného území podmíněna.

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.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního

plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Návrh Metropolitního plánu oproti dosavadnímu ÚP SÚ zavádí celou řadu podrobných regulativů – např. cílový charakter území jednotlivých lokalit, výškovou regulaci nebo ochranu stávajících parků ve volné zástavbě v modernistických strukturách.

Území hlavního města Prahy je rozděleno na jednotlivé lokality, které mají definované 4 základní parametry: zastavitelnost, typ struktury, způsob využití a míru stability. Pro každou lokalitu je definovaný její cílový charakter, který je nyní závazně ukotven v krycím listu lokality.

Krycí list závazný (KLZ) je přílohou závazné části územního plánu a obsahuje soupis regulativů platných v dané lokalitě spolu s popisem cílového charakteru lokality a individuálními regulativy. Krycí list odůvodnění (KLO) je odůvodněním základních vlastností lokality stanovených Metropolitním plánem a jejího vymezení, obsahuje ukazatele pro vyhodnocování plánu a dílčí odůvodnění záborů zemědělského půdního fondu v dané lokalitě včetně demografických údajů a demografické prognózy městské části nebo městských částí, ve které se lokalita nachází. KLO jsou přílohou odůvodnění Metropolitního plánu.

Hlavním regulativem struktury v podrobnosti lokalit je stanovení typu struktury. Každá jednotlivá lokalita má přiřazen typ struktury, který v souhrnu popisuje celkový obraz území ve vzájemné souvislosti jednotlivých lokalit. Každému typu struktury je přiřazena podrobná a relativně přísná regulace, která zajistí, že budoucí rozvoj stabilizovaného území zachová a posílí jeho základní strukturální rysy. Přiřazení typu struktury nově navržené zástavbě umožní podrobnější regulaci vznikajícího charakteru.

Metropolitní plán nově zavádí koncepci výškové regulace města, která je součástí urbanistické koncepce a spočívá ve výškové stabilizaci pražské městské krajiny. Kompozice „třetího rozměru“ Prahy chrání a doplňuje pražskou krajinnou scénérii – krajinný ráz. Cílem je stabilizace stávajících částí území a vytvoření předvídatelné a jasně čitelné kompozice metropole jako celku. Koncepcí Metropolitní plán stabilizuje celkovou a velmi rozmanitou kompozici výškových hladin a chrání doposud ucelené části panoramatu při současném jednoznačném vymezení potenciálu jejich rozvoje.

Park ve volné zástavbě je jedna z důležitých vlastností modernistické struktury. Park ve volné zástavbě vychází z modernistického principu umísťování budov volně do přírody a je nezpochybnitelnou hodnotou sídliště. Prostupnost parku ve volné zástavbě je základní vlastností parku ve volné zástavbě, polohu sítě vymezených komunikací je možné v případě potřeby měnit spolu s konkrétním umístěním

zpevněných ploch, ale park ve volné zástavbě má zůstat veřejně přístupný a nezastavěný. Hranice parku ve volné zástavbě nejsou vymezeny přesně a je nutné je podobně jako hranice uličních prostranství vždy konkrétně odvodit. Metropolitní plán nevymezuje přesně hranice budov v parku ve volné zástavbě, ale stanovuje pro úpravy těchto budov jasné podmínky.

Požadavku na doplnění veřejné vybavenosti ve Vysočanech nebude vyhověno. Problematika rozsahu, kapacity a územního vymezení veřejné vybavenosti byla již podrobně prověřena v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Na základě vyhodnocení výsledků tohoto projednání byla vrstva veřejné vybavenosti komplexně revidována a upravena v celoměstském měřítku, a to se zohledněním právní kontinuity, dosavadního ÚP SÚ, požizovaných změn územního plánu a relevantních územních a urbanistických studií.

MPP uplatňuje při naplňování koncepce veřejné infrastruktury kombinaci přímé regulace a iniciačních nástrojů. Tyto nástroje vytvářejí podmínky pro umístování veřejné vybavenosti v zastavitelném území, zejména umožněním jejího umístování ve všech obytných a produkčních plochách, a současně prostřednictvím přímého vymezení ploch veřejné vybavenosti na základě analýzy stávajícího stavu území a posouzení identifikovaných deficitů. MPP tak vymezuje dostatečný rozsah ploch jak pro vznik nové občanské vybavenosti, tak pro ochranu a stabilizaci vybavenosti stávající, přičemž rozsah těchto ploch byl aktualizován také na základě požadavků městských částí a dalších podatelů uplatňujících své požadavky.

Dostatečnost veřejné vybavenosti byla odborně posouzena a je součástí bilančních vyhodnocení obsažených v odůvodnění návrhu MPP. Pořizovatel na základě vyhodnocení výsledků projednání konstatuje, že navržené řešení je adekvátní a odpovídá požadavku na vyvážení veřejných a soukromých zájmů v území.

Současně je nutno uvést, že podrobné prověření území Vysočan, včetně konkrétních potřeb, kapacit a prostorového rozmístění občanské vybavenosti, je předmětem pořizované územní studie Vysočany. Tento územně plánovací podklad je zpracováván v měřítku 1 : 5 000, které umožňuje detailní řešení základní urbanistické struktury území, vymezení stavebních a nestavebních bloků, veřejných prostranství, stanovení kapacit hrubých podlažních ploch, jakož i podrobnější regulaci jednotlivých bloků prostřednictvím uličních a stavebních čar, výškových hladin, požadavků na aktivní parter a umístění občanské vybavenosti.

Územní studie dále stanovuje koncepci dopravní infrastruktury, modrozelené infrastruktury a veřejných prostranství a umožňuje určit konkrétní kapacity občanské vybavenosti, jejich funkční využití

a umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků. Pořizovatel vyhodnotil prověření těchto otázek prostřednictvím územní studie jako nejvhodnější nástroj s ohledem na komplexnost řešeného území i potřebnou míru flexibility, přičemž tento postup nevyžaduje změnu územně plánovací dokumentace ani rozhodování ZHMP.

Pořizované a schválené 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 3026537

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1109

Podatel | **LEIN VLADIMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQSV5D

Identifikátor podání Portálu Pražana | a3x89zej

Lokalita | 237

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | **NÁMITKA**

Vyjádření

Podávám tímto zásadní námítku proti změně výškové regulace na rozvojovém území 414/237/5083, která byla v návrhu Metropolitního plánu v roce 2025 navýšena ze 2 RNP na 4 RNP. **Navržená změna se bezprostředně dotýká našeho pozemku č. 1729/155.**

Zásadně nesouhlasím s navrženou změnou a požaduji navrácení výškové regulace na původní hodnotu 2 RNP, a to v souladu s celkovou rozvojovou plochou i charakterem městské části Dáblice.

Odůvodnění

1. Změna neodpovídá charakteru území – Městská část Praha-Žáblice je definována jako vesnická struktura s převážně nízkopodlažní zástavbou (1–2 NP, typicky přízemí s podkrovím). Zvýšení na 4 RNP je v rozporu s tímto charakterem a narušilo by urbanistickou kontinuitu i měřítko území.
2. Nesoulad s okolní výstavbou – Okolní zástavba i plánovaná výstavba podle Metropolitního plánu v přilehlých čtvrcích je omezena na 2 RNP. Navržené zvýšení na 4 RNP pouze v jednom čtvrci je nelogické a nesystémové, neboť by vznikl izolovaný blok výškově nadřazený okolí.
3. Částečná zastavěnost území – Předmětný čtverec je již cca z jedné třetiny zastavěn rodinnými domy o 1–2 nadzemních podlažích, tj. s 1 RNP. Stanovit pro zbývající část čtverce 4 RNP je naprosto neadekvátní a v rozporu s urbanistickou logikou Metropolitního plánu.
4. Rozpor s usnesením zastupitelstva MČ Praha-Žáblice – Zastupitelstvo MČ Praha-Žáblice usnesením č. 90/24/ZMČ ze dne

24. 4. 2024 odmítlo projekt developera v dané lokalitě a stanovilo podmínky vycházející z platného územního plánu i charakteru oblasti. Usnesení bylo podpořeno obyvateli lokality prostřednictvím petice nesouhlasící s navrženým řešením developera.

5. Negativní dopady na dopravní a obytné prostředí – Zvýšení počtu podlaží na 4 RNP by výrazně zvýšilo hustotu obyvatel i dopravy v okolí ulice K lomu, a to v nepřiměřeném poměru k infrastruktuře a kapacitám území. Taková koncentrace by zásadně zhoršila kvalitu života obyvatel a dopravní obslužnost.

6. Účelovost změny – Vzhledem k dlouhodobé snaze developera o prosazení výstavby neodpovídající charakteru oblasti lze navrženou změnu považovat za účelovou a neodůvodněnou veřejným zájmem.

Návrh řešení: Požaduji, aby byla výšková regulace v čtverci 414/237/5083 vrácena na původní hodnotu 2 RNP, v souladu s okolními plochami a koncepčním charakterem MČ Praha-Žábice.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Jeden ze čtverců výškové regulace v transformační 414/237/5083 - severozápadní čtverec s výškovou regulací 4 - je navýšen oproti zbývajícím čtvercům s výškovou regulací 2 z důvodu legitimního očekávání a tedy kompenzace kapacit ploch dosavadního ÚP SÚ, aby kapacity odpovídaly zastavitelným plochám s kódem míry využití území C platného ÚP (výšková regulace 2 odpovídá kódu míry využití území B platného ÚP). Na základě principu dostřednosti je takto navržen (navýšen) severozápadní čtverec uvedené TR plochy, aby hmota nebyla koncentrována na okraj plochy a netvořila nepřirozený přechod mezi zástavbou a volnou krajinou.

Výšková regulace a kapacity ploch návrhu MPP vychází z kapacit ploch platného ÚP. Výšková regulace byla upravena na základě připomínek ve veřejném projednání v souladu se studií v návaznosti na připravované projekty tak, aby koncepčně došlo k zvýšení směrem do centra Žábic a snížení směrem k okraji zastavitelného území.

MPP je upraven v návaznosti na železniční uzel Terminál Sever a celou urbanistickou studii Terminál VRT Praha sever a navazující území (UNIT architekti s.r.o.). Návrh MPP se od této zpracovávané studie částečně v některých místech liší z důvodu hledání kompromisu mezi požadavky studie a mezi zájmem ochrany ZPF.

Návrh ploch nepřímo vychází ze ZÚR (Městská krajina Prahy vs. sídlo v Přípraží) - je nutné hledat optimální návrh ploch a kapacit pro splnění cílů a úkolů územního plánování podle stavebního zákona

s ohledem na vymezení ploch a koridorů v nadřazené dokumentaci (v tomto případě zejm. vysokorychlostní železniční trať).

Návrh MPP je v souladu se ZÚR viz kapitola 2 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování viz kapitola 3 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů viz kapitola 5 textové části odůvodnění.

Připomínka byla městskou částí označena a podána jako námitka. Podle § 52 odst. 2 stavebního zákona jsou však oprávněnými osobami k podání námitek pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem územního plánu (případně oprávnění investoři a zástupce veřejnosti).

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.

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, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3026538

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1110

Podatel | **ROSK s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03IM6

Identifikátor podání Portálu Pražana | a42i3wbi

Lokalita | 934

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Dovolujeme si upozornit, že návrh metropolitního plánu k opakovanému veřejnému projednání není vyhotoven na aktuálních výkresech katastru nemovitostí a není zkoordinován s navazujícími územně plánovacími podklady (ZÚR, Územní plány obcí Zlatníky-Hodkovice, Vestec a Jesenice u Prahy). Tím pádem jeho věcná i návrhová stránka neodpovídá majetkoprávnímu stavu ani rozvoji dotčeného území.

Dovolujeme si navrhnout aby nově vymezený pozemek p.č. 1015/75 a související pozemky vymezené pro dopravní propojení konečné metra D Písnice (621/-/20 Trasa metra D - napojení depa Písnice včetně navazujícího terminálu hromadné dopravy — návrh 621/192/1010 Stanice metra Depo Písnice — návrh) a navazujících urbanistických struktur ve středočeském kraji byly vymezeny např. jako Komunikační napojení terminálu Písnice — návrh.

Zároveň navrhujeme aby pozemky p.č. 1015/15 a p.č. 1015/76 a navazující pozemky (p.č. 1015/32, 1015/38, 1015/35, 1015/33, 1015/34, 1015/18, 1015/16, 1015/73) byly vyčleněny z lokality 934/Točná-Hrnčíře, která je specifikovaná jako:

Zastavitelnost: nezastavitelná
Typ struktury: zemědělská krajina v rovině
Způsob využití: nezastavitelná produkční
Míra stability: stabilizovaná

Žádáme aby pro řešené území a navazující pozemky byla navržena vlastní specifická

lokalita, odpovídající poloze a urbanistickým návaznostem v rámci metropolitního regionu,
která bude specifikována například jako:
Zastavitelnost: zastavitelná
Typ struktury: Struktura areálů produkce/struktura areálů vybavenosti
Způsob využití: zastavitelná produkční
Míra stability: transformační/rozvojová

Odůvodnění

ODŮVODNĚNÍ:

1.) V návrhu metropolitního plánu nejsou zohledněny aktuální vazby metropolitního regionu.

Především se jedná o koridor propojující konečnou metra D - Depo Písnice s obchvatem

Jesenice u Prahy. Tento dopravní koridor je stěžejní pro napojení městské hromadné dopravy.

Je zanesen ve všech územně plánovacích dokumentacích a je zanesen v rámci

pozemkových úprav do katastru nemovitostí. Navrhujeme pozemky (p.č. 1015/75, 1015/74, 1015/72, 1015/71, 1015/77) určit jako Komunikační napojení terminálu Písnice — návrh.

2.) Dopravní koridor vymezený v navazujících územních plánech dělí výše popsané území na

ještě drobnější celky. Dopravní koridor bude překonávat sběrnou komunikaci (D0)

mimoúrovňově čímž se zásadně změní přístupnost jednotlivých pozemků. Tyto pozemky (p.č.

1015/15, 1015/76, 1015/32, 1015/38, 1015/35, 1015/33, 1015/34, 1015/18, 1015/16, 1015/73)

jsou tak pro navrhované využití nevyužitelné. Tento katastrální apendix hl.města navíc

strukturálně navazuje na komerční zónu - plochy občanského vybavení v katastrálním území

Vestec (Viz. Příloha č.2), konkrétně na rozvojovou plochu vymezenou územní plánem obce -

Z22A (OK). Z hlediska smysluplného využití území a cílů metropolitního plánu by měly být

výše zmíněné pozemky přiřazeny k této struktuře a vymezeny jako zastavitelná produkční rozvojová plocha.

3.) Zastavitelná produkční lokalita je specifikována jako:

(1) Hlavním využitím zastavitelné produkční lokality je průmyslové a logistické zázemí města s

vyšší zátěží území. Je vymezena pro ochranu a rozvoj tohoto specifického určení.

Řešené území přímo navazuje na zastavěnou produkční lokalitu v k.ú. Vestec u Prahy, je kvalitně-kapacitně dopravně napojeno a navazuje na rozvojovou plochu Z22A dle platného ÚP obce Vestec u Prahy. Daná plocha, která ze severu přímo navazuje na dotčené území je určena pro plochy občanského vybavení – komerční zóna (viz. Příloha č.3). Tento regulativ je ve shodě s námi navrhovaným regulativem produkčních areálů, území tak bude fungovat jako celek, logicky napojený na stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Bude zázemím pro celou jihovýchodní metropolitní oblast.

4) Předmětné území je pro způsob regulace, který je v návrhu Metropolitního plánu nevhodné. Jeho velikost neumožňuje intenzivní zemědělskou činnost, respektive takové hospodaření není rentabilní. Zároveň je území špatně obslužitelné zemědělskou technikou. Drobná-individuální zemědělská činnost není na pozemcích realizovatelná vzhledem k negativnímu vlivu sběrné komunikace městského významu i nově navrhované komunikace navazujících obcí. Pokud bude území regulováno v souladu s návrhem Metropolitního plánu, nebude smysluplně využitelné což je v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

5) Řešené území určené jako produkční zázemí metropolitní oblasti bude těžit z optimálního napojení na individuální i hromadnou dopravu. Areál se bude nacházet v blízkosti konečné zastávky linky metra D – Depo Písnice. Může tak být integrální součástí celého města. Zároveň je území ideálně napojeno na celostátně významné komunikace pomocí pražského okruhu. Veškeré nutné zásobování produkční lokality nebude rušit ostatní urbanistické celky.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

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 3026554

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1111

Podatel | **Nové Chabry Zeta, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02EEF

Identifikátor podání Portálu Pražana | a5kgm383

Lokalita | 603, 181, 924

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Podlažnost a funkční využití pozemků parc. č. 1025/7, 1025/10, 1025/17, 1025/18, 1025/19, 1025/20, k. ú. Čimice.

Vyjádření

Podatel požaduje, aby v Metropolitním plánu bylo rozmezí podlažnosti 4 (2–4) RNP na pozemcích parc. č. 1025/7, 1025/10, 1025/17, 1025/18, 1025/19, 1025/20, v k. ú. Čimice zvýšeno na rozmezí podlažnosti 6 (4–6) RNP.

Odůvodnění

Jako vlastník pozemků parc. č. 1025/7, 1025/10, 1025/17, 1025/18, 1025/19, 1025/20 v k. ú. Čimice („**Pozemky**“), nacházejících se v lokalitě 603 / Beranov („**Lokalita 603**“), uplatňuji v souladu s § 52 odst. 2 stavebního zákona tuto námítku proti návrhu Metropolitního plánu Prahy („**Návrh MPP**“), který nahrazuje původní návrh Metropolitního plánu („**MPP**“) pro veřejné projednání z roku 2022 („**Návrh MPP 2022**“).

Námítka směřuje proti navrženému rozmezí podlažnosti 4 (2–4) RNP na Pozemcích a proti navrženému způsobu jejich funkčního využití jako součásti rozvojové plochy 414/603/5439, která je zařazena do Lokality 603, která neumožňuje realizaci ubytování zaměstnanců, resp. toto využití v čl. 62 odst. 3 textové části výroku Návrhu MPP výrazně omezuje.

I. STANOVENÍ ROZMEZÍ PODLAŽNOSTI 4 (2–4) RNP NA POZEMCÍCH.

Pozemky se nacházejí v rozvojové ploše 414/603/5439 o rozloze 66 047 m², pro kterou je stanoveno rozmezí podlažnosti 4 (2–4) RNP a je vymezena následujícími parametry:

- Typ struktury: struktura areálů produkce

- Způsob využití: produkční
- Z_{max}: nestanovuje se
- Z_z: 50 %
- V_z: 2,0

Ačkoliv Návrh MPP pro tuto plochu nestanovuje maximální výšku zástavby (Z_{max}), omezení podlažnosti fakticky znemožňuje realizaci zástavby odpovídající stávajícímu charakteru území. V Lokalitě 603 se přitom nachází stávající administrativní objekt v existujícím areálu, jehož výška přesahuje navrhované rozmezí podlažnosti stanovené MPP. Současně je na sever od Lokality 603 v její bezprostřední blízkosti (na východ od Pozemků) budována rezidenční zástavba, která rovněž vykazuje vyšší podlažnost než navrhovaná regulace. Ač je tato rezidenční zástavba v Návrhu MPP zařazena do výškové regulace 4 (2–4) RNP, stávající budovy mají typicky 5 nadzemních podlaží, byť je poslední z podlažích této rezidenční zástavby vždy ustoupené, jak je uvedeno také v architektonické studii, která tvoří přílohu č. 2 námitek. Výška předmětné zástavby tedy spíše odpovídá regulaci 6 (4–6) RNP. Navržené rozmezí podlažnosti v souvislosti s Pozemky je proto zcela nekonceptní a v rozporu jak s deklarovanou snahou o zachování stávajícího prostorového uspořádání, tak se skutečným charakterem území.

Stanovení nižšího rozmezí podlažnosti v rozvojové ploše 414/603/5439, než který odpovídá stávající zástavbě jak administrativního objektu v areálu, tak rezidenční zástavby budované v okolí, je v přímém rozporu s požadavky na udržitelný rozvoj hl. m. Prahy a popření deklarované zásady dostřednosti. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem „Krajina Zdibské tabule,“ přičemž dostředný rozvoj vystavěného prostředí města umožní stabilizaci hranice mezi městem a jeho krajinným zázemím, rozvoj vnitřního potenciálu města a dostatečnou intenzitu zastavění i osídlení. To vše je bezesporu ve veřejném zájmu.

Přitom stanovený koeficient využití území V_z = 2,0 a koeficient zastavěnosti Z_z = 50 % by při rozloze plochy 66 047 m² umožňovaly realizaci zástavby s dostatečnou intenzitou, pokud by nebyla podlažnost omezena pod úroveň odpovídající stávající zástavbě. Navýšení na rozmezí podlažnosti 6 (4-6) RNP by bylo v souladu s těmito koeficienty a umožnilo by efektivní využití rozvojové plochy 414/603/5439 při respektování charakteru stávající zástavby. V Návrhu MPP přitom nejsou uvedeny žádné adekvátní důvody ani identifikován jakýkoli nezbytný veřejný zájem pro stanovení takového rozmezí podlažnosti pod úroveň stávajících staveb v území. Z pohledu podatele tak představuje současný Návrh MPP snahu

o zjevné omezení jeho ústavně zaručeného vlastnického práva včetně zmaření možnosti přiměřeného rozvoje areálu na Pozemcích. Takové omezení je nezákonné, neboť trpí absencí legitimních důvodů a odporuje i právně závazným zásadám územního plánování.

Stanovení rozmezí podlažnosti 4 (2–4) RNP na Pozemcích je také v porovnání s okolními pozemky ve stejné Lokalitě 603 diskriminační. Dotčené Pozemky se nacházejí ve stejné lokalitě jako pozemky parc. č. 1374/158, 1374/157, 1374/33 a 1374/104 v k. ú. Dolní Chabry, pro který Návrh MPP taktéž stanoví způsob funkčního využití jako produkční lokalitu („**obdobné pozemky**“). Původně Návrh MPP 2022 pro rozhodnou část těchto obdobných pozemků stanovil rozmezí podlažnosti 2 (1–2) RNP ovšem přijetím Návrhu MPP nově došlo k navýšení rozmezí podlažnosti na 6 (4–6) RNP. Vlastníkům obdobných pozemků se Návrhem MPP zlepšilo s ohledem na možnou zastavitelnost obdobných pozemků postavení oproti Návrhu MPP 2022. S ohledem na podobnost Pozemků a obdobných pozemků v dotčené lokalitě přitom neexistuje legitimní důvod pro to, aby byl podatel na svém vlastnickém právu omezen takovýmto nepřiměřeným způsobem oproti vlastníkům obdobných pozemků.

Nejvyšší správní soud („**NSS**“) ve své judikatuře opakovaně zdůrazňuje, že zásah do vlastnického práva v rámci územního plánování musí být činěn *„jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.“* (viz rozsudek NSS ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011–42). Pokud jsou na srovnatelných pozemcích v téže lokalitě stanoveny odlišné regulativy bez objektivního odůvodnění, jedná se o diskriminační přístup, který je v rozporu s ústavním pořádkem České republiky.

Navrhované zvýšení výškové regulace pro Pozemky taktéž odpovídá obsahu přiložené architektonické studie, kdy podlažnost 5+1 zamýšleného záměru dotvoří nároží zalomení okolní komunikace.

Podatel si dovoluje upozornit také na to, že výšková regulace stanovená Návrhem MPP pomocí abstraktního rastru čtvercových ploch, které mají popisovat výšku zástavby v podrobnosti náležející územnímu plánu, **nereguluje jednotlivé budovy, ale zástavbu v celku. Konkrétní hodnoty maximální podlažnosti pro jednotlivé pozemky je tak nutné odečíst z okolní struktury v rámci rozmezí podlažnosti. Nejvyšší hodnota RNP tudíž není pro stavebníka garantovaná a závisí na dalších faktorech posuzovaného území a správním uvážení.**

Je zcela nepochopitelné, proč bylo na Pozemcích v rozvojové ploše 414/603/5439 stanoveno rozmezí podlažnosti 4 (2–4) RNP, umožňující regulovaný počet nadzemních podlaží 2 až 4, když se v Lokalitě 603 nachází stávající administrativní objekt o vyšší

podlažnosti [odpovídají 6 (4–6) RNP] a v okolí je vybudována nová rezidenční zástavba rovněž vyšší podlažnosti. Přitom zejména z podlažnosti této zástavby vychází navrhovaná podlažnost zamýšleného záměru, jak je uveden v přiložené architektonické studii. Okolní budovy jednoznačně formují charakter dotčeného území a MPP by toto měl zohlednit změnou rozmezí podlažnosti na Pozemcích na 6 (4–6) RNP. Tato změna přinese větší flexibilitu reagování na aktuální i budoucí potřeby dotčeného území, stejně jako ponechává dostatečné správní uvážení nad vhodností konkrétního rozmezí podlažnosti pro účely budoucích záměrů.

Navržená změna rozmezí podlažnosti v ploše, ve které se nachází Pozemky, je nepodstatnou úpravou Návrhu MPP. Jedná se pouze o upřesnění Návrhu MPP, kterým nově nejsou negativně dotčeny žádné zájmy jiných osob dotčených Návrhem MPP. Dle judikatury NSS jsou úpravy těchto typů pouze nepodstatnými úpravami (srov. rozsudek NSS ze dne 8. 2. 2012, č. j. 6 Ao 7/2011-74). Navrhovaná změna je pouze upřesněním Návrhu MPP. Pozemky byly v Návrhu MPP zařazeny do Lokality 603 s rozmezím podlažnosti 4 (2–4) RNP. Navrhovaná úprava představuje pouze upřesnění a doplnění již existující regulace v souladu s charakterem okolního území a skutečným stavem zástavby, kde se nachází stávající administrativní objekt vyšší podlažnosti a kde je v okolí vybudována nová rezidenční zástavba rovněž vyšší podlažnosti.

Změnou rozmezí podlažnosti na hodnotu odpovídající skutečné zástavbě v okolním území, tzn. 6 (4–6) RNP, dojde pouze k odstranění nekoncepčního nesouladu mezi navrhovanou regulací a reálným stavem a umožní využití Pozemků způsobem srovnatelným s ostatními pozemky v okolí.

O nepodstatnou úpravu se jedná též proto, že navrhovanou změnou nejsou nově dotčeny žádné veřejné zájmy ani vlastnická práva třetích osob, které by nemohly uplatnit své stanovisko či námitku. Pozemky se nacházejí v totožné lokalitě již vymezených ploch s vyšším rozmezím podlažnosti a dotčené osoby měly možnost uplatnit svá stanoviska.

Z judikatury NSS dále vyplývá, že podstatnou úpravou není úprava, která přímo neovlivní oprávněné zájmy konkrétních osob jiným způsobem než původní návrh (rozsudek NSS ze dne 23. 9. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-185). Zvýšením rozmezí podlažnosti na Pozemcích na hodnotu odpovídající skutečné zástavbě v okolí dojde ke sjednocení navrhované regulace se skutečným stavem dotčeného území. Úprava tak bude učiněna v souladu s veřejným zájmem na udržitelném rozvoji města a dostřednosti zástavby, a proto se nemůže jednat o podstatnou úpravu.

Změnou rozmezí podlažnosti v rozsahu Pozemků na rozmezí odpovídající skutečné zástavbě v bezprostředním okolí nemůže dojít k žádnému negativnímu dotčení zájmů obce, dotčených orgánů, veřejnosti ani soukromých vlastníků okolních pozemků a staveb, když tato změna bude pouze reflektovat stávající charakter dotčeného území a jeho aktuální stav. Navrhovaná úprava představuje pouze logické doplnění stávající urbanistické struktury a odstranění zjevného nesouladu mezi navrhovanou regulací a skutečným stavem okolního území.

Podatel s ohledem na výše uvedené žádá, aby na jeho Pozemcích bylo stanoveno rozmezí podlažnosti 6 odpovídající 4-6 RNP v souladu s čl. 98 odst. 3 MPP.

II. ZPŮSOB FUNKČNÍHO VYUŽITÍ PRODUKČNÍ LOKALITY V PLOŠE 414/603/5439 NEUMOŽŇUJÍCÍ REALIZACI STAVBY PRO UBYTOVÁNÍ PRACOVNÍKŮ AREÁLU PRODUKCE.

Lokalita 603 je vymezena jako lokalita se strukturou areálů produkce. V této lokalitě Návrh MPP mimo jiné vymezuje rozvojovou plochu 414/603/5439 o rozloze 66 047 m², ve které se nachází Pozemky a u níž Návrh MPP stanoví způsob využití jako produkční. Dle čl. 62 odst. 1 textové části výroku Návrhu MPP je hlavním využitím zastavitelné produkční lokality nebo plochy „*průmyslové a logistické zázemí města s vyšší zátěží území.*“ Podle čl. 62 odst. 2 MPP je v ploše tohoto druhu „*přípustné provádět změny v území (včetně umísťování budov a jiných staveb) pro průmyslovou a zemědělskou výrobu, skladování a distribuci zboží, obchod, služby, výzkum, administrativu, sport a rekreaci. Dále je přípustné umísťovat doplňkové stavby a občanskou vybavenost dle čl. 143 odst. 1 písm. b) s těmito související a také dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství, městské parky a stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.*“ V předmětné lokalitě či ploše je navíc podle čl. 62 odst. 3 textové části výroku Návrhu MPP „*nepřípustné umísťovat budovy a jiné stavby pro bydlení a občanskou vybavenost **závažně omezující navržené využití lokality.***“ Takové navržené využití je však pro Pozemky zcela nepřiléhavé, neboť neumožňuje realizaci staveb pro ubytování zaměstnanců okolního průmyslového areálu.

Klíčovým pojmem v čl. 62 odst. 3 textové části výroku Návrhu MPP je formulace „*závažně omezující navržené využití lokality*“. Toto ustanovení sice nevylučuje veškeré bydlení v produkční lokalitě, ale zároveň nikde blíže není vysvětleno (ani na příkladu), co si pod „závažným omezením navrženého využití lokality představí“. Toto vysvětlení neposkytuje ani textová část odůvodnění Návrhu MPP. Podatel námítky je přesvědčen, že by realizace staveb pro ubytování zaměstnanců na Pozemcích v rozvojové ploše 414/603/5439 neomezovala závažně navržené využití Lokality 603, nýbrž naopak

by toto využití podporovala a doplňovala. Jedná se o formu bydlení, která je přímo spojena s produkčním využitím areálu a slouží k ubytování osob pracujících v daném areálu nebo v jeho blízkosti.

Avšak z důvodu opatrnosti žádá buď o změnu zařazení jeho Pozemků do rozvojové plochy 414/181/5570 v lokalitě 181 / Nad Úvozem („**Lokalita 181**“), nebo o doplnění čl. 62 odst. 3 textové části výroku Návrhu MPP tak, že bude výslovně uvedeno, že stavba pro ubytování zaměstnanců okolního průmyslového areálu nejsou stavby pro bydlení, které by závazně omezovaly navržené využití lokality.

V Návrhu MPP 2022 byla Lokalita 603 mnohem rozsáhlejší, než je nově v Návrhu MPP. Původně dle Návrhu MPP 2022 do lokality 603 patřil například i pozemek parc. č. 1039 v k. ú. Čimice, který nejprve zařazen do rozvojové a transformační plochy 415/603/4102, pro kterou byl taktéž vymezen produkční způsob využití. V současném Návrhu MPP však byl tento pozemek spolu s dalšími okolními pozemky vyřazen z Lokality 603, byl nově zařazen právě do Lokality 181, a to konkrétně do transformační a rozvojové plochy 417/181/1310, pro kterou je navržen způsob využití – obytná. Není tedy ojedinělé, že některé pozemky z Lokality 603 byly v Návrhu MPP oproti Návrhu MPP 2022 přesunuty do Lokality 181. Podle názoru podatele je tak diskriminační, že některé pozemky, které se od jeho Pozemků aktuálním způsobem využití nijak neliší, byly zařazeny do Lokality 181 a Pozemky podatele zůstaly v Lokalitě 603. Pozemek parc. č. 1039 je v současné z převážné části nezastavěn, stejně jako Pozemky podatele. Pro odlišný přístup k pozemku par. č. 1039, jehož využití bylo Návrhem MPP změněno, a k Pozemkům podatele, na kterých byl zachován produkční způsob využití, v zásadě znemožňující realizaci staveb pro ubytování pracovníků okolních areálů, neexistuje žádný ospravedlnitelný důvod.

NSS ve své judikatuře opakovaně zdůrazňuje, že zásah do vlastnického práva v rámci územního plánování musí být činěn „*jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.*“ (viz rozsudek NSS ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011–42). Pokud jsou na srovnatelných pozemcích, které byly původně v téže lokalitě, stanoveny odlišné regulativy bez objektivního odůvodnění, jedná se o diskriminační přístup, který je v rozporu s ústavním pořádkem České republiky.

Takový přístup je nejen diskriminační, ale také nekonzistentní a nepředvídatelný, což narušuje právní jistotu podatele a jeho legitimní očekávání v možnost využití vlastnického práva k Pozemkům způsobem odpovídajícím charakteru území a skutečnému stavu pozemků.

Podatel dále doplňuje, že podle aktuálně platného územního plánu hl. m. Prahy jsou Pozemky zařazeny primárně do plochy využití VN – Nerušící výroba a služby, s mírou využití území D. Podle aktuálně platných regulativů územního plánu je výslovně možné umisťovat do takové plochy ubytovací zařízení pro zaměstnance, služební byty, jestliže budou sloužit pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím. V návaznosti na toto podmíněně přípustné využití tak podatel koncipoval zamýšlený záměr spočívající v realizaci stavby sloužící primárně pro bydlení pracovníků průmyslového areálu, v jehož parteru budou umístěna obchodní zařízení taktéž v rozsahu přípustném aktuálním územním plánem (blíže viz přiložená architektonická studie). Limitovaným využitím Pozemků podle Návrhu MPP tudíž dochází ke zmaření zamýšleného záměru, případně značného ztížení jeho realizace a uvedení podatele námítky do nejistoty. Návrh MPP je tudíž i v tomto ohledu v rozporu s legitimním očekávám podatele námítky.

Podatelem navrhovaná změny Návrhu MPP, tj. změna zařazení Pozemků do plochy 414/181/5770 v Lokalitě 181 tak, aby umožňovala realizaci stavby pro ubytování pracovníků přilehlého průmyslového areálu Lokality 603, je taktéž nepodstatnou úpravou Návrhu MPP, jak je blíže vysvětleno výše v souvislosti s upřesněním výškové regulace k Pozemkům. Jedná se pouze o upřesnění Návrhu MPP, kterým nově nejsou negativně dotčeny žádné zájmy jiných osob dotčených Návrhem MPP, ani žádný veřejný zájem, ke kterým by se musely vyjadřovat dotčené orgány. Dle judikatury NSS jsou úpravy těchto typů pouze nepodstatnými úpravami.

V případě, že by pořizovatel nevyhověl výše navrhovanému přeřazení Pozemků do rozvojové plochy 414/181/5570 v Lokalitě 181, podatel navrhuje, aby pořizovatel alespoň upřesnil nepřípustné využití zastavitelných produkčních lokalit a ploch v čl. 62 odst. 3 textové části výroku Návrhu MPP. Ač je podatel přesvědčen, že jeho plánovaný záměr výstavby ubytovacího zařízení pro pracovníky okolního produkčního areálu by mělo být v souladu se zněním čl. 62 odst. 3 textové části výroku Návrhu MPP, není tak možné postavit vzhledem k velmi vágnímu znění předmětného ustanovení najisto. Z toho důvodu podatel navrhuje, aby byl čl. 62 odst. 3 textové části výroku Návrhu MPP doplněn o novou druhou větu, která bude znít: „*Za závazně omezující navržené využití lokality se nepovažuje umístění budov pro bydlení pracovníků pro využití uvedené v odst. 2.*“. Tato věta v zásadě odpovídá podmíněně přípustnému využití ploch VN aktuálně platného územního plánu. Případně může pořizovatel, pokud tak uzná za vhodné, zvolit jiné znění úpravy čl. 62 textové části výroku Návrhu MPP tak, aby bylo jasné, že je možné do zastavitelných produkčních lokalit a ploch umisťovat stavby pro bydlení pro pracovníky přípustného využití v čl. 62 odst. 2 textové části výroku Návrhu MPP.

Ani toto alternativně navržené doplnění textové části Návrhu MPP nepředstavuje podstatnou změnu Návrhu MPP. Z judikatury NSS vyplývá, že nepodstatnou úpravou jsou změny, které vedou pouze k odstranění formálních chyb a upřesnění územního plánu (rozsudek NSS ze dne 8. 2. 2012, č. j. 6 Ao 7/2011-74). Navrhovaná úprava představuje pouze upřesnění regulace v souladu s moderními trendy územního plánování, aktuálními potřebami území a správným výkladem čl. 62 textové části výroku návrhu MPP. K dalším otázkám povahy podstatné úpravy územního plánu viz výše k části námítky ohledně změny výškové regulace Pozemků.

Podatel s ohledem na výše uvedené žádá, aby byly Pozemky přesunuty z rozvojové plochy 414/603/5439 v Lokalitě 603 do rozvojové plochy 414/181/5770 v Lokalitě 181, alternativně aby byla textová část MPP upravena tak, že se do čl. 62 odst. 3 Metropolitního plánu doplní následující druhá věta: „*Za závazně omezující navržené využití lokality se nepovažuje umístění budov pro bydlení pracovníků pro využití uvedené v odst. 2.*“, případně doplněna či upravena jinak tak, aby bylo jasné, že je možné do zastavitelných produkčních lokalit a ploch umisťovat stavby pro bydlení pro pracovníky přípustného využití v čl. 62 odst. 2 textové části výroku Návrhu MPP.

III. NÁVRH MPP V OBOU PŘÍPADECH NEZÁKONNĚ ZASAHUJE DO PRÁV PODATELE NÁMITKY

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.

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 Návrh MPP přijat, nebudou tyto limity zásahu v případě vymezení Pozemků naplněny.**

Stanovení příliš nízkého rozmezí podlažnosti výrazně omezují budoucí využitelnost Pozemků oproti stávajícímu stavu a hrozí tak zmaření zamýšleného záměru podatele, jak je představen v příložené architektonické studii. Tento přístup však není v Návrhu MPP odůvodněn. Obdobně nezměnění funkčního využití Pozemků (resp. jejich dovysvětlení) tak, aby byla umožněna realizace ubytování pracovníků přilehlého průmyslového areálu, omezuje podatele nad přiměřenou míru a znemožňuje mu realizaci zamýšleného záměru.

Pokud bude přijat Návrh MPP 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.**

Případným neakceptováním námitek vznikne podateli značná nenávratná škoda. Tato škoda by nebyla proporcionální vzhledem k cílům sledovaným omezenou zastavitelností pozemků druhu staveb zamýšlenými podatelem, která je v tomto případě navíc protiprávní. Podatel bude v případě, že by jeho námítky nebyly akceptovány, **požadovat po HMP úhradu způsobené škody.**

Přijetím Návrhu MPP v aktuálním znění by byla podateli způsobena škoda zejm. v důsledku zmaření realizace budoucích zamýšlených záměrů, které podatel plánuje, jak je uvedeno v příložené architektonické studii. Škoda má přitom především následující podobu:

- Vynaložené náklady na koupi Pozemků za účelem realizace budoucích zamýšlených záměrů;
- Vynaložené náklady na přípravu architektonické studie a navazující projektovou dokumentaci zamýšleného záměru.

Jestliže bude přijat Návrh MPP v současné podobě a podateli bude způsobena škoda tím, že kvůli omezení rozmezí podlažnosti na 4 (2–4) RNP nebo limitujícímu využití Pozemků nebude moci realizovat záměr v podobě stavby pro bydlení pro pracovníky přilehlých průmyslových areálů, je podatel připraven se svých oprávněných nároků na náhradu škody domáhat po HMP, a to za použití přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Ze tří připomínkovaných čtverců výškové regulace jsou měněnou částí návrhu MPP pouze dva čtverce od západu. Třetí (východní) čtverec nemůže být řešen.

Výšky dvou měněných čtverců byly v rámci veřejného projednání dvojnásobně navýšeny ze 2 na 4 RNP přesně podle požadavku stejného připomínkujícího (vlastníka).

MPP dle článku 98 umožňuje 1 ustupující podlaží navíc - reálně tedy jde o výškovou regulaci 4 RNP + 1 ustupující podlaží navíc.

V dosavadním ÚP SÚ jsou vymezeny plochy VN-D (nerušící výroby a služeb s kódem míry využití D), což odpovídá kapacitám navrženým v MPP, čímž bylo vlastníkem rovněž argumentováno v rámci veřejného projednání - nedochází k narušení legitimního očekávání ani k zásahu do vlastnických práv.

Dle čl. 103 odstavce (4) V lokalitách s typem struktury (08) struktura areálů produkce a v lokalitách komerční vybavenosti dle čl. 145 mohou budovy nebo části budov sloužící zejména pro technologické, výzkumné a administrativní provozy přiměřeně překročit maximální počet RNP stanovený dle čl. 98 s ohledem na charakter území.

V dané ploše nedošlo v rámci veřejného projednání ke změně z hlediska funkčního využití - využití plochy nemůže být změněno - nejedná se o měněnou část návrhu.

Čl. 62, odst. (3) stanovuje, že: "V zastavitelné produkční lokalitě nebo ploše je nepřípustné umísťovat budovy a jiné stavby pro bydlení a občanskou vybavenost závažně omezující navržené využití lokality.". Pokud stavby pro bydlení a občanskou vybavenost nepovedou k závažnému omezení využití, tak je možné je umístit. Bude předmětem navazujících řízení. Obecně k přípustnosti využití v rámci produkčních ploch a lokalit: Zastavitelné produkční lokality a plochy musí být chráněny před jejich „ponížením“ na rezidenční čtvrti, tedy před jejich znehodnocením pro využití produkčního charakteru, protože umístěním stavby pro bydlení se okolo ní okamžitě „zjeví neviditelná bublina“ zákonné (hygienické) ochrany, která ve svém důsledku může znemožnit provoz produkčních staveb v lokalitě. Na základě této skutečnosti jsou stanoveny regulativy hlavního, přípustného a nepřípustného využití.

Pořizovatel upozorňuje, že na nedokončené záměry se vztahuje článek 167 Textové části MPP: "(1) Záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona [117] nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města

Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy." Požadavek na přípustnost ubytování a služebních bytů v rámci produkčních ploch nemůže být v rámci opakovaného veřejného projednání řešen. Nepřípustnost budov a jiných staveb pro bydlení v rámci produkčních ploch byla součástí znění textové části návrhu MPP již v rámci veřejného projednání, nejedná se o měněnou část návrhu.

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.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na

svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

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.

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 čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových 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.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

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.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla 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. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do 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. Smyslem tohoto regulativu 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.

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.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3034949

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1111

Podatel | **Nové Chabry Zeta, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02EEF

Identifikátor podání Portálu Pražana | a5kgm383

Lokalita | 603

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Podlažnost a funkční využití pozemků parc. č. 1025/7, 1025/10, 1025/17, 1025/18, 1025/19, 1025/20, k. ú. Čimice. (2/2)

Vyjádření

Dále podatel žádá, aby byly předmětné pozemky parc. č. 1025/7, 1025/10, 1025/17, 1025/18, 1025/19, 1025/20, v k. ú. Čimice přesunuty z rozvojové plochy 414/603/5439 v lokalitě 603 / Beranov do rozvojové plochy 414/181/5770 v lokalitě 181 / Nad Úvozem, případně aby byla textová část Metropolitního plánu upravena tak, že se do čl. 62 odst. 3 Metropolitního plánu doplní následující druhá věta: „*Za závazně omezující navržené využití lokality se nepovažuje umístění budov pro bydlení pracovníků pro využití uvedené v odst. 2.*“, resp. doplněna či upravena jiným způsobem tak, aby bylo jasné, že je možné do zastavitelných produkčních lokalit a ploch umisťovat stavby pro bydlení pro pracovníky přípustného využití v čl. 62 odst. 2 textové části výroku Návrhu MPP.

Odůvodnění

ako vlastník pozemků parc. č. 1025/7, 1025/10, 1025/17, 1025/18, 1025/19, 1025/20 v k. ú. Čimice („**Pozemky**“), nacházejících se v lokalitě 603 / Beranov („**Lokalita 603**“), uplatňuji v souladu s § 52 odst. 2 stavebního zákona tuto námítku proti návrhu Metropolitního plánu Prahy („**Návrh MPP**“), který nahrazuje původní návrh Metropolitního plánu („**MPP**“) pro veřejné projednání z roku 2022 („**Návrh MPP 2022**“).

Námítka směřuje proti navrženému rozmezí podlažnosti 4 (2–4) RNP na Pozemcích a proti navrženému způsobu jejich funkčního využití jako součásti rozvojové plochy 414/603/5439, která je zařazena do Lokality 603, která neumožňuje realizaci ubytování zaměstnanců, resp. toto využití v čl. 62 odst. 3 textové části výroku Návrhu MPP výrazně omezuje.

I. STANOVENÍ ROZMEZÍ PODLAŽNOSTI 4 (2–4) RNP NA POZEMCÍCH.

Pozemky se nacházejí v rozvojové ploše 414/603/5439 o rozloze 66 047 m², pro kterou je stanoveno rozmezí podlažnosti 4 (2–4) RNP a je vymezena následujícími parametry:

- Typ struktury: struktura areálů produkce
- Způsob využití: produkční
- Z_{max}: nestanovuje se
- Z_z: 50 %
- V_z: 2,0

Ačkoliv Návrh MPP pro tuto plochu nestanovuje maximální výšku zástavby (Z_{max}), omezení podlažnosti fakticky znemožňuje realizaci zástavby odpovídající stávajícímu charakteru území. V Lokalitě 603 se přitom nachází stávající administrativní objekt v existujícím areálu, jehož výška přesahuje navrhované rozmezí podlažnosti stanovené MPP. Současně je na sever od Lokality 603 v její bezprostřední blízkosti (na východ od Pozemků) budována rezidenční zástavba, která rovněž vykazuje vyšší podlažnost než navrhovaná regulace. Ač je tato rezidenční zástavba v Návrhu MPP zařazena do výškové regulace 4 (2–4) RNP, stávající budovy mají typicky 5 nadzemních podlaží, byť je poslední z podlažích této rezidenční zástavby vždy ustoupené, jak je uvedeno také v architektonické studii, která tvoří přílohu č. 2 námitek. Výška předmětné zástavby tedy spíše odpovídá regulaci 6 (4–6) RNP. Navržené rozmezí podlažnosti v souvislosti s Pozemky je proto zcela nekoncepční a v rozporu jak s deklarovanou snahou o zachování stávajícího prostorového uspořádání, tak se skutečným charakterem území.

Stanovení nižšího rozmezí podlažnosti v rozvojové ploše 414/603/5439, než který odpovídá stávající zástavbě jak administrativního objektu v areálu, tak rezidenční zástavby budované v okolí, je v přímém rozporu s požadavky na udržitelný rozvoj hl. m. Prahy a popření deklarované zásady dostřednosti. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem „Krajina Zdibské tabule,“ přičemž dostředný rozvoj vystavěného prostředí města umožní stabilizaci hranice mezi městem a jeho krajinným zázemím, rozvoj vnitřního potenciálu města a dostatečnou intenzitu zastavění i osídlení. To vše je bezesporu ve veřejném zájmu.

Přitom stanovený koeficient využití území V_z = 2,0 a koeficient zastavěnosti Z_z = 50 % by při rozloze plochy 66 047 m² umožňovaly realizaci zástavby s dostatečnou intenzitou, pokud by nebyla

podlažnost omezena pod úroveň odpovídající stávající zástavbě. Navýšení na rozmezí podlažnosti 6 (4-6) RNP by bylo v souladu s těmito koeficienty a umožnilo by efektivní využití rozvojové plochy 414/603/5439 při respektování charakteru stávající zástavby. V Návrhu MPP přitom nejsou uvedeny žádné adekvátní důvody ani identifikován jakýkoli nezbytný veřejný zájem pro stanovení takového rozmezí podlažnosti pod úroveň stávajících staveb v území. Z pohledu podatele tak představuje současný Návrh MPP snahu o zjevné omezení jeho ústavně zaručeného vlastnického práva včetně zmaření možnosti přiměřeného rozvoje areálu na Pozemcích. Takové omezení je nezákonné, neboť trpí absencí legitimních důvodů a odporuje i právně závazným zásadám územního plánování.

Stanovení rozmezí podlažnosti 4 (2–4) RNP na Pozemcích je také v porovnání s okolními pozemky ve stejné Lokalitě 603 diskriminační. Dotčené Pozemky se nacházejí ve stejné lokalitě jako pozemky parc. č. 1374/158, 1374/157, 1374/33 a 1374/104 v k. ú. Dolní Chabry, pro který Návrh MPP taktéž stanoví způsob funkčního využití jako produkční lokalitu („**obdobné pozemky**“). Původně Návrh MPP 2022 pro rozhodnou část těchto obdobných pozemků stanovil rozmezí podlažnosti 2 (1–2) RNP ovšem přijetím Návrhu MPP nově došlo k navýšení rozmezí podlažnosti na 6 (4–6) RNP. Vlastníkům obdobných pozemků se Návrhem MPP zlepšilo s ohledem na možnou zastavitelnost obdobných pozemků postavení oproti Návrhu MPP 2022. S ohledem na podobnost Pozemků a obdobných pozemků v dotčené lokalitě přitom neexistuje legitimní důvod pro to, aby byl podatel na svém vlastnickém právu omezen takovýmto nepřiměřeným způsobem oproti vlastníkům obdobných pozemků.

Nejvyšší správní soud („**NSS**“) ve své judikatuře opakovaně zdůrazňuje, že zásah do vlastnického práva v rámci územního plánování musí být činěn „*jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.*“ (viz rozsudek NSS ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011–42). Pokud jsou na srovnatelných pozemcích v téže lokalitě stanoveny odlišné regulativy bez objektivního odůvodnění, jedná se o diskriminační přístup, který je v rozporu s ústavním pořádkem České republiky.

Navrhované zvýšení výškové regulace pro Pozemky taktéž odpovídá obsahu přiložené architektonické studie, kdy podlažnost 5+1 zamýšleného záměru dotvoří nároží zalomení okolní komunikace.

Podatel si dovoluje upozornit také na to, že výšková regulace stanovená Návrhem MPP pomocí abstraktního rastru čtvercových ploch, které mají popisovat výšku zástavby v podrobnosti náležející územnímu plánu, **nereguluje jednotlivé budovy, ale zástavbu v celku. Konkrétní hodnoty maximální podlažnosti pro jednotlivé pozemky je tak nutné odečíst z okolní struktury v rámci rozmezí**

podlažnosti. Nejvyšší hodnota RNP tudíž není pro stavebníka garantovaná a závisí na dalších faktorech posuzovaného území a správním uvážení.

Je zcela nepochopitelné, proč bylo na Pozemcích v rozvojové ploše 414/603/5439 stanoveno rozmezí podlažnosti 4 (2–4) RNP, umožňující regulovaný počet nadzemních podlaží 2 až 4, když se v Lokalitě 603 nachází stávající administrativní objekt o vyšší podlažnosti [odpovídají 6 (4–6) RNP] a v okolí je vybudována nová rezidenční zástavba rovněž vyšší podlažnosti. Přitom zejména z podlažnosti této zástavby vychází navrhovaná podlažnost zamýšleného záměru, jak je uveden v přiložené architektonické studii. Okolní budovy jednoznačně formují charakter dotčeného území a MPP by toto měl zohlednit změnou rozmezí podlažnosti na Pozemcích na 6 (4–6) RNP. Tato změna přinese větší flexibilitu reagování na aktuální i budoucí potřeby dotčeného území, stejně jako ponechává dostatečné správní uvážení nad vhodností konkrétního rozmezí podlažnosti pro účely budoucích záměrů.

Navržená změna rozmezí podlažnosti v ploše, ve které se nachází Pozemky, je nepodstatnou úpravou Návrhu MPP. Jedná se pouze o upřesnění Návrhu MPP, kterým nově nejsou negativně dotčeny žádné zájmy jiných osob dotčených Návrhem MPP. Dle judikatury NSS jsou úpravy těchto typů pouze nepodstatnými úpravami (srov. rozsudek NSS ze dne 8. 2. 2012, č. j. 6 Ao 7/2011-74). Navrhovaná změna je pouze upřesněním Návrhu MPP. Pozemky byly v Návrhu MPP zařazeny do Lokality 603 s rozmezím podlažnosti 4 (2–4) RNP. Navrhovaná úprava představuje pouze upřesnění a doplnění již existující regulace v souladu s charakterem okolního území a skutečným stavem zástavby, kde se nachází stávající administrativní objekt vyšší podlažnosti a kde je v okolí vybudována nová rezidenční zástavba rovněž vyšší podlažnosti.

Změnou rozmezí podlažnosti na hodnotu odpovídající skutečné zástavbě v okolním území, tzn. 6 (4–6) RNP, dojde pouze k odstranění nekoncepčního nesouladu mezi navrhovanou regulací a reálným stavem a umožní využití Pozemků způsobem srovnatelným s ostatními pozemky v okolí.

O nepodstatnou úpravu se jedná též proto, že navrhovanou změnou nejsou nově dotčeny žádné veřejné zájmy ani vlastnická práva třetích osob, které by nemohly uplatnit své stanovisko či námítku. Pozemky se nacházejí v totožné lokalitě již vymezených ploch s vyšším rozmezím podlažnosti a dotčené osoby měly možnost uplatnit svá stanoviska.

Z judikatury NSS dále vyplývá, že podstatnou úpravou není úprava, která přímo neovlivní oprávněné zájmy konkrétních osob jiným způsobem než původní návrh (rozsudek NSS ze dne 23. 9. 2009, č. j.

1 Ao 1/2009-185). Zvýšením rozmezí podlažnosti na Pozemcích na hodnotu odpovídající skutečné zástavbě v okolí dojde ke sjednocení navrhované regulace se skutečným stavem dotčeného území. Úprava tak bude učiněna v souladu s veřejným zájmem na udržitelném rozvoji města a dostřednosti zástavby, a proto se nemůže jednat o podstatnou úpravu.

Změnou rozmezí podlažnosti v rozsahu Pozemků na rozmezí odpovídající skutečné zástavbě v bezprostředním okolí nemůže dojít k žádnému negativnímu dotčení zájmů obce, dotčených orgánů, veřejnosti ani soukromých vlastníků okolních pozemků a staveb, když tato změna bude pouze reflektovat stávající charakter dotčeného území a jeho aktuální stav. Navrhovaná úprava představuje pouze logické doplnění stávající urbanistické struktury a odstranění zjevného nesouladu mezi navrhovanou regulací a skutečným stavem okolního území.

Podatel s ohledem na výše uvedené žádá, aby na jeho Pozemcích bylo stanoveno rozmezí podlažnosti 6 odpovídající 4-6 RNP v souladu s čl. 98 odst. 3 MPP.

II. ZPŮSOB FUNKČNÍHO VYUŽITÍ PRODUKČNÍ LOKALITY V PLOŠE 414/603/5439 NEUMOŽŇUJÍCÍ REALIZACI STAVBY PRO UBYTOVÁNÍ PRACOVNÍKŮ AREÁLU PRODUKCE.

Lokalita 603 je vymezena jako lokalita se strukturou areálů produkce. V této lokalitě Návrh MPP mimo jiné vymezuje rozvojovou plochu 414/603/5439 o rozloze 66 047 m², ve které se nachází Pozemky a u níž Návrh MPP stanoví způsob využití jako produkční. Dle čl. 62 odst. 1 textové části výroku Návrhu MPP je hlavním využitím zastavitelné produkční lokality nebo plochy „*průmyslové a logistické zázemí města s vyšší zátěží území.*“ Podle čl. 62 odst. 2 MPP je v ploše tohoto druhu „*přípustné provádět změny v území (včetně umísťování budov a jiných staveb) pro průmyslovou a zemědělskou výrobu, skladování a distribuci zboží, obchod, služby, výzkum, administrativu, sport a rekreaci. Dále je přípustné umísťovat doplňkové stavby a občanskou vybavenost dle čl. 143 odst. 1 písm. b) s těmito související a také dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství, městské parky a stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.*“ V předmětné lokalitě či ploše je navíc podle čl. 62 odst. 3 textové části výroku Návrhu MPP „*nepřípustné umísťovat budovy a jiné stavby pro bydlení a občanskou vybavenost **závažně omezující navržené využití lokality.***“ Takové navržené využití je však pro Pozemky zcela nepřiléhavé, neboť neumožňuje realizaci staveb pro ubytování zaměstnanců okolního průmyslového areálu.

Klíčovým pojmem v čl. 62 odst. 3 textové části výroku Návrhu MPP je formulace „*závažně omezující navržené využití lokality*“. Toto

ustanovení sice nevylučuje veškeré bydlení v produkční lokalitě, ale zároveň nikde blíže není vysvětleno (ani na příkladu), co si pod „závazným omezením navrženého využití lokality představít“. Toto vysvětlení neposkytuje ani textová část odůvodnění Návrhu MPP. Podatel námítky je přesvědčen, že by realizace staveb pro ubytování zaměstnanců na Pozemcích v rozvojové ploše 414/603/5439 neomezovala závažně navržené využití Lokality 603, nýbrž naopak by toto využití podporovala a doplňovala. Jedná se o formu bydlení, která je přímo spojena s produkčním využitím areálu a slouží k ubytování osob pracujících v daném areálu nebo v jeho blízkosti.

Avšak z důvodu opatrnosti žádá buď o změnu zařazení jeho Pozemků do rozvojové plochy 414/181/5570 v lokalitě 181 / Nad Úvozem („**Lokalita 181**“), nebo o doplnění čl. 62 odst. 3 textové části výroku Návrhu MPP tak, že bude výslovně uvedeno, že stavba pro ubytování zaměstnanců okolního průmyslového areálu nejsou stavby pro bydlení, které by závažně omezovaly navržené využití lokality.

V Návrhu MPP 2022 byla Lokalita 603 mnohem rozsáhlejší, než je nově v Návrhu MPP. Původně dle Návrhu MPP 2022 do lokality 603 patřil například i pozemek parc. č. 1039 v k. ú. Čimice, který nejprve zařazen do rozvojové a transformační plochy 415/603/4102, pro kterou byl taktéž vymezen produkční způsob využití. V současném Návrhu MPP však byl tento pozemek spolu s dalšími okolními pozemky vyřazen z Lokality 603, byl nově zařazen právě do Lokality 181, a to konkrétně do transformační a rozvojové plochy 417/181/1310, pro kterou je navržen způsob využití – obytná. Není tedy ojedinělé, že některé pozemky z Lokality 603 byly v Návrhu MPP oproti Návrhu MPP 2022 přesunuty do Lokality 181. Podle názoru podatele je tak diskriminační, že některé pozemky, které se od jeho Pozemků aktuálním způsobem využití nijak neliší, byly zařazeny do Lokality 181 a Pozemky podatele zůstaly v Lokalitě 603. Pozemek parc. č. 1039 je v současné z převážné části nezastavěn, stejně jako Pozemky podatele. Pro odlišný přístup k pozemku par. č. 1039, jehož využití bylo Návrhem MPP změněno, a k Pozemkům podatele, na kterých byl zachován produkční způsob využití, v zásadě znemožňující realizaci staveb pro ubytování pracovníků okolních areálů, neexistuje žádný ospravedlnitelný důvod.

NSS ve své judikatuře opakovaně zdůrazňuje, že zásah do vlastnického práva v rámci územního plánování musí být činěn „*jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě k zamýšlenému cíli, a to nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.*“ (viz rozsudek NSS ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011–42). Pokud jsou na srovnatelných pozemcích, které byly původně v téže lokalitě, stanoveny odlišné regulativy bez objektivního odůvodnění, jedná se o diskriminační přístup, který je v rozporu s ústavním pořádkem České republiky.

Takový přístup je nejen diskriminační, ale také nekonzistentní a nepředvídatelný, což narušuje právní jistotu podatele a jeho legitimní očekávání v možnost využití vlastnického práva k Pozemkům způsobem odpovídajícím charakteru území a skutečnému stavu pozemků.

Podatel dále doplňuje, že podle aktuálně platného územního plánu hl. m. Prahy jsou Pozemky zařazeny primárně do plochy využití VN – Nerušící výroba a služby, s mírou využití území D. Podle aktuálně platných regulativů územního plánu je výslovně možné umisťovat do takové plochy ubytovací zařízení pro zaměstnance, služební byty, jestliže budou sloužit pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím. V návaznosti na toto podmíněně přípustné využití tak podatel koncipoval zamýšlený záměr spočívající v realizaci stavby sloužící primárně pro bydlení pracovníků průmyslového areálu, v jehož parteru budou umístěna obchodní zařízení taktéž v rozsahu přípustném aktuálním územním plánem (blíže viz přiložená architektonická studie). Limitovaným využitím Pozemků podle Návrhu MPP tudíž dochází ke zmaření zamýšleného záměru, případně značného ztížení jeho realizace a uvedení podatele námítky do nejistoty. Návrh MPP je tudíž i v tomto ohledu v rozporu s legitimním očekáváním podatele námítky.

Podatelem navrhovaná změny Návrhu MPP, tj. změna zařazení Pozemků do plochy 414/181/5770 v Lokalitě 181 tak, aby umožňovala realizaci stavby pro ubytování pracovníků přílehlého průmyslového areálu Lokality 603, je taktéž nepodstatnou úpravou Návrhu MPP, jak je blíže vysvětleno výše v souvislosti s upřesněním výškové regulace k Pozemkům. Jedná se pouze o upřesnění Návrhu MPP, kterým nově nejsou negativně dotčeny žádné zájmy jiných osob dotčených Návrhem MPP, ani žádný veřejný zájem, ke kterým by se musely vyjadřovat dotčené orgány. Dle judikatury NSS jsou úpravy těchto typů pouze nepodstatnými úpravami.

V případě, že by pořizovatel nevyhověl výše navrhovanému přeřazení Pozemků do rozvojové plochy 414/181/5570 v Lokalitě 181, podatel navrhuje, aby pořizovatel alespoň upřesnil nepřípustné využití zastavitelných produkčních lokalit a ploch v čl. 62 odst. 3 textové části výroku Návrhu MPP. Ač je podatel přesvědčen, že jeho plánovaný záměr výstavby ubytovacího zařízení pro pracovníky okolního produkčního areálu by mělo být v souladu se zněním čl. 62 odst. 3 textové části výroku Návrhu MPP, není tak možné postavit vzhledem k velmi vágnímu znění předmětného ustanovení najisto. Z toho důvodu podatel navrhuje, aby byl čl. 62 odst. 3 textové části výroku Návrhu MPP doplněn o novou druhou větu, která bude znít: *„Za závazně omezující navržené využití lokality se nepovažuje umístění budov pro bydlení pracovníků pro využití uvedené v odst. 2.“* Tato věta v zásadě odpovídá podmíněně přípustnému využití ploch VN aktuálně platného územního plánu. Případně může pořizovatel,

pokud tak uzná za vhodné, zvolit jiné znění úpravy čl. 62 textové části výroku Návrhu MPP tak, aby bylo jasné, že je možné do zastavitelných produkčních lokalit a ploch umisťovat stavby pro bydlení pro pracovníky přípustného využití v čl. 62 odst. 2 textové části výroku Návrhu MPP.

Ani toto alternativně navržené doplnění textové části Návrhu MPP nepředstavuje podstatnou změnu Návrhu MPP. Z judikatury NSS vyplývá, že nepodstatnou úpravou jsou změny, které vedou pouze k odstranění formálních chyb a upřesnění územního plánu (rozsudek NSS ze dne 8. 2. 2012, č. j. 6 Ao 7/2011-74). Navrhovaná úprava představuje pouze upřesnění regulace v souladu s moderními trendy územního plánování, aktuálními potřebami území a správným výkladem čl. 62 textové části výroku návrhu MPP. K dalším otázkám povahy podstatné úpravy územního plánu viz výše k části námítky ohledně změny výškové regulace Pozemků.

Podatel s ohledem na výše uvedené žádá, aby byly Pozemky přesunuty z rozvojové plochy 414/603/5439 v Lokalitě 603 do rozvojové plochy 414/181/5770 v Lokalitě 181, alternativně aby byla textová část MPP upravena tak, že se do čl. 62 odst. 3 Metropolitního plánu doplní následující druhá věta: „*Za závazně omezující navržené využití lokality se nepovažuje umístění budov pro bydlení pracovníků pro využití uvedené v odst. 2.*“, případně doplněna či upravena jinak tak, aby bylo jasné, že je možné do zastavitelných produkčních lokalit a ploch umisťovat stavby pro bydlení pro pracovníky přípustného využití v čl. 62 odst. 2 textové části výroku Návrhu MPP.

III. NÁVRH MPP V OBOU PŘÍPÁDECH NEZÁKONNĚ ZASAHUJE DO PRÁV PODATELE NÁMITKY

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.

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 Návrh MPP přijat, nebudou tyto limity zásahu v případě vymezení Pozemků naplněny.**

Stanovení příliš nízkého rozmezí podlažnosti výrazně omezuje budoucí využitelnost Pozemků oproti stávajícímu stavu a hrozí tak zmaření zamýšleného záměru podatele, jak je představen v příložené architektonické studii. Tento přístup však není v Návrhu MPP odůvodněn. Obdobně nezměnění funkčního využití Pozemků (resp. jejich dovysvětlení) tak, aby byla umožněna realizace ubytování pracovníků přilehlého průmyslového areálu, omezuje podatele nad přiměřenou míru a znemožňuje mu realizaci zamýšleného záměru.

Pokud bude přijat Návrh MPP 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.**

Případným neakceptováním námitek vznikne podateli značná nenávratná škoda. Tato škoda by nebyla proporcionální vzhledem k cílům sledovaným omezenou zastavitelností pozemků druhu staveb zamýšlenými podatelem, která je v tomto případě navíc protiprávní. Podatel bude v případě, že by jeho námítky nebyly akceptovány, **požadovat po HMP úhradu způsobené škody.**

Přijetím Návrhu MPP v aktuálním znění by byla podateli způsobena škoda zejm. v důsledku zmaření realizace budoucích zamýšlených záměrů, které podatel plánuje, jak je uvedeno v příložené architektonické studii. Škoda má přitom především následující podobu:

- Vynaložené náklady na koupi Pozemků za účelem realizace budoucích zamýšlených záměrů;
- Vynaložené náklady na přípravu architektonické studie a navazující projektovou dokumentaci zamýšleného záměru.

Jestliže bude přijat Návrh MPP v současné podobě a podateli bude způsobena škoda tím, že kvůli omezení rozmezí podlažnosti na 4 (2–4) RNP nebo limitujícímu využití Pozemků

nebude moci realizovat záměr v podobě stavby pro bydlení pro pracovníky přilehlých průmyslových areálů, je podatel připraven se svých oprávněných nároků na náhradu škody domáhat po HMP, a to za použití přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace v příslušných čtvercích byla v rámci veřejného projednání návrhu MPP zvýšena ze 2 na 4 RNP. MPP dle článku 98 umožňuje 1 ustupující podlaží navíc - reálně tedy jde o výškovou regulaci 4 RNP + 1 ustupující podlaží navíc. Kapacity ploch jsou v kontinuitě s dosavadním ÚP SÚ - s plochou VN-D (nerušící výroby a služeb s kódem míry využití území D).

V dané ploše nedošlo v rámci veřejného projednání ke změně z hlediska funkčního využití - využití plochy nemůže být změněno - nejedná se o měněnou část návrhu.

Čl. 62, odst. (3) stanovuje, že: "V zastavitelné produkční lokalitě nebo ploše je nepřipustné umísťovat budovy a jiné stavby pro bydlení a občanskou vybavenost závažně omezující navržené využití lokality.". Pokud stavby pro bydlení a občanskou vybavenost nepovedou k závažnému omezení využití, tak je možné je umístit. Bude předmětem navazujících řízení. Obecně k přípustnosti využití v rámci produkčních ploch a lokalit: Zastavitelné produkční lokality a plochy musí být chráněny před jejich „ponížením“ na rezidenční čtvrti, tedy před jejich znehodnocením pro využití produkčního charakteru, protože umístěním stavby pro bydlení se okolo ní okamžitě „zjeví neviditelná bublina“ zákonné (hygienické) ochrany, která ve svém důsledku může znemožnit provoz produkčních staveb v lokalitě. Na základě této skutečnosti jsou stanoveny regulativy hlavního, přípustného a nepřipustného využití.

Pořizovatel upozorňuje, že na nedokončené záměry se vztahuje článek 167 Textové části MPP: "(1) Záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona [117] nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.".

Požadavek na přípustnost ubytování a služebních bytů v rámci produkčních ploch nemůže být v rámci opakovaného veřejného projednání řešen. Nepřípustnost budov a jiných staveb pro bydlení v rámci produkčních ploch byla součástí znění textové části návrhu

MPP již v rámci veřejného projednání, nejedná se o měněnou část návrhu.

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.

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.

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 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.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

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.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla 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. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do 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. Smyslem tohoto regulativu 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.

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.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3026565

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1114

Podatel | **JUDr. Adam Novák, Ph.D., advokát**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZT27Z

Identifikátor podání Portálu Pražana | a7u7wxre

Lokalita | 025

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Společenství vlastníků Sedmíkraska v domě č.p. 2457, Praha – Libeň

Vyjádření

Nesouhlas s odstraněním ZMK. Podrobně dle přiloženého textu

Odůvodnění

Podrobně dle přiloženého text

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námítek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného uvádí pořizovatel následující:

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 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 3026566

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1115

Podatel | **HÁNOVÁ ANNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHE8U

Identifikátor podání Portálu Pražana | a8c88ske

Lokalita | 897

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Lesík

Vyjádření

Žádáme o změnu funkčního využití pozemku, a to z aktuálního "nezastavitelná rekreační lokalita (les na lesních pozemcích)" na "zastavitelná obytná lokalita".

Odůvodnění

dovolujeme si uplatnit námítku k návrhu Metropolitního plánu (MP) týkající se **změny funkčního využití území – pozemku v katastrálním území Hrdlořezy**. Jedná se o pozemkovou parcelu číslo **476 na LV 45**, vedeném Katastrálním úřadem pro Prahu.

Výše uvedený pozemek byl ve vlastnictví naší rodiny od 30. let minulého století, kdy jej rodina zakoupila se záměrem postavit zde rodinné domy pro své děti. Bohužel, během následujících válečných letů byly vypracovány pouze plány na rozdělení pozemku na jednotlivé stavební parcely (viz příloha č. 2), ale k vlastnímu provedení záměru již nedošlo, naopak bylo nutno z finančních důvodů polovinu pozemku prodat (tato ideální polovina je dnes v majetku hlavního města Prahy).

Po roce 1948 už rodina nemohla s pozemkem svobodně nakládat, byl zde dokonce bez našeho vědomí vysazen les, stejně jako na všech okolních pozemcích. Z toho důvodu jsou v platném územním plánu všechny tyto lesem porostlé pozemky vedeny jako lesní porosty (LR).

V návrhu Metropolitního plánu došlo v tomto území oproti platnému územnímu plánu ke změně a velká část stávajících lesních pozemků v této lokalitě (viz příloha č. 3) je navrhována jako „zastavitelná obytná lokalita“, zatímco náš bezprostředně sousedící pozemek je spolu s několika dalšími nadále veden jako les, konkrétně jako „nezastavitelná rekreační lokalita (les na lesních pozemcích)“.

Chceme požádat MHMP o úpravu vlastnických vztahů v tom smyslu, aby byla parcela č. 476, která je ideální polovinou ve vlastnictví hl. m. Prahy, rozdělena na dvě reálné poloviny (parcely). Domníváme se, že pokud bychom se stali vlastníky té poloviny, která by sousedila s územím plánovaným jako zastavitelná obytná lokalita, neměl by snad být velký problém, aby do tohoto území byla začleněna i naše polovina parcely č. 476. Plánovaná nezastavitelná rekreační lokalita by byla jen o velmi malou část menší a naše rodina by po tak dlouhých letech snad nakonec mohla získat naději, že bude moci začít svůj pozemek využívat podle původního záměru.

Jako přílohy č. 4 a 5 přikládáme pro větší srozumitelnost plánky s aktuálním stavem parcely a s jejím předpokládaným stavem po rozdělení (odhadovaným, pouze pro představu). A jako přílohy č. 6 a 7 dosažitelné detaily aktuálního návrhu, kde se naše parcela, o kterou se jedná, nachází v lokalitě 897 Tábor.

V tomto smyslu jsme už 16. 4. 2013 podali připomínku k návrhu zadání Metropolitního plánu (čj. MHMPP06EA100), 24. 7. 2018 připomínku k návrhu Metropolitního plánu (ID zprávy 593951584) a 29. 6. 2022 ještě námítku .

Žádáme tedy, aby oproti návrhu Metropolitního plánu došlo ke změně funkčního využití minimálně u výše uvedené parcely na „zastavitelná obytná lokalita“.

Za kladné posouzení naší žádosti bychom byli velmi vděční.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám,

kteřé nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námítek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání na daném pozemku, byla úprava výškové regulace, tj. nikoliv úprava využití a struktury na daném pozemku, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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.

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 3026567

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1115

Podatel | **HÁNOVÁ ANNA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHE8U

Identifikátor podání Portálu Pražana | a8c88ske

Lokalita | 022

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Parčík

Vyjádření

Žádáme o změnu funkčního využití území, a to z navrhovaného "městská parková plocha zahradní - místní park" na "zastavitelná obytná lokalita".

Odůvodnění

dovolujeme si uplatnit námítku k návrhu Metropolitního plánu týkající se změny funkčního využití území u pozemku v katastrálním území Žižkov. Jedná se o pozemkové parcely číslo 2209 a 2202.

Tyto pozemky tvořily spolu se sousedními areál, který patřil našim předkům již koncem 19. století – provozovali zde zasilatelství, kolářskou dílnu a další drobnou výrobu, což byl svým způsobem předobraz dnešního využití (v části zůstal autoservis a prodejna automobilů).

Po roce 1948 byly tyto majetky rodině zabaveny a na zmíněných parcelách vznikl postupem doby parčík. Když byly po roce 1989 rodinné majetky v restitucích vráceny, chtěli jsme spolu s nájemcem pozemek využít pro rozšíření služeb autoservisu a v té době jsme také obdrželi vyjádření Útvaru hlavního architekta hl. m. Prahy a stavebního odboru Obvodního úřadu Prahy 3 (příloha č. 2), ze kterých vyplývalo, že tyto pozemky mají být využity pro stavbu trvalejšího charakteru, než byla tehdy požadovaná odstavná plocha. Než jsme však byli schopni k nějaké větší investici přistoupit, začal platit nový územní plán, ve kterém bylo funkční využití zmíněných pozemků změněno (bez našeho vědomí) ze „všeobecně obytného“ na „ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy“.

Jsme si vědomi faktu, že zeleň je ve městě velmi důležitá (ostatně převážná část parku by případnou změnou nebyla dotčena), ale pro

život zdejších obyvatel jsou významné i dostupné služby, jako je právě autoservis, jehož kapacita v aktuálních prostorách je na hranici možností.

Žádáme proto, aby oproti návrhu Metropolitního plánu došlo u výše uvedených pozemků ke změně funkčního využití z „městská parková plocha zahradní – místní park“ na „zastavitelná obytná lokalita“.

Pokud by tato možnost nebyla v zájmu zachování zeleně přijatelná, prosíme alespoň o změnu funkčního využití na „soukromá zahrada“, abychom mohli pozemek využívat alespoň tímto způsobem - mnozí členové rodiny by rádi pěstovali vlastní ovoce a zeleninu...

Za kladné posouzení naší žádosti bychom byli velmi vděční.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 3026586

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1118

Podatel | **JUDr. Marek Bánský**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR011QN

Identifikátor podání Portálu Pražana | a9q9upr5

Lokalita | 215

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Vyjmutí pozemků parcel č. 1352/112 a 1352/129, vše k. ú. Řepy, obec Praha ze záboru zemědělského půdního fondu č. 1340/215/1544

Odůvodnění

Klient je vlastníkem pozemků parcel č. 1352/112 a 1352/129, vše k. ú. Řepy, obec Praha zapsaných na LV 2407, kdy dotčené pozemky jsou evidovány jako součást zemědělského půdního fondu (dále jen „**ZPF**“).

Tímto klient podává připomínku dle ust. § 97 zákona č. 283/2021 Sb. (dále jen "**stavební zákon**") proti návrhu metropolitního plánu, který navrhuje vyjmutí klientových pozemků ze ZPF a jejich přearování do zastavitelné nestavební transformační plochy s rekreačním využitím pro účely zřízení hřbitova.

Dotčené pozemky představují půdu vyšší bonity a jsou řádně evidovány jako orná půda. Podle ust. § 4 odst. 1 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, je zemědělská půda chráněna před záboru a její odnímání je přípustné pouze v nezbytných případech a za podmínky, že je prokázáno, že záměru nelze dosáhnout jinak.

Podle ust. § 5 odst. 1 téhož zákona je nutno minimalizovat zásahy do kvalitní zemědělské půdy a upřednostnit využití pozemků méně kvalitních či již narušených. Pořizovatel metropolitního plánu však v dokumentaci neprokázal, že by byly řádně prověřeny alternativní lokality pro umístění hřbitova na půdě nižší kvality nebo na pozemcích mimo ZPF.

Návrh metropolitního plánu přeřazuje dotčené pozemky mezi zastavitelné nestavební transformační plochy, aniž by byl předložen adekvátní odborný podklad pro změnu jejich funkčního využití.

Podle ust. § 38 stavebního zákona se územní plánování provádí tak, aby byl zajištěn udržitelný rozvoj území, a podle ust. § 40 odst. 1, 2, 3 stavebního zákona musí být vyhodnoceny vlivy na udržitelný rozvoj územní, z pohledu životního prostředí, zejména zemědělské půdy.

Návrh metropolitního plánu obsahuje velice stručné urbanistické a krajinné zdůvodnění. Dopravní či hygienické zdůvodnění, které by prokázalo nezbytnost umístění hřbitova právě v této lokalitě, chybí, a tudíž nesplňuje požadavky na řádné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území dle ust. § 40 stavebního zákona.

Dále navržená změna funkčního využití představuje zásah do klientova vlastnického práva chráněného čl. 11 Listiny základních práv a svobod. Přeřazení pozemků do ploch určených pro hřbitov výrazně omezuje hospodářské využití pozemků a způsobí trvalé snížení jejich hodnoty. Takový zásah je přípustný pouze tehdy, je-li v přiměřeném rozsahu a v prokázaném veřejném zájmu. Veřejný zájem však v dokumentaci k územnímu plánu nebyl řádně prokázán ani odůvodněn.

Je nutné zdůraznit, že sousední pozemky, které také přiléhají k hřbitovu, nebyly dle metropolitního plánu nikdy zamýšleny pro rozšíření stávajícího hřbitova. A to i přes to, že tyto sousední mají stejnou bonitu jako klientovy pozemky. Z těchto důvodů úvaha a následné přeřazení klientových pozemků mezi zastavitelné nestavební transformační plochy s rekreačním využitím pro účely zřízení hřbitova se jeví jako značně účelové.

Podle ust. § 38 odst. 4 stavebního zákona má územní plánování zajišťovat ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Návrh metropolitního plánu neprokazuje, že by byly zvažovány vhodnější lokality mimo ZPF, zejména např. plochy s nižší půdní bonitou, oblasti s již narušenými ekologickými funkcemi. Zákonný požadavek na minimalizaci záborů ZPF dle ust. § 4 odst. 1 zákona o ochraně ZPF tak nebyl splněn.

Z výše uvedených důvodů klient požaduje, aby dotčené pozemky zůstaly i nadále zařazeny v územním plánu jako orná půda – součást zemědělského půdního fondu, a aby nebyly přeřazeny do zastavitelných transformačních ploch určených pro rekreační využití hřbitov.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Návrh MPP pro opakované veřejné projednání v souladu s cílem územního plánování komplexně řeší účelné využití území, stanovuje zásady jeho plošného a prostorového uspořádání. MPP v připomínkovaném místě tím, že navrhuje rozvoj ve formě TR plochy pro rozšíření stávajícího hřbitova, umožňuje dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj.

Rozšíření hřbitova bylo prověřeno studií a z podstaty věci navazuje na stávající hřbitov.

Jedná se o pozemky pouze IV. třídy ochrany ZPF. MPP byl posouzen ve VVURÚ. Zábory jsou uvedeny také v kapitole 14 odůvodnění.

MPP v souladu s cílem územního plánování komplexně řeší účelné využití území, stanovuje zásady jeho plošného a prostorového uspořádání. MPP v připomínkovaném místě tím, že navrhuje rozvoj ve formě TR plochy pro rozšíření stávajícího hřbitova, umožňuje dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj.

Na základě katalogu BPEJ bylo ověřeno, že dotčené pozemky vykazují kód BPEJ 2.30.11. Dle platné metodiky (vyhláška č. 48/2011 Sb.) se jedná o půdy zařazené do IV. třídy ochrany. Do IV. třídy ochrany jsou řazeny půdy s podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušných klimatických regionů.

Zákon o ochraně ZPF (č. 334/1992 Sb.) sice chrání veškerou zemědělskou půdu, prioritně se však zaměřuje na půdy I. a II. třídy ochrany, což explicitně deklaruje § 4, odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb. Využití půd IV. třídy ochrany ZPF pro nezbytný rozvoj veřejné infrastruktury je tedy z hlediska ochrany půdního fondu považováno za akceptovatelné a šetrnější řešení než zábor bonitně cennějších ploch v jiných částech území, a to i s přihlédnutím k veřejnému zájmu ploch vymezovaných na uvedených pozemcích.

Rozšíření hřbitova je nezbytnou součástí občanské vybavenosti a veřejné infrastruktury hl. m. Prahy. Veřejný zájem na zajištění pietních míst pro obyvatelstvo je v tomto případě prioritní. Vzhledem k tomu, že se jedná o málo produkční půdy, je zásah do zemědělského fondu minimalizován právě volbou této lokality, která nepatří mezi nejcennější zemědělské zdroje.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území řádně zohlednilo dopady na životní prostředí i půdní fond. Vzhledem k nízké bonitě

dotčených pozemků (IV. třída) a jejich logické návaznosti na stávající urbanistickou strukturu nebyla identifikována jiná, vhodnější lokalita, která by při srovnatelném funkčním využití vykazovala nižší stupeň ochrany ZPF.

Vzhledem k tomu, že dotčené pozemky patří do IV. třídy ochrany (málo produkční půdy) a jejich využití pro účely hřbitova naplňuje naléhavý veřejný zájem na zajištění veřejné infrastruktury, je navržené řešení v souladu s právními předpisy.

Zároveň je potřeba konstatovat, že je dokumentace Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území zpracována plně v souladu s příslušnými legislativními a metodickými požadavky a v příslušném měřítku je problematika záboru ZPF vyhodnocena adekvátně a dostatečně.

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.

Námítka

ID 3026588

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1120

Podatel | **FIEDLER MILOŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW56G

Identifikátor podání Portálu Pražana | aamuektq

Lokalita | 036

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Vážení, namítám v lokalitě Laurová navržený způsob využití, který počítá se zastavěním zbytků zeleně. Obdobně v lokalitě 339 Malvazinky je studií výstavby bytů kolem Radlické ulice plánováno zastavění posledního parku pod mateřskou školou. V lokalitě 036 Laurová je historicky daná zástavba na samotné hranici zastavitelnosti. Další výstavbou bude významně zasaženo do pohody bydlení rezidentů. Rovněž doprava v klidu je již nyní neúnosná. Situaci neřeší předepsané vlastní parkování v nových objektech, protože každá nová domácnost bude mít více aut, než ta, která bude parkovat ve vlastní garáži či venkovním parkingu na vlastním pozemku. Další bytové výstavbě neodpovídá ani infrastruktura (kapacita škol, školek atd.).

Odůvodnění

Důvody viz shora.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky

a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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.

Vymezování parkovacích ploch či ochrana stávajících jsou pod 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 umístování budov pro dopravní infrastrukturu byla na základě výsledků veřejného projednání doplněna do znění čl. 94 textové části, současně byla 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 3026591

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1123

Podatel | **CHRÁST MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03ILB

Identifikátor podání Portálu Pražana | abjscmym

Lokalita | 027

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy – Areál Astrid Garden, Praha 7 – Holešovice Jako vlastníci bytových jednotek v projektu Astrid Garden uplatňujeme námitku proti tomu, aby byl náš soukromý areál veden jako průchozí pro veřejnost.

Areál je soukromým majetkem ve smyslu **§ 1011 a násl. občanského zákoníku**, přičemž jsme při koupi nabyli **podíl na společných částech**, jejichž užívání je určeno pouze vlastníkům a osobám jim oprávněně přítomným. Původní záměr i realizace projektu byly založeny na **uzavřeném, neveřejném vnitrobloku**, což bylo součástí hodnoty a podmínek prodeje bytů.

Otevření areálu veřejnosti by představovalo zásah do výkonu vlastnického práva chráněného **čl. 11 Listiny základních práv a svobod**, zvýšilo by bezpečnostní rizika a provozní zátěž a odporovalo by účelu společných částí, které slouží výhradně k bydlení a soukromému užívání.

Územní plán nemůže bezdůvodně ukládat veřejnou prostupnost přes pozemky v soukromém vlastnictví, pokud k tomu není zákonný titul, např. **veřejně prospěšná stavba či opatření dle stavebního zákona**, včetně odpovídající náhrady. Takový titul zde neexistuje a jeho vytvoření by nebylo přiměřené ani odůvodněné.

Z výše uvedených důvodů žádáme, aby byl areál Astrid Garden i nadále veden jako **neprůchozí soukromý prostor bez veřejného přístupu**.

podatel

Odůvodnění

Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy – Areál Astrid Garden, Praha 7 – Holešovice. Jako vlastníci bytových jednotek v projektu Astrid Garden uplatňujeme námitku proti tomu, aby byl náš soukromý areál veden jako průchozí pro veřejnost.

Areál je soukromým majetkem ve smyslu **§ 1011 a násl. občanského zákoníku**, přičemž jsme při koupi nabyli **podíl na společných částech**, jejichž užívání je určeno pouze vlastníkům a osobám jim oprávněně přítomným. Původní záměr i realizace projektu byly založeny na **uzavřeném, neveřejném vnitrobloku**, což bylo součástí hodnoty a podmínek prodeje bytů.

Otevření areálu veřejnosti by představovalo zásah do výkonu vlastnického práva chráněného **čl. 11 Listiny základních práv a svobod**, zvýšilo by bezpečnostní rizika a provozní zátěž a odporovalo by účelu společných částí, které slouží výhradně k bydlení a soukromému užívání.

Územní plán nemůže bezdůvodně ukládat veřejnou prostupnost přes pozemky v soukromém vlastnictví, pokud k tomu není zákonný titul, např. **veřejně prospěšná stavba či opatření dle stavebního zákona**, včetně odpovídající náhrady. Takový titul zde neexistuje a jeho vytvoření by nebylo přiměřené ani odůvodněné.

Z výše uvedených důvodů žádáme, aby byl areál Astrid Garden i nadále veden jako **neprůchozí soukromý prostor bez veřejného přístupu**.

podatel

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí a poskytuje následující vysvětlení.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP. Je vymezen stavební blok. Prostupnost není jako závazný regulativ přímo vymezena. Žádný průchod/prostup není navrhován. Platí regulativy stavebního bloku a vnitrobloku - viz textová část MPP. Z hlediska vymezení ploch a prostupnosti se nejedná o měněnou část návrhu MPP.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným

veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3026920

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1124

Podatel | **Este Real Consulting a.s.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ49B3

Identifikátor podání Portálu Pražana | bhi3x84u

Lokalita | 909

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Podatel - Námítka č.1

Vyjádření

Platný Územní plán hlavního města Prahy vydaný v roce 1999 vymezuje pozemky nacházející se listu vlastnictví č. 3011 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 je pozemek, zapsaný na LV č. 1673 (k.ú. Řeporyje) - (jedná se o pozemek č.1538/130) již vymezen jako plocha nezastavitelná se strukturou leso – zemědělské krajiny bez možnosti jakékoliv zástavby.

V rámci tohoto pozemku 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 podatel 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.

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.

Námítka nezákonnosti MPP pro rozpor s nadřízenou 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 ZUR, 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.

Námítka diskriminace malých vlastníků pozemků.

Návrh MPP zvýhodňuje velké vlastníky (zejména developery) oproti vlastníků 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 nepřipustnou diskriminací.

Námítka nepřiměřeného zásahu do práv vlastníků v důsledku zrušení „územních rezerv a velkých rozvojových území (VRÚ) bez náhrady a odůvodnění. Námítka porušení legitimního očekávání.

Je potřeba zmínit, že tuto námitku na celou lokalitu dáváme v součinnosti prakticky se všemi sousedními majiteli, tedy:

a) společnost SKANSKA

a příslušné rodiny

Jedná se o jednu logickou průmyslovou ucelenou lokalitu.

Na této lokalitě je jistě také zajímavé, že ještě v roce 2010 zde stáli budovy a ubytovny o výši 4 podlaží a byla zde průmyslová zóna společnosti IPS Praha, kterou historicky koupila společnost Skanska.

Na katastrálním snímku jsou dokonce vidět půdorysy původních budov.

Dále žádáme v platném územním plánu o zrušení ÚSES - Územní systém ekologické stability krajiny. Důvodem je nelogičnost tohoto systému v zamýšlené lokalitě výstavby. Tento systém poměrně zásadně zasahuje do práv majitelů pozemků a omezuje možnosti výstavby coby průmyslové lokality.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání

MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že v předmětném území došlo v rámci společného jednání k dohodě s dotčeným orgánem (MŽP) nad vymezením nezastavitelného území. Pořizovatel dále uvádí:

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 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.

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

Námítka

ID 3026921

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1124

Podatel | **Este Real Consulting a.s.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ49B3

Identifikátor podání Portálu Pražana | bhi3x84u

Lokalita | 909

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Podatel - Námítka č.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

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). Tyto pozemky jsou ve vlastnictví společnosti SKANSKA, tedy sousedé. Ovšem naproti tomu pozemek zapsaný na LV č. 1673 (k.ú. Řeporyje)- č. pozemku 1538/130 je vymezen jako plochy nezastavitelné.

V případě, že by byl návrh Metropolitního plánu schválen ve stávající podobě, byl by podatel této námítky nedůvodně a významně zkrácen jak na legitimním očekávání vyplývajícím z těchto podkladů, tak na svém ústavně garantovaném vlastnickém právu.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že v předmětném území došlo v rámci společného jednání k dohodě s dotčeným orgánem (MŽP) nad vymezením nezastavitelného území. Pořizovatel dále uvádí:

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.

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.

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

Námítka

ID 3026922

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1124

Podatel | **Este Real Consulting a.s.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ49B3

Identifikátor podání Portálu Pražana | bhi3x84u

Lokalita | 909

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Podatel - Námítka č.3

Vyjádření

Námítka vůči typu struktury území – aktuální verze návrhu Metropolitního plánu vymezuje předmětné území jako lokalitu se strukturou areálu (Řeporyje) 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

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 se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává

pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že v předmětném území došlo v rámci společného jednání k dohodě s dotčeným orgánem (MŽP) nad vymezením nezastavitelného území. Pořizovatel dále uvádí:

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 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 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 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, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3028311

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1124

Podatel | **Este Real Consulting a.s.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ487U

Identifikátor podání Portálu Pražana | h7zufhaz

Lokalita | 909

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Námítka č.1

Vyjádření

Platný Územní plán hlavního města Prahy vydaný v roce 1999 vymezuje pozemky nacházející se listu vlastnictví č. 3011 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. 3011 (k.ú. Řeporyje) - (jedná se o pozemky 1538/187, 1538/188, 1538/122, 1538/119, 1538/118, 1538/117 a 1538/189 již 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.

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.

Námitka nezákonnosti MPP pro rozpor s nadřízenou 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 ZUR, 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.

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 nepřipustnou

diskriminací.

Námítka nepřiměřeného zásahu do práv vlastníků v důsledku zrušení „územních rezerv a velkých rozvojových území (VRÚ) bez náhrady a odůvodnění. Námítka porušení legitimního očekávání.

Je potřeba zmínit, že tuto námitku na celou lokalitu dáváme v součinnosti prakticky se všemi sousedními majiteli, tedy:

společnost SKANSKA a fyzické osoby

Jedná se o jednu logickou průmyslovou ucelenou lokalitu.

Na této lokalitě je jistě také zajímavé, že ještě v roce 2010 zde stáli budovy a ubytovny o výši 4 podlaží a byla zde průmyslová zóna společnosti IPS Praha, kterou historicky koupila společnost Skanska.

Na katastrálním snímku jsou dokonce vidět půdorysy původních budov.

Dále žádáme v platném územním plánu o zrušení ÚSES - Územní systém ekologické stability krajiny. Důvodem je nelogičnost tohoto systému v zamýšlené lokalitě výstavby. Tento systém poměrně zásadně zasahuje do práv majitelů pozemků a omezuje možnosti výstavby coby průmyslové lokality.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce,

kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že na základě výsledků společného jednání došlo v předmětném území k odstranění rekreační zastavitelné lokality 676/Rekreační areál Řeporyje (požadavek dotčeného orgánu a zároveň skutečnost, že příslušná MČ již daný záměr dále nesleduje).

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 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 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, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3028312

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1124

Podatel | **Este Real Consulting a.s.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ487U

Identifikátor podání Portálu Pražana | h7zufhaz

Lokalita | 909

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | Námítka č.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

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). Tyto pozemky jsou ve vlastnictví společnosti SKANSKA, tedy sousedé. Ovšem naproti tomu pozemky zapsané na LV č. 3011 (k.ú. Řeporyje)- pozemky 1538/187, 1538/188, 1538/122, 1538/119, 1538/118, 1538/117 a 1538/189 jsou vymezeny jako plochy nezastavitelné.

V případě, že by byl návrh Metropolitního plánu schválen ve stávající podobě, byl by podatel 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 se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že na základě výsledků společného jednání došlo v předmětném území k odstranění rekreační zastavitelné lokality 676/Rekreační areál Řeporyje (požadavek dotčeného orgánu a zároveň skutečnost, že příslušná MČ již daný záměr dále nesleduje).

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.

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

Námítka

ID 3028313

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1124

Podatel | **Este Real Consulting a.s.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ487U

Identifikátor podání Portálu Pražana | h7zufhaz

Lokalita | 909

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | Námítka č.3

Vyjádření

Námítka vůči typu struktury území – aktuální verze návrhu Metropolitního plánu vymezuje předmětné území jako lokalitu se strukturou areálu (Řeporyje) 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

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 se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že na základě výsledků společného jednání došlo v předmětném území k odstranění rekreační zastavitelné lokality 676/Rekreační areál Řeporyje (požadavek dotčeného orgánu a zároveň skutečnost, že příslušná MČ již daný záměr dále nesleduje).

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 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.

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, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3030539

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1124

Podatel | **Este Real Consulting a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZGB8S

Identifikátor podání Portálu Pražana | sh3dftkj

Lokalita | 910

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | Námítka č.1 - Smažík s.r.o.

Vyjádření

Metropolitním plánu verze 2018/2022 byl na našem pozemku č. 1785/37 vedeném na LV 1680 o výměře 7 413 m2 správně návrh: 616 / Krůťárna u Slivence (oblast)

- Zastavitelnost: zastavitelná stavební
- Typ struktury: struktura areálů produkce
- Způsob využití: zastavitelná produkční
- Míra stability: rozvojová
- Cílový charakter lokality
- Naplnit potenciál zastavitelné, rozvojové, produkční lokality Krůťárna u Slivence se strukturou areálu produkce. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Krajina Třebotovské plošiny.
- Lokalita Krůťárna u Slivence je vymezena jako lokalita se strukturou areálů produkce. Cílem navržených regulativů je zachování flexibility prostorového uspořádání, zlepšení prostupnosti územím a rozšíření lokality o vymezené rozvojové plochy produkce a doplnění dopravní infrastruktury.

Nový návrh Metropolitního plánu 10/2025 nám z výše uvedeného pozemku navrhuje udělat:

910 / Holyně – Slivenec

- Zastavitelnost: nezastavitelná

- Typ struktury: leso-zemědělská krajina
- Způsob využití: nezastavitelná produkční
- Míra stability: stabilizovaná

Přesný opak toho, co tam bylo zamýšleno v MP verze 2018/2022. Také proto jsme v roce 2022 nepodávali námitku.

Tímto podáváme námitku a nesouhlasíme s verzí Metropolitního plánu 10/2025 a žádáme, aby byla tato část vyčleněna a vrácena k verzi z roku 2018/2022, tedy:

616 / Krůtárna u Slivence

- Zastavitelnost: zastavitelná stavební
- Typ struktury: struktura areálů produkce
- Způsob využití: zastavitelná produkční

Míra stability: rozvojová

Odůvodnění

Všechny okolní pozemky podél čtyřproudové silnice (název: Krůtárna u Slivence) v ulici K Barrandovu podle MP verze 2018/2022 zůstaly v původním verzi (viz. příloha). Jedná se o pozemky, kde byl vystavěn Kaufland, areál K Austisu i dnes prozatím nevyužitý pozemek naproti přes hlavní silnici K Barrandovu. Změnou neprošel ani pozemek napříč od křižovatky směr obec Slivenec. Pouze náš pozemek a pozemek sousedů (říkejme tomu areál) jako jediný byl změněn oproti verzi 2018/2022 na tzv. leso-zemědělská krajina, která je samozřejmě naprosto nepoužitelná, zvláště v této lokalitě na hranici prašné křižovatky.

Navíc přímo naproti našemu areálu byla vystavěna v roce 2023 benzínová stanice One1 a KFC, proto ze strany MHM Praha (IPR Praha) došlo k naprosto nelogickému rozhodnutí vyčlenit náš navazující pozemek a udělat z něj nezastavitelnou leso-zemědělskou krajinu. A přitom za námi vzdušnou čarou 300 metrů je už zase další průmyslový areál Austis, který je opět:

- Zastavitelnost: zastavitelná stavební
- Typ struktury: struktura areálů produkce
- Způsob využití: zastavitelná produkční

Míra stability: rozvojová

Tento nový návrh nám vůbec nedává logiku.

Je pro nás nepochopitelné, že u 4-proudové silnice, kde projede denně desítky tisíc aut, chcete nově/zase „ORNOU PUDU“. Potom by bylo vhodné, aby MHM Praha zakázal v této lokalitě pěstovat cokoliv, co je k jídlu, protože díky frekvenci aut a výfukovým plynům z nich by se zde nesmělo pěstovat vůbec nic pro potřebu člověka či čehokoliv živého. K tomu by mělo své říci také Ministerstvo zdravotnictví (zde vypěstované „brambory“ asi nebudou úplně zdravé a vhodné ke konzumaci), ale ve své podstatě i Ministerstvo životního prostředí, které neustále tvrdí a jejich argumenty se opírají o skutečnost, že se jedná o půdu I. třídy ochrany (orná půda), ovšem již nedodává, že se tam již delší dobu vůbec nic zdravého pěstovat nedá. Takže pro zemědělce nepoužitelná orná půda (pozemek pana xxx + rodiny xxxx není ani pachtován) a pro podnikatele VN ve formátu nerušící výroba a služby, díky nové verzi MP 2025 (bude-li schválen) bude nepoužitelný také. A také proto tato část pozemků zarůstá, je nevzhledná a díky návrhu MP 2025 zůstane i nadále.

K této skutečnosti by měl říci svůj názor také IPR Praha, který je architektem HM Praha a jistě mu záleží i na tom, aby se pražanům v Praze žilo lépe. Jsme přesvědčení, že cokoliv se na našem pozemku/areálu případně nového vybuduje, bude lepší než to, co tam je/není dneska.

Dále se hovoří o veřejném zájmu, resp. zda jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Na tuto argumentaci máme již několik písemných vyjádření od MČ Slivenec.

Společnost Smažík s.r.o. již 3x žádala (první v roce 2007, poté v roce 2010, poté v roce 2015) o vyjádření MČ Slivenec, která jasně svým písemným dokumentem deklarovala, že cokoliv zvýší zaměstnanost, služby a vzhled této lokality je lepší, než „kontaminovaná výfukovými plyny“ a nevzhledná půda celého areálu.

Jednání o tomto pozemku MČ Slivenec je dokonce zdokumentováno v usnesení 24/3/2007, dále souhlas s VN znovu odsouhlasilo zastupitelstvo ve svém usnesení č. 396/24/2009. Tedy Městská část vždy podporovala a podporuje změnu územního plánu konkrétně u tohoto pozemku na VN.

Dalším podstatným argumentem je také skutečnost (a tedy veřejný zájem), že v okolí se staví nemalá nová bytová čtvrť developerskou společností FINEP, kde má vyrůst až 15 000 bytů, tedy zvýšený veřejný zájem o služby na pozemcích v režimu nerušící výroba a služby (VN).

A vhodných pozemků v režimu VN je v této lokalitě opravdu velmi málo a výstavbou bytů i nadále ubývá.

Buď tito lidé z nové lokality developerského projektu FINEPu budou jezdit po Praze a hledat tyto služby (tedy zvýšené dopravní zácpy – negativní vliv na životní prostředí) , anebo jim umožníme na nejbližším možném a vhodném pozemku takovou službu vybudovat, aby nemuseli cestovat a hledat ji (snížené dopravní zácpy) .

Dalším argumentem MŽP byla v roce 2023 skutečnost, že náš areál nemá jakoukoliv vazbu na zastavěné prostředí. Nyní to již není pravda, protože se tam postavila benzinová pumpa (na IZ) a před ní navazuje Kaufland. Tedy již logicky navazuje na zastavěné prostředí.

V celé západní Evropě je ve stavebních plánech metropolí zakotveno, že nesmí být podél silnic pro vnitřní městský okruh (tisíce a tisíce aut), včetně navazujících výjezdních spojnic (což je ulice k Barrandovu) tzv. produkční lokalita (pole/orná půda). Tyto lokality jsou určeny pro lehký průmysl, sklady a lehkou nerušící výrobou, která odděluje pole (někdy i bydlení) od rušné silnice plné výfukových plynů (ulice K Barrandovu). Jedná se o tzv. průmyslovou hlukovou a izolační stěnu. MP verze 2025 zde navrhujete přesný opak.

Dalším argumentem je skutečnost, že společnost Smažík s.r.o. ve svých plánech logicky počítala s potvrzením MP verze 2018/2022, a tak začala investovat a plánovat využití svého majetku = pozemku, který nakoupila v roce 2007 (tedy před 18 lety). Díky této případné změně bude jejich investice zmařena.

Námítka diskriminace malých vlastníků pozemků.

Návrh MPP verze 2025 zvýhodňuje velké vlastníky (zejména developery) oproti vlastníkům malým. Z návrhu MPP verze 2025 lze obecně vypožorovat zjevnou snahu vyrovnat případné ztráty zastavitelného území zřízením nových zastavitelných území (na úkor nových nezastavitelných území). Tato snaha je však bohužel patrná pouze ve vztahu k velkým vlastníkům. Tato snaha zpracovatele MPP je právně neodůvodnitelnou a nepřipustnou diskriminací.

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. 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 S 23b původního stavebního zákona. Neodůvodněné zrušení územních rezerv a zejména územních rezerv v rámci VRU 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.

Poslední důvod a pochyby o správnosti změny MP verze 2018/2022: úplně stejná (ovšem větší) orná půda byla schválena změnou Z 3801 na VN, přičemž jejich žádost byla podána mnohem později než naše první z roku 2007. Tedy jasná diskriminace.

Závěrem je důležité uvést, že tuto námítku podáváme v součinnosti s rodinou xxxx (sousedé), kteří také chtějí zachovat původní Návrh Metropolitního plánu verze 2018/2022.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

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, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Nevymezení rozvojové plochy je v souladu s požadavkem dotčeného orgánu z hlediska 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.

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 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.

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 3031974

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1124

Podatel | **Este Real Consulting a.s.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ64WF

Identifikátor podání Portálu Pražana | yrdpi4ym

Lokalita | 553

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Název | Námítka č.1

Vyjádření

Pozemek parc. č. 1258/3 v k. ú. Háje, dle stávajícího/platného ÚP SÚ hl. m. Prahy se nachází v zastavitelném území v ploše s využitím OB, v území stabilizovaném. Stávající územní plán neobsahuje výškovou regulaci. Při posuzování stabilizovaného území je nutné vycházet z charakteru území (stávající urbanistické struktury – modernistické struktury), kdy záměr právě tuto strukturu dotváří.

Podle návrhu MPP (verze 2018 a 2025), došlo oproti předchozí verzi ke změně výškové regulace na 2 regulovaná nadzemní podlaží. Cílem majitelů pozemků je vystavět zde 4-podlažní budovu, která charakterově/urbanisticky vychází z okolní výstavby, kde navazuje na celou ulici Hvězdoslavovu, která je ze západní strany tvořena převážně 4 podlažními obytnými budovami, na které záměr majitele pozemku navazuje.

A proto požadujeme zrušení úpravy výškové regulace s ohledem na stávající zástavbu, případně uvedení jako 4-podlažní obytné budovy.

Odůvodnění

Z veřejného tisku se dozvídáme, že se staví málo bytů, že lidé „nemají“ kde relativně levně bydlet. Zde by snížením výškové regulace došlo k omezení počtu bytových jednotek o cca. 1 polovičku, což je v přímém kontrastu se směřováním plánů Praha 11 i MHM Praha.

V uvažované 4-podlažní budově bude umístěno 23 bytových jednotek, které rozšíří možnosti bydlení formou nízkonákladových bytů.

S touto zamýšlenou zástavbou nemá problém ani MČ Praha 11 za podmínky, že nedojde k narušení dopravy a dopravní infrastruktury – parkování. V zamýšlené budově bude „pouze“ 23 bytů, tedy minimální zatížení dopravní infrastruktury.

Výhodou studie zamýšlené budovy je, že:

- a) plánuje na vlastním pozemku vybudovat celkem 16 parkovacích míst pro osobní automobily
- b) parkování je z části zajištěné na veřejném parkování přímo naproti předmětného pozemku z ulice Hviezdoslavova
- c) je přímo u hlavní silnice, tedy nebude docházet k pojezdům rezidentů
- d) majitelé navíc zvažují v případě potřeby výstavbu podzemního parkoviště přímo pod zamýšlenou budovou, čímž opět sníží zatížení dopravní infrastruktury.

Také jsme požádali o stanovisko ÚZR (Odbor územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy), kde nás však odkázali na platný Územní plán (tedy 4 patra) a stanovisko k neplatnému Metropolitnímu plánu odmítli vydat.

Součástí této naší Námítky je i studie návrhu zamýšlené budovy (2 snímky), ze které jasně vyplývá, že se jedná o navázání na urbanistickou a modernistickou strukturu tvarem i výškou zamýšlené budovy.

Budova může zároveň sloužit/být vnímána jako zvuková stěna pro zástavbu rodinných domků v jižní části za uvažovanou budovou směrem podél ulic Kazimírova, Kryštofova a Mirošovská.

Zdůvodnění:

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 námítku k aktuálnímu návrhu metropolitního plánu, a to právě ve věci navržené podlažnosti. Na místo dvoupodlažní zástavby požadujeme zachování zástavby v úrovni 4 nadzemní 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 se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 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.

Námítka

ID 3031975

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1124

Podatel | **Este Real Consulting a.s.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ64WF

Identifikátor podání Portálu Pražana | yrdpi4ym

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Název | Námítka č.2

Vyjádření

Změna v článku 94 Park ve volné zástavbě - změna v odstavci (4) větu:

V parku ve volné zástavbě je přípustné umístování nových jiných staveb, budov pro.....

na

V parku ve volné zástavbě je přípustné umístování nových jiných bytových staveb, budov pro

Odůvodnění

Z textace není úplně jasné, že se jedná o bytové stavby. Tímto dojde k upřesnění.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že ustanovení čl. 94 odst. (4) umožňuje umisťování staveb pro dopravní a technickou infrastrukturu a budov pro obsluhu a údržbu parku. Nové bytové stavby do tohoto vymezení nepatří a nebyly přípustné ani v předchozím projednání. Požadovaná úprava proto představuje věcnou změnu regulace. Z výše uvedených důvodů lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Dále pořizovatel uvádí, že:

Problematika regulativů parku ve volné zástavbě (PVZ) byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře zohledněn a zvážen již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání. Vzhledem k zásahu do legitimního očekávání vlastníků a právní kontinuity byly regulativy PVZ upraveny ve smyslu jejich rozvolnění.

Umísťování budov pro obsluhu a údržbu PVZ bylo umožněno. Dále bylo umožněno, aby mohly ÚPČP, RP a ÚS upřesnit podmínky pro umísťování nových budov. Regulativy stávajících budov v PVZ byly upraveny tak, že ve vztahu ke katastru nemovitostí je považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP; byl doplněn odkaz na katastrální zákon. Vrstva parků ve volné zástavbě byla na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání 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 bylo dílčím způsobem vymezení PVZ korigováno, resp. redukováno. Návrh MPP byl 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.

Dále již návrh z výše uvedených důvodů upravován nebyl, neboť textace regulativů i vymezení regulativu PVZ v grafické části návrhu MPP byly shledány jako vyvážené při zachování koncepce a flexibility zároveň a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Námítka

ID 3026623

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1125

Podatel | **Prokopské údolí s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR028LM

Identifikátor podání Portálu Pražana | accnd4hu

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

K návrhu metropolitního plánu namítáme, že již existuje zpracovaný projekt a bylo vydáno kladné stanovisko OUR a zahájeno územní řízení. Současně namítáme začlenění dotčených pozemků do lokality metropolitního parku, a to s ohledem na jejich oplocení a omezenou přístupnost.

Odůvodnění

v příloze

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní část podání. Požadavky podatele jsou uvedeny v rámci ostatních ID podatele včetně příslušného vypořádání.

Námítka

ID 3033368

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1125

Podatel | **Prokopské údolí s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR025F1

Identifikátor podání Portálu Pražana | 9w7tqjss

Lokalita | 967

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Jako dotčení vlastníci pozemků parc. č. 1225/1, 1227, 1228, 1229/1, 1230, 1246/8 v katastrálním území Jinonice, obec Praha, tímto v zákonné lhůtě podáváme námítku k návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (dále jen „Metropolitní plán“), verze zveřejněné dne 20. října 2025. Naše námítka směřuje proti vymezení plochy Park- Metropolitní park (výkres Z 02 - Hlavní výkres struktury), na výše zmíněných pozemcích, která je svým charakterem v přímém rozporu s možností reálného rozvoje území.

Odůvodnění

V lokalitě je povolován záměr oplocené Komunitní zahradní kolonie, který zahrnuje 77 chat, včetně společné klubovny a infrastruktury, pro který bylo vydáno souhlasné stanovisko Odboru územního rozvoje MHMP č.j.: MHMP 465368/2025, ze dne 12.05.2025, kladné vyjádření IPR PRAHA č.j.: 07183/25, ze dne 1.10.2025. Dne 25.6.2024 bylo zahájeno územní řízení, které vede Stavební úřad MČ Praha 5.

Na základě těchto kvalifikovaných a závazných aktů veřejné správy jsme v dobré víře investovali značné prostředky do další přípravy projektu a oprávněně nabyli legitimní očekávání, že příprava a povolení projektu budou probíhat v souladu s přijatými stanovisky. Postup projektanta a pořizovatele, který nyní bez jakéhokoli nového odborného podkladu či zdůvodnění svůj předchozí postoj popírá, je příkladem porušení principu legitimního očekávání. Dle judikatury Nejvyššího správního soudu (srov. např. rozsudek č. j. 1 As 92/2010 - 104) je správní orgán vázán svými předchozími akty, pokud neexistují pádné a zákonné důvody pro změnu postoje. Pořizovatel Metropolitního plánu žádné takové důvody nepředkládá.

Odůvodnění námítky proti vymezení plochy Park- Metropolitní park

Vymezení plochy Park- Metropolitní park v lokalitě dotčené pozemky parc. č. 1225/1, 1227, 1228, 1229/1, 1230 a 1246/8 v k. ú. Jinonice je v přímém rozporu se skutečným stavem území, s probíhajícím povolovacím procesem, a zejména s konceptem Metropolitního plánu, který má území stabilizovat v souladu s jeho reálným využitím a rozvojovým potenciálem.

V území je v Metropolitním plánu vymezena plocha „Zahrádková osada“, což potvrzuje, že pořizovatel považuje území za vhodné pro zahrádkářské a pobytové využití. Dotčené pozemky jsou již dnes fakticky užívány jako oplocená zahrádková osada a návrh Metropolitního plánu tuto funkci potvrzuje. Jedná se o využití, které je v území dlouhodobě zakořeněné, je stabilní, věcně prověřené a vytváří nízkou zátěž v porovnání s jinými možnými způsoby využití.

Dále upozorňujeme, že část dotčeného území je v současné době fakticky využívána osobami bez přístřeší, což se negativně promítá do jeho provozního, hygienického i bezpečnostního stavu. Reálný stav území proto zcela neodpovídá charakteru plochy „Park

Metropolitní park“, která podle Metropolitního plánu předpokládá veřejně přístupnou, udržovanou a kvalitně vybavenou parkovou zeleň s odpovídajícími sociálně-provozními standardy.

Naproti tomu námi připravovaný záměr zahrádkové osady představuje kultivaci a jednoznačné stabilizování území, včetně revitalizace a obnovení oplocení, čímž dochází k posílení bezpečnosti, dohledatelnosti pohybu osob, eliminaci nežádoucích jevů a postupnému navrácení území k plnohodnotnému a kontrolovanému využívání. Záměr vede ke zvýšení kvality prostředí a k odstranění aktuálních negativních fenoménů, které jsou v rozporu s deklarovaným parkovým využitím v návrhu MPP.

Pokud MPP přímo na části pozemků vymezuje plochu „Zahrádková osada“, pak pořizovatel:

- uznává rekreační charakter území,
- hodnotí lokalitu jako zahrádkářsky stabilizovanou,
- považuje tento typ využití za vhodný a v souladu s koncepcí rozvoje města.

Je tedy vnitřně rozporné, aby v téže lokalitě, v překryvu, byla jiná část území vymezena jako Park- Metropolitní park, tedy nejpřísnější rekreační plocha s takřka bezzástavbovým režimem.

Metropolitní plán deklaruje, že jeho ambicí je pracovat s reálnou strukturou města, respektovat existující závazné akty veřejné správy a vymezovat plochy způsobem, který odpovídá funkčnímu a prostorovému charakteru území. V dané lokalitě je však stanovena plocha Park- Metropolitní park, a to v rozporu s již povoleným a orgány územního plánování potvrzeným rozvojovým záměrem, který nelze s touto kategorií využití území sladit.

Plocha „Park- Metropolitní park“ je podle Metropolitního plánu určena pro celoměstsky významné parkové plochy, v nichž je primárně předpokládáno veřejné rekreační využití s minimální mírou stavebních zásahů.

Záměr „Komunitní zahradní kolonie“ svou povahou nespadá do funkčního rámce metropolitního parku - jedná se o soukromé zahrádkářské využití, s definovanou mírou zástavby (chatky), doprovodnou vybaveností a infrastrukturním zajištěním a oplocením.

Metropolitní plán nesmí rušit či znemožňovat legitimně probíhající povolovací procesy, které již obdržely souhlasná stanoviska orgánů veřejné správy. Vymezení plochy „Metropolitní park“ by vedlo k faktickému znemožnění realizace projektu, pro který již existuje správní kontinuita a investiční očekávání, a bylo by proto nepřiměřené a neodůvodněné.

Pořizovatel tedy volbou dvou neslučitelných kategorií pro tentýž funkční celek vytváří regulaci, která nedává urbanistický ani plánovací smysl.

Metropolitní plán deklaruje, že jeho cílem je:

- respektovat stávající urbanistickou strukturu,
- umožnit rozvoj v rámci reálných potenciálů území,
- chránit hodnoty, nikoliv bezdůvodně blokovat využití pozemků.

Záměr komunitní zahradní kolonie byl v průběhu dosavadních řízení a vydaných správních aktů posouzen jako urbanisticky vhodný a kontextuálně přiměřený, což vyplývá z vydaných stanovisek Odboru územního rozvoje MHMP i IPR Praha. Úřad územního plánování konstatuje soulad záměru s platným Územním plánem SÚ hl. m. Prahy. Z hlediska sledování cílů a úkolů územního plánování dále konstatoval, že předložený stavební záměr v jeho rozsahu je možno z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, tj. dle ust.

§ 18 a 19 stavebního zákona, akceptovat.

Vymezení plochy „Park- Metropolitní park“ v této poloze nemá oporu ani v hodnotách území, ani v jeho historicky stabilizované funkci. Podle zásad Metropolitního plánu je tato kategorie rezervována pro území vybavená prvky celoměstsky významné zeleně, tedy pro plochy s nadstandardní ekologickou, rekreační či krajinářskou funkcí, vysokou mírou veřejné přístupnosti a odpovídající údržbou i vybaveností. V dotčeném území se však takové prvky nenacházejí a lokalita jejich vznik ani svými terénními, vlastnickými a funkčními předpoklady neumožňuje. Vzhledem k tomu je zařazení území do kategorie Metropolitního parku nepodložené, neproporcionální a v rozporu se skutečným charakterem i potenciálem lokality, která je podle všech dostupných podkladů vhodná právě pro nízkointenzivní, komunitní a zahrádkářské využití.

Na základě všech výše uvedených skutečností, územně-technických podkladů, dosavadního správního řízení a právní argumentace navrhuje, aby pořizovatel provedl následující úpravu návrhu Metropolitního plánu:

Zrušení vymezení plochy „Park- Metropolitní park“ v části území vymezené pozemky parc. č. 1225/1, 1227, 1228, 1229/1, 1230 a 1246/8 v k. ú. Jinonice.

Toto vymezení je neodůvodněné a neodpovídá dlouhodobě stabilizovanému způsobu využití území. Je v přímém rozporu s již prověřeným a orgány veřejné správy podporovaným záměrem oplocené zahrádkové osady a není v souladu se širšími krajinnými a ekologickými souvislostmi území, zejména pak neodpovídá reálnému stavu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám,

které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že:

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 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.

Námítka

ID 3035494

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1125

Podatel | **Prokopské údolí s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR028LM

Identifikátor podání Portálu Pražana | accnd4hu

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

Požadujeme zrušit vymezení plochy „Park – Metropolitní park“ v části území vymezené pozemky parc. č. 1225/1, 1227, 1228, 1229/1, 1230 a 1246/8 v k. ú. Jinonice.

Odůvodnění

Naše námítka směřuje proti vymezení plochy Park – Metropolitní park (výkres Z 02 - Hlavní výkres struktury), která je svým charakterem v přímém rozporu s možností reálného rozvoje území. V lokalitě je povolován záměr oplocené Komunitní zahradní kolonie, který zahrnuje 77 chatek, včetně společné klubovny a infrastruktury, pro který bylo vydáno souhlasné stanovisko Odboru územního rozvoje MHMP č.j.: MHMP 465368/2025, ze dne 12.05.2025, kladné vyjádření IPR PRAHA č.j.: 07183/25, ze dne 1.10.2025. Dne 25.6.2024 bylo zahájeno územní řízení, které vede Stavební úřad MČ Praha 5.

Na základě těchto kvalifikovaných a závazných aktů veřejné správy jsme v dobré víře investovali značné prostředky do další přípravy projektu a oprávněně nabyli legitimní očekávání, že příprava a povolení projektu budou probíhat v souladu s přijatými stanovisky. Postup projektanta a pořizovatele, který nyní bez jakéhokoli nového odborného podkladu či zdůvodnění svůj předchozí postoj popírá, je příkladem porušení principu legitimního očekávání. Dle judikatury Nejvyššího správního soudu (srov. např. rozsudek č. j. 1 As 92/2010 - 104) je správní orgán vázán svými předchozími akty, pokud neexistují pádné a zákonné důvody pro změnu postoje. Pořizovatel Metropolitního plánu žádné takové důvody nepředkládá.

Vymezení plochy Park – Metropolitní park v lokalitě dotčené pozemky parc. č. 1225/1, 1227, 1228, 1229/1, 1230 a 1246/8 v k. ú. Jinonice je v přímém rozporu se skutečným stavem území, s probíhajícím povolovacím procesem, a zejména s konceptem Metropolitního

plánu, který má území stabilizovat v souladu s jeho reálným využitím a rozvojovým potenciálem.

V území je v Metropolitním plánu vymezena plocha „Zahrádková osada“, což potvrzuje, že pořizovatel považuje území za vhodné pro zahrádkářské a pobytové využití. Dotčené pozemky jsou již dnes fakticky užívány jako oplocená zahrádková osada a návrh Metropolitního plánu tuto funkci potvrzuje. Jedná se o využití, které je v území dlouhodobě zakořeněné, je stabilní, věcně prověřené a vytváří nízkou zátěž v porovnání s jinými možnými způsoby využití. Dále upozorňujeme, že část dotčeného území je v současné době fakticky využívána osobami bez přístřeší, což se negativně promítá do jeho provozního, hygienického i bezpečnostního stavu. Reálný stav území proto zcela neodpovídá charakteru plochy „Park-Metropolitní park“, která podle Metropolitního plánu předpokládá veřejně přístupnou, udržovanou a kvalitně vybavenou parkovou zeleň s odpovídajícími sociálně-provozními standardy.

Naproti tomu námi připravovaný záměr zahrádkové osady představuje kultivaci a jednoznačné stabilizování území, včetně revitalizace a obnovení oplocení, čímž dochází k posílení bezpečnosti, dohledatelnosti pohybu osob, eliminaci nežádoucích jevů a postupnému navrácení území k plnohodnotnému a kontrolovanému využívání. Záměr vede ke zvýšení kvality prostředí a k odstranění aktuálních negativních fenoménů, které jsou v rozporu s deklarovaným parkovým využitím v návrhu MPP.

Pokud MPP přímo na části pozemků vymezuje plochu „Zahrádková osada“, pak pořizovatel:

- uznává rekreační charakter území,
- hodnotí lokalitu jako zahrádkářsky stabilizovanou,
- považuje tento typ využití za vhodný a v souladu s koncepcí rozvoje města.

Je tedy vnitřně rozporné, aby v téže lokalitě, v překryvu, byla jiná část území vymezena jako Park – Metropolitní park, tedy nejpřísnější rekreační plocha s takřka bezzástavbovým režimem.

Metropolitní plán deklaruje, že jeho ambicí je pracovat s reálnou strukturou města, respektovat existující závazné akty veřejné správy a vymezovat plochy způsobem, který odpovídá funkčnímu a prostorovému charakteru území. V dané lokalitě je však stanovena plocha Park – Metropolitní park, a to v rozporu s již povoleným a orgány územního plánování potvrzeným rozvojovým záměrem, který nelze s touto kategorií využití území sladit.

Plocha Park – Metropolitní park“ je podle Metropolitního plánu určena pro celoměstsky významné parkové plochy, v nichž je primárně předpokládáno veřejné rekreační využití s minimální mírou stavebních zásahů.

Záměr „Komunitní zahradní kolonie“ svou povahou nespadá do funkčního rámce metropolitního parku - jedná se o soukromé zahrádkářské využití, s definovanou mírou zástavby (chatky), doprovodnou vybaveností a infrastrukturním zajištěním a oplocením.

Metropolitní plán nesmí rušit či znemožňovat legitimně probíhající povolenací procesy, které již obdržely souhlasná stanoviska orgánů veřejné správy. Vymezení plochy „Metropolitní park“ by vedlo k faktickému znemožnění realizace projektu, pro který již existuje správní kontinuita a investiční očekávání, a bylo by proto nepřiměřené a neodůvodněné.

Pořizovatel tedy volbou dvou neslučitelných kategorií pro tentýž funkční celek vytváří regulaci, která nedává urbanistický ani plánovací smysl.

Metropolitní plán deklaruje, že jeho cílem je:

- respektovat stávající urbanistickou strukturu,
- umožnit rozvoj v rámci reálných potenciálů území,
- chránit hodnoty, nikoliv bezdůvodně blokovat využití pozemků.

Záměr komunitní zahradní kolonie byl v průběhu dosavadních řízení a vydaných správních aktů posouzen jako urbanisticky vhodný a kontextuálně přiměřený, což vyplývá z vydaných stanovisek Odboru územního rozvoje MHMP i IPR Praha. Úřad územního plánování konstatuje soulad záměru s platným Územním plánem SÚ hl. m. Prahy. Z hlediska sledování cílů a úkolů územního plánování dále konstatoval, že předložený stavební záměr v jeho rozsahu je možno z hlediska uplatňování cílů a úkolů územního plánování, tj. dle ust. § 18 a 19 stavebního zákona, akceptovat.

Vymezení plochy „Park – Metropolitní park“ v této poloze nemá oporu ani v hodnotách území, ani v jeho historicky stabilizované funkci.

Podle zásad Metropolitního plánu je tato kategorie rezervována pro území vybavená prvky celoměstsky významné zeleně, tedy pro plochy s nadstandardní ekologickou, rekreační či krajinářskou funkcí, vysokou mírou veřejné přístupnosti a odpovídající údržbou i vybaveností. V dotčeném území se však takové prvky nenacházejí a lokalita jejich vznik ani svými terénními, vlastnickými a funkčními předpoklady neumožňuje.

Vzhledem k tomu je zařazení území do kategorie Metropolitního parku nepodložené, neproporcionální a v rozporu se skutečným charakterem i potenciálem lokality, která je podle všech dostupných podkladů vhodná právě pro nízkointenzivní, komunitní a zahrádkářské využití.

Na základě všech výše uvedených skutečností, územně-technických podkladů, dosavadního správního řízení a právní argumentace navrhuje, aby pořizovatel provedl následující úpravu návrhu Metropolitního plánu:

Zrušení vymezení plochy „Park – Metropolitní park“ v části území vymezené pozemky parc. č. 1225/1, 1227, 1228, 1229/1, 1230 a 1246/8 v k. ú. Jinonice.

Toto vymezení je neodůvodněné a neodpovídá dlouhodobě stabilizovanému způsobu využití území. Je v přímém rozporu s již prověřeným a orgány veřejné správy podporovaným záměrem

oplocené zahrádkové osady a není v souladu se širšími krajinnými a ekologickými souvislostmi území, zejména pak neodpovídá reálnému stavu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že:

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 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.

Námítka

ID 3026625

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1127

Podatel | **4A architekti, s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR00Z5B

Identifikátor podání Portálu Pražana | acuphks6

Lokalita | 218

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Na základě upřesnění č.13 odst.(1) - kde se plochy zatřídí do lokalit na základě „převažujícího“ charakteru území je zřejmé, že parcely 101/3, 101/4 jsou špatně zatříděny a žádáme nápravu přeřazením do modernistické struktury 522/Sídlíště Stodůlky

Vyjádření**Rozpor s novou metodikou (2022–2025)**

V průběhu vývoje Metropolitního plánu mezi lety 2022–2025 došlo k metodickému zpřesnění, které je zakotveno v základní koncepci plánu:

Článek 13: Metropolitní priority odst.(1)

*(1) Součástí základní koncepce Metropolitního plánu je rozdělení celého území Prahy na jednotlivé lokality vymezené na základě **převažujícího** charakteru 30. Charakter lokality stanovuje hodnoty v území a každá lokalita má přiřazen jedinečný typický, většinou, zpravidla místní název.“*

*„Pozn.30 - § 2 h) PSP, resp. **§ 41 NSZ***

§ 41 NSZ - Charakter území - Charakter území se určuje zejména podle funkčního využití, struktury a typu zástavby, uspořádání veřejných prostranství, dalších prvků prostorového uspořádání a urbanistických, architektonických, estetických, kulturních a přírodních hodnot území, včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb, a to především vymezením v územně plánovací dokumentaci.“

Z této úpravy vymezení lokalit na základě podmínky

„**PŘEVAŽUJÍCÍHO**“ charakteru je patrné, že parcely 101/3, 101/4 svým charakterem nepatří do „**převažující vesnické struktury**“.

Odůvodnění

1/ Objekt a zástavba na parcele 101/3, 101/4 vznikly souběžně se sídlištní strukturou v 80.–90. letech

Stávající objekt veřejné vybavenosti na předmětných pozemcích vznikl **souběžně s výstavbou sídlištní struktury v 80.–90. letech 20. století**, tedy ve stejné době jako okolní sídlištní zástavba lokality 522 Sídlíště Stodůlky. Z toho důvodu:

- Jeho **funkční, hmotové a výškové parametry** odpovídají charakteru sídlištní zástavby, nikoli vesnické struktury. Objekt je nižší úrovně a plní funkci veřejné vybavenosti, co dle č. 47(7) odpovídá sídlištní struktuře. Tím potvrzují PRAVIDLO, které bylo v rámci úpravy textové části zvýrazněno.

„Čl.47 (7) modernistická struktura, odst.(2) d/ - d) výškové uspořádání je ustálené, má zpravidla dvě úrovně, vyšší zástavba solitérů je doplněna nižšími uzavřenými areály veřejné vybavenosti vymezenými dle čl. 146 a 149.“

- Historicky byl **integrován až do sídlištního celku**, se kterým tvoří jeden kompaktní celek.

- Zařazení do lokality 218 (vesnická struktura) je v **přímém rozporu se skutečným stavem a historií území**, neboť předmětné pozemky nikdy neměly vesnický charakter, ale byly od počátku součástí sídlištního rozvoje.

2/ Pozemky nejsou součástí památkové rezervace, ale její hrany

Vesnická Památková Rezervace Stodůlky byla vyhlášena **Nařízením vlády ČR č. 127/1995 Sb.** a chrání pouze historické jádro. Pozemky parc. č. 101/3 a 101/4 se **nenacházejí v území památkové rezervace**. Z toho přímo vyplývá:

- Na tyto pozemky se **nevztahuje plný režim ochrany** památkové rezervace.

- Jejich regulace by měla respektovat ochranu hodnot památkové rezervace **pouze v rozsahu, který vyplývá z jejich polohy na hraně**, nikoli jako by byly součástí samotné rezervace.

- Zařazení do lokality 218 (vesnická struktura) implicitně předpokládá ochranu vesnického charakteru, což je pro tyto pozemky **neodůvodněné**, neboť jejich charakter je **sídlištní**, nikoli vesnický.

Tato skutečnost svědčí o chybě při zpracování návrhu Metropolitního plánu a jednoznačně dokazuje, že pozemky neměly být zařazeny do lokality 218, ale měly by být součástí lokality 522 Sídliště Stodůlky.

Při nejasnostech v Metropolitním plánu by měly být parcely 101/3 a 101/4 vyčleněny z lokality 218 a přeřazeny do lokality 522 ve prospěch vlastníka.

3/ Nesoulad s cílovým charakterem lokality 218 a soulad s lokalitou 522

Lokalita 218 Stodůlky má v Metropolitním plánu stanovený **cílový charakter: „dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Stodůlky se strukturou vesnickou“**. Tento cíl je nutné chránit dochovaný charakter jádra původního historického sídla a zemědělských usedlostí.

Naopak lokalita 522 Sídliště Stodůlky je vymezena jako **sídlištní struktura**, jejíž cílový charakter odpovídá **stabilizované sídlištní zástavbě** z 80.–90. let.

Předmětné pozemky:

- **Nemají žádnou vazbu na vesnickou strukturu** – neobsahují zemědělské usedlosti, ani neleží v lokalitě s dochovanou vesnickou morfologií.

- **Jsou funkčně, hmotově i prostorově součástí sídliště** – jejich charakter odpovídá právě lokalitě 522 Sídliště Stodůlky. Nízkopodlažní objekt občanské vybavenosti, který vznikl z 80 a 90. let souběžně se sídlištní strukturou.

Zařazení pozemků do lokality 218 je proto **urbanisticky neodůvodněné** a vede k nesouladu mezi regulací a skutečným charakterem území.

4/ Podlažnost by se měla odvíjet od sídlištní struktury

Pokud by přeřazení do lokality 522 nebylo akceptováno, je nezbytné alespoň upravit **regulativ podlažnosti** pro pozemky parc. č. 101/3 a 101/4 tak, aby:

- Odpovídala **podlažnosti okolních sídlištních domů** (typicky 9-12 podlaží pro zástavbu z 80.–90. let v lokalitě 522).

- Nebyla **diskriminačně snížena** oproti sousedním pozemkům v lokalitě 522, které mají shodný charakter a historii.

Shrnutí

Návrh Metropolitního plánu v dotčeném území porušuje svou vlastní **základní koncepci** (čl. 13 MPP) i **zákonná kritéria** pro vymezování charakteru území (§ 41 NSZ):

1. Porušuje § 41 Nového stavebního zákona:

Parcely 101/3 a 101/4 mají dle zákonných kritérií (funkční využití, typ a struktura zástavby, uspořádání veřejných prostranství) jednoznačně **SÍDLIŠTNÍ CHARAKTER**, nikoliv vesnický.

2. Porušuje Článek 13 odst. 1 Metropolitního plánu:

Základní koncepce vyžaduje vymezení lokalit „**na základě převažujícího charakteru**“. Zařazení sídlištního objektu z 80.–90. let do vesnické lokality 218 tento princip přímo popírá, neboť objekt nesdílí „převažující charakter“ dané lokality.

3. Neodůvodněně omezuje vlastnická práva:

Zahrnuje do přísné regulace vesnické struktury i pozemky, které **nejsou součástí památkové rezervace**, čímž vytváří neodůvodněný rozdíl mezi faktickým stavem a regulací.

Navrhované řešení:

Přeřadit pozemky parc. č. 101/3 a 101/4 v k.ú. Stodůlky z lokality 218 Stodůlky do lokality 522 Sídliště Stodůlky.

Ve chvíli, kdy se plocha pozemků bude nacházet v **jedné lokalitě** a tím splní požadavek *odstavce (2) článku 102 Rozhraní a tolerance*, bude možné s **ohledem** na metropolitním plánem navrženou **výškovou regulaci**, dvou úrovní (12) a (2) zasahujících do předmětných parcel (viz. příloha č. 3 – výšková regulace) postupovat dle *Podrobná pravidla výškové regulace, čl. 102, Rozhraní a tolerance, odstavec (1)* a tím zohlednit jak převládající **charakter modernistické zástavby** na parcele, tak také **blízkost památkové rezervace**.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Koncepce Metropolitního plánu je rozdělení celého území Prahy na jednotlivé lokality vymezené na základě převažujícího charakteru. Tento princip vychází z územně plánovacích podkladů, konkrétně z územně analytických podkladů hl. m. Prahy. Územně analytické podklady (ÚAP) jsou podle § 62 zákona č. 283/2021 Sb., Stavební

zákon, nástrojem územního plánování, jehož cílem je zejména průběžně zjišťovat a vyhodnocovat stav a vývoj území.

Typy struktur jsou rozlišovány na základě strukturální analýzy. Ty dále slouží jako jeden z podkladů pro návrh cílového charakteru lokalit, které se používají jako základní skladebná jednotka města v územně plánovací dokumentaci. Typy struktur pojmenovávají převažující prostorové uspořádání stavové lokality a vycházejí např. z vymezení veřejných prostranství, stáří a stability zástavby, či polohy v rámci města.

Vesnickou strukturu (viz ÚAP HMP) zpravidla tvoří jádro bývalého samostatného sídla, které se formovalo podél historické cesty anebo okolo návsi na křížení cest, na které často navazuje novější zástavba tvořená převážně samostatnými budovami ve vlastních zahradách. Zástavba je typicky nízkopodlažní. V jádru jsou veřejná prostranství nepravidelná a často jsou vymezena fasádami domů, navazující část typicky tvoří pravidelnější síť ulic vymezených převážně ploty. Kvůli jejich historické samostatnosti je pro tuto strukturu charakteristická větší typologická pestrost než například u zahradních měst. Mezi drobnými staveními a rodinnými domy se tak často nacházejí zemědělské dvory, výrobní areály, stavby kulturních center nebo škol.

Typickou součástí zástavby navazující na historické jádro v rámci vesnických struktur jsou soukromé zahrady. Budovy občanské vybavenosti tvoří lokální dominanty.

Lokalita zachovává znaky původní vesnické struktury, zejména v podobě měřítka zástavby, prostorového uspořádání a vazeb na veřejná prostranství. Předmětné pozemky svou polohou odpovídají výše uvedené charakteristice, nikoliv principům modernistické kompozice založené na volně stojících objektech v zeleni a striktním funkčním členěním. Pozemky, s ohledem na vazbu veřejných prostranství a nepravidelnou parcelaci, jednoznačně navazují na vesnickou strukturu, nikoli na modernistickou strukturu. Jejich případné přefázení do modernistické struktury by neodpovídalo reálným prostorovým vztahům v území a vedlo by k narušení urbanistické kontinuity dané lokality.

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.

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 3026626

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1128

Podatel | **HAMMOND ELEANOR MARGARET**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDMDDE

Identifikátor podání Portálu Pražana | ad5yks7j

Lokalita | 070, 027

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Astrid Garden není veřejný areál

Vyjádření

Jako vlastníci bytových jednotek v projektu Astrid Garden uplatňujeme námitku proti tomu, aby byl náš soukromý areál veden jako průchozí pro veřejnost.

Areál je soukromým majetkem ve smyslu **§ 1011 a násl. občanského zákoníku**, přičemž jsme při koupi nabyli **podíl na společných částech**, jejichž užívání je určeno pouze vlastníkům a osobám jim oprávněně přítomným. Původní záměr i realizace projektu byly založeny na **uzavřeném, neveřejném vnitrobloku**, což bylo součástí hodnoty a podmínek prodeje bytů.

Otevření areálu veřejnosti by představovalo zásah do výkonu vlastnického práva chráněného **čl. 11 Listiny základních práv a svobod**, zvýšilo by bezpečnostní rizika a provozní zátěž a odporovalo by účelu společných částí, které slouží výhradně k bydlení a soukromému užívání.

Územní plán nemůže bezdůvodně ukládat veřejnou prostupnost přes pozemky v soukromém vlastnictví, pokud k tomu není zákonný titul, např. **veřejně prospěšná stavba či opatření dle stavebního zákona**, včetně odpovídající náhrady. Takový titul zde neexistuje a jeho vytvoření by nebylo přiměřené ani odůvodněné.

Z výše uvedených důvodů žádáme, aby byl areál Astrid Garden i nadále veden jako **neprůchozí soukromý prostor bez veřejného přístupu**.

podatel

Odůvodnění

Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy – Areál Astrid Garden, Praha 7 – Holešovice

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí a poskytuje následující vysvětlení.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP.

Je vymezen stavební blok. Prostupnost není jako závazný regulativ přímo vymezena. Žádný průchod/prostup není navrhován. Platí regulativy stavebního bloku a vnitrobloku - viz textová část MPP. Z hlediska vymezení ploch a prostupnosti se nejedná o měněnou část návrhu MPP.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

ID 3026627

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1129

Podatel | **IT PROPERTY s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHKDZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | ad88srps

Lokalita | 852

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Zařazení do zastavitelné transformační plochy s obytným využitím v lokalitě 156 / Elektra

Vyjádření

S ohledem na níže uvedené v rámci této námítky navrhuje, aby **pozemky parc. č. 1647/32, součástí je stavba Hloubětín [490059]; č. p. 786; 4 patrová stavba pro administrativu, a parc. č. 1647/27, vše zapsáno na LV č. 1116 v kat. území Hloubětín, nebyly zařazeny do funkční plochy ZN, ale aby byly zařazeny v rámci zastavitelné transformační plochy s obytným využitím v lokalitě 156 / Elektra.**

Odůvodnění

Naše společnost, IT PROPERTY s.r.o., Poděbradská 786/65a, Hloubětín, 19800 Praha 9, IČ: 04755588, je vlastníkem pozemků parc. č. 1647/32, součástí je stavba Hloubětín [490059]; č. p. 786; 4 patrová stavba pro administrativu, a pozemku parc. č. 1647/27, vše zapsáno na LV č. 1116 v kat. území Hloubětín.

Dle aktuálně platného územního plánu Hlavního města Prahy (*Obrázek č.1*) se oba dotčené pozemky nachází v ploše SV, tj. ploše všeobecně smíšené, tj. hlavním využitím jde o plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území. Tomu ostatně odpovídá stavba č. p. 786, 4 patrová administrativní budova k podnikání, která byla řádně povolena a stojí na pozemku parc. č. 1647/32.

Obrázek č.1 (V případě nezobrazení obrázků, je celý text vložen do přílohy Námítka. pdf)

Podle návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 (Obrázek č.2) se dotčené pozemky měly nadále nacházet v rámci plochy všeobecné smíšené, tj. pozemky nebyly změnou územně plánovací dokumentace nijak dotčeny.

Obrázek č.2 (V případě nezobrazení obrázků, je celý text vložen do přílohy Námitka. pdf)

Jak je však patrné z návrhu Metropolitního plánu z roku 2025 (Obrázek č.3), dle posledního návrhu jsou oba dotčené pozemky navrženy v rámci funkční plochy ZN, lokalita 852, U Rokytky, tj. plochy zastavitelné nestavební.

Obrázek č.3 (V případě nezobrazení obrázků, je celý text vložen do přílohy Námitka. pdf)

Naše společnost tak jakožto výlučný vlastník pozemků parc. č. 1647/32, součástí je stavba Hloubětín [490059]; č. p. 786; 4 patrová stavba pro administrativu, a pozemku parc. č. 1647/27, vše zapsáno na LV č. 1116 v kat. území Hloubětín, podává námítky proti návrhu Metropolitního plánu z roku 2025, neboť navrženým zařazením pozemků do ploch ZN dochází k zásadnímu a neodůvodněnému zásahu do vlastnických práv naší společnosti.

V první řadě shrnujeme podstatné závěry správních soudů, které se uplatní v případě každé změny územního plánu, a musí být tedy zohledněny rovněž v případě Metropolitního plánu. Odkazujeme na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 24. 9. 2021, č. j. 10 As 305/2020 – 76, podle kterého *územní plánování by mělo být kontinuální, a změny územněprávní regulace by tak měly být vyvolány (a zdůvodněny) buď tím, že původně přijaté řešení je věcně nesprávné, nebo tím, že se v mezidobí změnilo právní prostředí.*

Dále je významné usnesení Nejvyššího správního soudu, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120, podle kterého: *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 dotčení 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.

Dále poukazujeme na rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 15.3.2021, č.j. 1 As 337/2018-48, které stanoví, že I „politické“ rozhodnutí o upřednostnění některých zájmů před jinými musí být činěno při naplnění ústavního požadavku zákonnosti, legitimacy a proporcionality a při zachování ochrany základních práv před svévolnými a excesivními zásahy veřejné moci. Zejména za situace, kdy v předchozím ÚP byly pozemky stěžovatelů vymezeny jako zastavitelné s funkcí pro bydlení a je tedy zřejmé, že stěžovatelům novým funkčním zařazením jejich pozemků mohla vzniknout citelná újma, je na místě, aby se krajský soud pečlivě vypořádal s námitkami, které stěžovatelé v návrhu vznesli. Nelze se spokojit s pouhým odkazem na odůvodnění územního plánu, případně rozhodnutí o námitkách, neboť právě závěry v nich uvedené stěžovatelé svými námitkami napadají. ... Nemůže obstát závěr KS, že ...neshledal nedostatek důvodů pro volbu dané regulace a že se nejedná ze strany odpůrce o zjevný exces či projev libovůle. ...Úkolem soudu při přezkumu zásahu do práv stěžovatelů je zjistit, zda si pořizovatel ÚP nepočínal zjevně svévolně či diskriminačně, zda úkoly a cíle, které prostřednictvím územního plánu naplňuje, jsou legitimní a zákonné, a zda se v případě omezení vlastnických práv jedná o omezení v nezbytně nutné míře, vedoucí rozumně k zamýšlenému cíli a je činěno nejšetrnějším možným způsobem.”

Z judikatury NSS (např. rozsudku ze dne 14. 2. 2013, čj. 7 Aos 2/2012-53) též vyplývá, že územní plánování nemůže být činností zcela nahodilou, nepředvídatelnou a svévolnou. Je nutno s přihlédnutím k principům právní jistoty a legitimního očekávání respektovat kontinuitu územního plánování, požadavek na kontinuitu však nesmí znemožnit revizi existujícího stavu. Opačný přístup by znamenal vyprázdňení práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území. Vlastník je povinen strpět omezení vlastnického práva na základě schváleného územního plánu, má-li ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a je uskutečněno jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (rozsudek NSS ze dne 20. 5. 2010, čj. 8 Ao 2/2010-644). Spíše nežádoucí je, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny, neboť se tím zasahuje do legitimního očekávání dotčených osob a veřejné prostředky se vynakládají neefektivně. Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody,

opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem (rozsudky NSS ze dne 28. 6. 2017, čj. 4 As 253/2016-45, či ze dne 29. 1. 2020, čj. 9 As 171/2018-50).

V neposlední řadě je relevantní rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 8. 2020, č.j. 6 As 141/2019-64, dle kterého *je třeba posuzovat stávající regulaci pozemku na úrovni stávajícího územního plánu a porovnat ji vůči územnímu plánu novému.*

Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 12. 9. 2012, č. j. 1 As 107/2012 – 139, zdůraznil, že územní plán má především reflektovat reálný stav území. Je-li vlastník pozemku držitelem pravomocného územního rozhodnutí, je přinejmenším vhodné, aby v nově pořizovaném územním plánu byla na pozemku vymezena plocha odpovídající obsahu územního rozhodnutí (rozsudek NSS ze dne 31. 8. 2017, č. j. 4 As 118/2017 – 60). Byť tyto závěry nejsou absolutní, neboť nová územně plánovací dokumentace působí výlučně do budoucna a nemá žádný vliv na účinky pravomocných rozhodnutí o umístění stavby, natož na pravomocná stavební povolení a kolaudační souhlasy... měla by se obec při koncipování územního plánu odchýlit od pravomocných územních rozhodnutí pouze ze závažných důvodů.

V této souvislosti též odkazujeme na rozsudek NSS ze dne 11. 2. 2022 čj. 5 As 300/2020 – 81, který stanoví že *Určí-li územní plán přitom určité pozemky za zastavitelné, resp. nezastavitelné, nelze toto samo o sobě ještě považovat za zásah do vlastnických práv jejich vlastníků. Jejich vlastnická práva se totiž schválením územního plánu ještě nemění. Na druhé straně ani vlastnictví k nim ještě nedává žádnému z jejich vlastníků subjektivní právo k tomu, aby je zastavěl podle svých představ. Takové právo může vlastník pozemku nabýt teprve aktem příslušného stavebního úřadu (viz např. rozsudek NSS ze dne 2. 4. 2008, sp. zn. 7 As 57/2007). Z územního rozhodnutí, resp. stavebního povolení, které bylo stěžovateli a) vydáno, jasně vyplývá, že stavba, jakožto celý komplex (hala, skladovací plochy, zpevněné plochy vč. oplocení) byla určena v rámci podnikatelské činnosti stěžovatele a) k „průmyslovému využití“ na tam vymezených pozemcích, pozemek p. č. 67/1 nevyjímaje. Pokud krajský soud vycházel ze skutečnosti, že na základě vydaného rozhodnutí byla umístěna a následně povolena stavba „skladová hala, přípojky, terénní úpravy a oplocení Rybníky na pozemcích parc. č. 46/23, parc. č. 46/24, parc. č. 67/1 v katastrálním území Rybníky“, skutečnost, že fakticky se na pozemku p. č. 67/1 v k. ú. Rybníky nenachází žádná budova, není podstatná. Nepochybné totiž je, že veškeré pozemky jsou součástí jednoho uceleného průmyslového areálu, jehož hospodářská soudržnost je zjevná, stavba byla povolena v zastavitelném území jakožto celek a tak je tedy třeba ji posuzovat. Nelze tvrdit, jakkoli je pravdou, že územní plán, resp. jeho*

změna nemá žádný vliv na stávající povolenou stavbu (stěžovatel ji nepochybně není povinen odstranit, nebudou-li např. zjištěny takové dodatečné stavební úpravy, které vybočují z povolení), že do budoucna by takové omezení v podobě nové regulace zastavitelných pozemků nikterak neovlivnilo, resp. neomezovalo stěžovatele a) v dalším možném nakládání s pozemkem p. č. 67/1 v k. ú. Rybníky v rámci povolených činností.“

Z recentní judikatury též považujeme za klíčové odkázat na rozhodnutí Krajského soudu v Brně, č.j. 64 A 1/2025 – 290, který v bodu 73 uvádí „Hned úvodem musí soud zdůraznit, že smyslem územního plánování není konzervace území v již existujícím stavu, nýbrž jak uvádí § 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.** Na to navazuje odst. 4, který stanoví, že územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.“

Jsme přesvědčení, že navrhovaná úprava v rámci Metropolitního plánu ve vztahu k dotčeným pozemkům nesplňuje výše popsané požadavky judikatury správních soudů, neboť je zcela nekonceptní. Navrhované řešení není účelné, a není ani přiměřené či nezbytné. Navržené řešení také zcela opomíjí skutečnou realitu dané lokality, resp. daných pozemků, když na pozemcích se dlouhodobě nachází 4 patrová administrativní budova.

Z textové části návrhu Metropolitního plánu vyplývá, že cílem lokality U Rokytky, do které byly dotčené pozemky navrženy, je *naplnit potenciál zastavitelné nestavební, transformační, rekreační lokality U Rokytky se strukturou parkového prostranství. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Cílem navržených regulativu je posílit charakter a rekreační využití parku U Rokytky a Podviní navržených podél potoka Rokytky zejména zkvalitněním pěší prostupnosti podél potoka a napojením na ulice okolní zástavby a doplněním mobiliáře. Specifickým znakem lokality je lineární charakter vázaný na břehové části Rokytky. V rámci odůvodnění této lokality je posléze uvedeno, že Lokalita je vymezena jako zastavitelná nestavební. Lokalitu tvoří převážně plochy, které jsou součástí zastavěného území vymezeného k 28. 2. 2023. Převážně jde o nezpevněné plochy s vegetací, které jsou pro charakter lokality určující. Metropolitní plán tento stav respektuje a navrhuje zachovat. Vzhledem k převážně nestavebnímu charakteru území a jeho poloze v blízkosti jak stávajících obytných čtvrtí, tak rozsáhlých transformačních ploch s obytným využitím má území*

potenciál pro vznik významného městského parku. Stanovené využití lokality je jedním z regulativu, kterými zde Metropolitní plán podporuje zlepšení podmínek k rekreaci. Lze tedy shrnout, že smyslem lokality je vymezení významného městského parku, což ostatně koncepčně zcela navazuje jak na stávající územní plán, tak na návrh Metropolitního plánu z roku 2022.

Co je však ryze nekoncepční, překvapivé a neúčelné, je skutečnost, do ploch ZN v rámci lokality U Rokytky mají být navrženy dotčené pozemky naší společnosti, když na těchto se dlouhodobě nachází stavba 4 patrové administrativní budovy. Jen stěží si lze představit, jak takové pozemky mohou naplnit cíle lokality U Rokytky, respektive záměry městského parku. Je zjevné, že stávající využití pozemků a jejich faktický stav, který je v souladu s dlouhodobou koncepcí územního plánování, toto naplnění cílů Metropolitního plánu zcela vylučuje, neboť na místě stávající řádně povolené stavby zjevně nemůže vyrůst městský park či plocha k rekreaci. Pouze tím neúměrně zasahuje do vlastnických práv naší společnosti, neboť návrh Metropolitního plánu do budoucna omezuje naši společnost ve vztahu k údržbovým či nástavbovým/přístavbovým činnostem v rámci naší stavby. Ostatně sám Metropolitní plán akcentuje v rámci plochy U Rokytky to, že má jít převážně o nepevněné plochy s vegetací – takové vlastnosti však dotčené pozemky evidentně nesplňují. Jejich zařazení do plochy U Rokytky je tak nesprávné. Pozemky naší společnosti nemohou naplnit ani požadavky na prostupnost pozemků, nakolik se jedná o soukromé oplocené pozemky v soukromém areálu.

Současně podotýkáme, že dotčené pozemky se dlouhodobě vyznačují srovnatelným, ne-li totožným, využitím a povahou jakožto ostatní pozemky doposud zařazené do plochy SV, a návrhem Metropolitního plánu nově zařazované do zastavitelné transformační plochy s obytným využitím v lokalitě 156 / Elektra. Dotčené pozemky v rámci územního plánování byly vždy trvale ukotveny v ploše SV a sdílely se sousedními pozemky jednotné nástroje územního plánování – právě pro jejich srovnatelnou povahu a jejich totožné faktické využití. Naše společnost tak nabyla důvodné očekávání, že tomu tak bude i nadále, a nic nenasvědčuje tomu (ani neexistuje žádná objektivní potřeba či zájem), že by se tento stav měl měnit. Nyní však v rámci návrhu Metropolitního plánu dochází k nekoncepční, neodůvodněné a zcela překvapivé změně, kdy se dotčené pozemky naší společnosti mají jakožto jediné oddělit v rámci územního plánování od plochy SV či nově zastavitelné transformační plochy s obytným využitím v lokalitě 156 / Elektra, a mají být součástí plochy ZN. S takovým zásahem do našich vlastnických práv, který současně nemá oporu v žádné platné územní studii či jiné územně plánovací dokumentaci, a který nemá žádný racionální účel, zásadně nesouhlasíme. Současně si nejsme vědomi žádného důvodu, pro který mělo mezi lety 2022 a 2025 dojít k tak významné změně ohledně dotčených pozemků, když sám Metropolitní plán v roce 2022

jejich zařazení do plochy ZN nijak nepředpokládal. Nebylo prokázáno, že by stávající řešení a řešení návrhu z roku 2022 bylo nesprávné, resp. že by byla dána potřeba takto významné změny. Nic takového neplyne ani z textové části odůvodnění návrhu.

Naše společnost si je vědoma návrhu územní studie Vysočany, v rámci, které jsou dotčené pozemky rovněž navrženy do plochy zeleně městské a krajinné – s tímto naše společnost zásadně nesouhlasí a podává proti tomuto návrhu obdobné připomínky. Pouze pro úplnost uvádíme, že jestliže *cílem návrhu územní studie je zlepšení prostupnosti území, se zvláštním důrazem na propojení s prostorem Rokytky*, pak zařazení dotčených pozemků do takové plochy nemůže vést k naplnění takového cíle v situaci, kdy se jedná o soukromé řádně zastavěné a oplocené pozemky. Stěží si lze představit transformaci zastavěných pozemků do pozemků prostupnosti – jediným způsobem by bylo zbourání stavby. Současně podotýkáme, že také v rámci územní studie jsou dotčené pozemky navrženy ke změně jakožto jediné z totožně využitých pozemků při toku Rokytky, což považujeme za silně diskriminační a nedůvodný zásah do vl. práva. Navíc z obsahu návrhu studie je patrné, že dále za dotčenými pozemky je pokračování břehu Rokytky zcela nepropustné (Rokytky je zatrubněná a nad ní vede cyklostezka na bývalém železničním valu, a je známo, že pěší a cyklo vyžívají pravý břeh nebo cyklostezku, tedy již nyní mají dvě využitelné možnosti přístupu. Ostatně sama územní studie počítá se směřováním veřejnosti na druhý břeh řeky. Je tedy zcela zjevné, že ani sama územní studie nepočítá s tím, že by veřejnost pokračovala v cestě podél levého břehu Rokytky směrem do parku Rokytka. Změnou dotčených pozemků na plochu ZMK či zařazením pozemků do plochy parku, by tedy veřejnost nic nezískala, protože je evidentní, že záměr propustnosti takto nemůže být naplněn, neboť dotčené pozemky toto zajistit nemohou.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

V případě rozšíření zelených ploch kolem potoka Rokytka, které byly podrobně prověřeny pořizovanou Územní studií Vysočany, se jedná o veřejný zájem na rozšíření zeleného prostoru kolem Rokytky, jako parku čtvrtkové až metropolitní úrovně a významné zelené a rekreační osy území. Takové rozšíření má význam také pro posílení ekosystémových služeb břehů Rokytky.

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.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořizení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Pořizované a schválené 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 3026630

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1130

Podatel | **HRABINA ALEŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZ0T

Identifikátor podání Portálu Pražana | agcfp9cf

Lokalita | 892

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | námitka k návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy podle § 97 zákona č. 283/2001 Sb.

Vyjádření

Jako vlastník pozemku parc. č. 2297/5 v k. ú. Stodůlky [755541], podávám v souladu s § 97 odst. zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) následující **námítku:**

Požaduji zahrnutí pozemku parc. č. 2297/5 v k. ú. Stodůlky do plochy 332 Motol Háje, která je zastavitelná, se způsobem využití – obytná

Odůvodnění

Odůvodnění námítky

V platném územním plánu hlavního města Prahy je předmětný pozemek zahrnutý do funkční plochy LR – lesní porosty (Přírodní, krajinná a městská zeleň), částečně do funkční plochy OB (viz stanovisko MHMP, odbor územního rozvoje ze dne 01/09/2020. V návrhu Metropolitního plánu je pozemek zařazen do lokality 892 Kalvárie, kdy způsob využití je stanoven jako nezastavitelná rekreační plocha. Opět přitom hraničí s plochou zastavitelnou se způsobem využití zastavitelná obytná plocha 332 Motol Háje.

Pozemek byl spolu s dalšími přilehlými pozemky v prvním návrhu Metropolitního plánu pro společné jednání vhodně začleněn do ploch zastavitelných, následně však byly po vyhodnocení připomínek opět navraceny do ploch zeleně.

Namítám, že předmětný pozemek, který je v mém výlučném vlastnictví, se nachází bezprostředně mezi zastavěnými pozemky, v zástavbě lokality rodinných domů, k pozemku je přivedena potřebná technická infrastruktura včetně komunikace, a jeho vyčlenění mimo

zastavitelné území urbanisticky postrádá smyslu, neboť se sousedními parcelami užívaných k individuálnímu bydlení urbánně tvoří jednotný logický celek.

Bonita půdy pozemku je nejnižší třídy ochrany – V, na pozemku se nenalézají žádné hodnotné dřeviny, pouze nálet tvořící převážně zapojený porost.

Vzhledem k tomu, že sousední pozemek parc. č. 2297/3 resp. pozemek parc. č. 2297/4 je narozdíl od mého pozemku parc. č. 2297/5 zahrnut do zastavitelné plochy, jedná se však též dle katastru o ornou půdu stejné bonity a podle urbanistického uspořádání přímo navazující stavební parcelu, považuji za neproporcionální až excesivní zásah do mého vlastnického práva takový postup, kdy je pozemek 2297/5 zahrnut do území nezastavitelného.

Jako vlastník pozemku parc. č. 2297/5 v k. ú. Stodůlky [755541], podávám v souladu s § 97 odst. zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) následující **námítku:**

Požaduji zahrnutí pozemku parc. č. 2297/5 v k. ú. Stodůlky do plochy 332 Motol Háje, která je zastavitelná, se způsobem využití – obytná

Odůvodnění připomínky

V platném územním plánu hlavního města Prahy je předmětný pozemek zahrnutý do funkční plochy LR – lesní porosty (Přírodní, krajinná a městská zeleň), částečně do funkční plochy OB (viz stanovisko MHMP, odbor územního rozvoje ze dne 01/09/2020. V návrhu Metropolitního plánu je pozemek zařazen do lokality 892 Kalvárie, kdy způsob využití je stanoven jako nezastavitelná rekreační plocha. Opět přitom hraničí s plochou zastavitelnou se způsobem využití zastavitelná obytná plocha 332 Motol Háje.

Pozemek byl spolu s dalšími přilehlými pozemky v prvním návrhu Metropolitního plánu pro společné jednání vhodně začleněn do ploch zastavitelných, následně však byly po vyhodnocení připomínek opět navraceny do ploch zeleně.

Namítám, že předmětný pozemek, který je v mém výlučném vlastnictví, se nachází bezprostředně mezi zastavěnými pozemky, v zástavbě lokality rodinných domů, k pozemku je přivedena potřebná technická infrastruktura včetně komunikace, a jeho vyčlenění mimo zastavitelné území urbanisticky postrádá smyslu, neboť se sousedními parcelami užívaných k individuálnímu bydlení urbánně tvoří jednotný logický celek.

Bonita půdy pozemku je nejnižší třídy ochrany – V, na pozemku se nenalézají žádné hodnotné dřeviny, pouze nálet tvořící převážně zapojený porost.

Vzhledem k tomu, že sousední pozemek parc. č. 2297/3 resp. pozemek parc. č. 2297/4 je narozdíl od mého pozemku parc. č. 2297/5 zahrnut do zastavitelné plochy, jedná se však též dle katastru o ornou půdu stejné bonity a podle urbanistického uspořádání přímo navazující stavební parcelu, považuji za neproporcionální až excesivní zásah do mého vlastnického práva takový postup, kdy je pozemek 2297/5 zahrnut do území nezastavitelného.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Dle ÚP SÚ HMP se dotčený pozemek nachází převážně v nezastavitelné ploše s rozdílným způsobem využití LR - lesní porosty. Jižní část pozemku, při jeho hranici, je vymezena zastavitelná plocha s rozdílným způsobem využití OB - čistě obytné, se stanoveným kódem míry využití plochy A. Je zřejmé, že se jedná o nepřesnost kresby hranic ploch s rozdílným způsobem využití ve vztahu k hraničním pozemkům, kdy hranice plochy má vést jednoznačně po hranici pozemku a ve velmi omezeném rozsahu se od této hranice pozemku odchyluje.

Využití vymezené v návrhu Metropolitního plánu podporuje udržitelný rozvoj území, ochranu přírodních, kulturních a krajinných hodnot, zajištění veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti a vytváří podmínky pro kvalitní život obyvatel.

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 3030121

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1130

Podatel | **HRABINA ALEŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ842V

Identifikátor podání Portálu Pražana | qf65p98m

Lokalita | 892

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | námitka k návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy podle § 97 zákona č. 283/2001 Sb.

Vyjádření

Jako vlastník pozemku parc. č. 2297/5 v k. ú. Stodůlky [755541], podávám v souladu s § 97 odst. zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) následující **námítku:**

Požaduji zahrnutí pozemku parc. č. 2297/5 v k. ú. Stodůlky do plochy 332 Motol Háje, která je zastavitelná, se způsobem využití – obytná

Odůvodnění

Odůvodnění námítky

V platném územním plánu hlavního města Prahy je předmětný pozemek zahrnutý do funkční plochy LR – lesní porosty (Přírodní, krajinná a městská zeleň), částečně do funkční plochy OB (viz stanovisko MHMP, odbor územního rozvoje ze dne 01/09/2020. V návrhu Metropolitního plánu je pozemek zařazen do lokality 892 Kalvárie, kdy způsob využití je stanoven jako nezastavitelná rekreační plocha. Opět přitom hraničí s plochou zastavitelnou se způsobem využití zastavitelná obytná plocha 332 Motol Háje.

Pozemek byl spolu s dalšími přilehlými pozemky v prvním návrhu Metropolitního plánu pro společné jednání vhodně začleněn do ploch zastavitelných, následně však byly po vyhodnocení připomínek opět navraceny do ploch zeleně.

Namítám, že předmětný pozemek, který je v mém výlučném vlastnictví, se nachází bezprostředně mezi zastavěnými pozemky, v zástavbě lokality rodinných domů, k pozemku je přivedena potřebná technická infrastruktura včetně komunikace, a jeho vyčlenění mimo

zastavitelné území urbanisticky postrádá smyslu, neboť se sousedními parcelami užívaných k individuálnímu bydlení urbánně tvoří jednotný logický celek.

Bonita půdy pozemku je nejnižší třídy ochrany – V, na pozemku se nenalézají žádné hodnotné dřeviny, pouze nálet tvořící převážně zapojený porost.

Vzhledem k tomu, že sousední pozemek parc. č. 2297/3 resp. pozemek parc. č. 2297/4 je narozdíl od mého pozemku parc. č. 2297/5 zahrnut do zastavitelné plochy, jedná se však též dle katastru o ornou půdu stejné bonity a podle urbanistického uspořádání přímo navazující stavební parcelu, považuji za neproporcionální až excesivní zásah do mého vlastnického práva takový postup, kdy je pozemek 2297/5 zahrnut do území nezastavitelného.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Dle ÚP SÚ HMP se dotčený pozemek nachází převážně v nezastavitelné ploše s rozdílným způsobem využití LR - lesní porosty. Jižní část pozemku, při jeho hranici, je vymezena zastavitelná plocha s rozdílným způsobem využití OB - čistě obytné, se stanoveným kódem míry využití plochy A. Je zřejmé, že se jedná o nepřesnost kresby hranic ploch s rozdílným způsobem využití ve vztahu k hranicím pozemků, kdy hranice plochy má vést jednoznačně po hranici pozemku a ve velmi omezeném rozsahu se od této hranice pozemku odchyluje.

Využití vymezené v návrhu Metropolitního plánu podporuje udržitelný rozvoj území, ochranu přírodních, kulturních a krajinných hodnot, zajištění veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti a vytváří podmínky pro kvalitní život obyvatel.

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 3035817

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1130

Podatel | **HRABINA ALEŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPP09VJM3N

Lokalita | 892, 332

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

Požaduji zahrnutí pozemku parc. č. 2297/5 v k. ú. Stodůlky do plochy 332 Motol Háje, která je zastavitelná, se způsobem využití – obytná

Odůvodnění

V platném územním plánu hlavního města Prahy je předmětný pozemek zahrnutý do funkční plochy LR – lesní porosty (Přírodní, krajinná a městská zeleň), částečně do funkční plochy OB (viz stanovisko MHMP, odbor územního rozvoje ze dne 01/09/2020. V návrhu Metropolitního plánu je pozemek zařazen do lokality 892 Kalvárie, kdy způsob využití je stanoven jako nezastavitelná rekreační plocha. Opět přitom hraničí s plochou zastavitelnou se způsobem využití zastavitelná obytná plocha 332 Motol Háje. Pozemek byl spolu s dalšími přilehlými pozemky v prvním návrhu Metropolitního plánu pro společné jednání vhodně začleněn do ploch zastavitelných, následně však byly po vyhodnocení připomínek opět navráceny do ploch zeleně.

Namítám, že předmětný pozemek, který je v mém výlučném vlastnictví, se nachází bezprostředně mezi zastavěnými pozemky, v zástavbě lokality rodinných domů, k pozemku je přivedena potřebná technická infrastruktura včetně komunikace, a jeho vyčlenění mimo zastavitelné území urbanisticky postrádá smyslu, neboť se sousedními parcelami užívaných k individuálnímu bydlení urbánně tvoří jednotný logický celek.

Bonita půdy pozemku je nejnižší třídy ochrany – V, na pozemku se nenalézají žádné hodnotné dřeviny, pouze nálet tvořící převážně zapojený porost.

Obr. 1 – Bonita půdy

Vzhledem k tomu, že sousední pozemek parc. č. 2297/3 resp. pozemek parc. č. 2297/4 je narozdíl od mého pozemku parc. č. 2297/5 zahrnut do zastavitelné plochy, jedná se však též dle katastru o ornou půdu stejné bonity a podle urbanistického uspořádání přímo navazující stavební parcelu, považuji za neproporcionální až excesivní zásah do mého vlastnického práva takový postup, kdy je pozemek 2297/5 zahrnut do území nezastavitelného.

Obr. 2 – Katastrální mapa lokality

Obr. 3 - Nahlížení do katastru nemovitostí – výřez dokládající vlastnická práva

Obr. 4 - Foto stávajícího stavu

Obr. 5 - Vyjádření k novostavbě rodinného domu na pozemku parc. č. 2297/5 v k. ú. Stodůlky; Č. j.: MHMP 1269471/2020; Sp. zn.: S-MHMP 828319/2020

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Dle ÚP SÚ HMP se dotčený pozemek nachází převážně v nezastavitelné ploše s rozdílným způsobem využití LR - lesní porosty. Jižní část pozemku, při jeho hranici, je vymezena zastavitelná plocha s rozdílným způsobem využití OB - čistě obytné, se stanoveným kódem míry využití plochy A. Je zřejmé, že se jedná o nepřesnost kresby hranic ploch s rozdílným způsobem využití ve vztahu k hranicím pozemků, kdy hranice plochy má vést jednoznačně po hranici pozemku a ve velmi omezeném rozsahu se od této hranice pozemku odchyluje.

Využití vymezené v návrhu Metropolitního plánu podporuje udržitelný rozvoj území, ochranu přírodních, kulturních a krajinných hodnot, zajištění veřejné infrastruktury a občanské vybavenosti a vytváří podmínky pro kvalitní život obyvatel.

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 3026632

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1131

Podatel | **Property Jasná a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHKB9

Identifikátor podání Portálu Pražana | aggiaefi

Lokalita | 539

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Negativní Jasná 539

Vyjádření

Nesouhlasíme s požadavkem na umístěním komerční nebo občanské vybavenosti do 2NP nového objektu.

Odůvodnění

Současná komerční vybavenost, která je ve stávajícím objektu umístěna ve 2NP neprospívá a současné komerční jednotky ve 2NP jsou ztrátové, což je způsobeno nízkou poptávkou v lokalitě. Zdvořile proto požadujeme logickou korekci, neboť jsme do projektu vložili již nemalé finanční prostředky.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

S ohledem kontinuity návrhu Metropolitního plánu s ÚP SÚ HMP a dále na základě požadavku městské části byl doplněn individuální regulativ s požadavkem na umístění komerční či občanské vybavenosti v přízemí a navazujícím podlaží zástavby. ÚP SÚ HMP na dotčeném pozemku vymezuje plochu s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené, tj. plocha pro umístění polyfunkčních staveb či kombinaci monofunkčních staveb tak, aby byla zachována polyfunkčnost území.

V lokalitě je identifikován nedostatek veřejné vybavenosti, který bude prohlouben novými obyvateli. Oproti veřejnému projednání byla navýšena kapacita a podlažnost předmětné transformační plochy (na 12 RNP), což dává dostatečný rámec pro vytvoření přínosnější

komerční nebo občanské vybavenosti. Individuální regulativ byl doplněn s ohledem na vážení soukromých a veřejných zájmů v souvislosti s potřebami rozvoje území.

Dle čl. 167 textové části Metropolitního plánu dále platí, že záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.

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 3026631

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1131

Podatel | **Property Jasná a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHKB9

Identifikátor podání Portálu Pražana | aggiaefi

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Pozitivní Jasná 539

Vyjádření

Souhlasíme s uvedenou výškovou regulací ve čtvercích do výšky 12 NP. Pro již zpracovaný záměr zástavby, ve stupni UR, Polyfunkční dům Jasná, objektu s komerčním parterem a výstavbou bytů v podlažích 8-10. NP na pozemku č. parc. 580/29 v k.ú. Kamýk. Záměr podpoří využití lokality smíšeného obytného města. Jako i se změnou funkce, upravené z čistě komerční na obytnou s občanskou vybaveností v parteru. Souhlasíme se změnou původně stabilizované plochy na plochu transformační s uvedenou mírou využití území a tím i kapacitou v území.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3026633

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1132

Podatel | **ZIRKON Real Invest s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZT259

Identifikátor podání Portálu Pražana | agthyqba

Lokalita | 023

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Projednávané území

Lokalita 023/Karlín Z (02) /0 [S]**S03 Schéma výšková regulace: 6**

Význam základních regulativů:

Z ZASTAVITELNOST: zastavitelná stavební

(02) TYP STRUKTURY: bloková struktura**/0** ZPUSOB VYUŽITÍ: zastavitelná obytná**[S]** MÍRA STABILITY: stabilizovaná

Výšková regulace je ve schématu **S03 Schéma výšková regulace** stanovena na max. 6 NP.

CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY

Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Karlín se strukturou blokovou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy.

Lokalita Karlín je vymezena jako lokalita s blokovou strukturou.

Cílem navržených regulativu je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení kompoziční osa Sokolovská a areál Invalidovny obklopený parkem.

Námítka:

Metropolitní plán vymezuje pozemky parc. č. 305, 306 a 307 v k. ú. Karlín jako plochy zastavitelné stavební, obytné, stabilizované, se strukturou blokovou. Výšková regulace je pro uvedené pozemky stanovena na max. 6 NP. Podáváme námítku vůči navrženému výškovému regulativu a navrhuje navýšení maximální podlažnosti pro výše uvedené pozemky na max. 8 NP.

Odůvodnění

Cílovým charakterem lokality je dotvořit a posilovat stabilizované území obytné lokality Karlín se strukturou blokovou. Pro pozemky parc. č. 305, 306 a 307, k. ú. Karlín, je stanovena max. podlažnost 6 NP, nicméně maximální výšková regulace u sousedících pozemků je stanovena na max. 8 NP, konkrétně se jedná například o přímo sousedící pozemky parc. č. 310, 312, 315, 318, 297, 299, a dále pozemky naproti v ulici parc. č. 291, 292/1, 292/2, nebo parc. č. 469, 470, vše v k.ú. Karlín, které mají výškovou regulaci takto zvýhodněnou. Tento návrh je v rozporu s charakterem lokality, která má dotvářet a posilovat blokovou strukturu, návrh zástavbu pouze stabilizuje dle současného stavu a zamezuje tak dalšímu rozvoji. Uvedené pozemky se nacházejí v rychle se rozvíjejícím centru Prahy, u významného dopravního uzlu stanice metra Křižíkova a tramvajové zastávky Křižíkova. Domníváme se, že v rychle se rozvíjejícím území Karlína je v této významné lokalitě žádoucí navýšit podlažnost tak, aby více odpovídala své důležitosti a vytvářela společný charakter lokality se sousedícími bloky, které mají výškovou regulaci stanovenou na 8 NP.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace

měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

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 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 3026635

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1133

Podatel | **DOBŠÍČEK VÁCLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03R7I

Identifikátor podání Portálu Pražana | aha7u2q7

Lokalita | 947, 228

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | **NÁMITKA K NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU HL. M. PRAHY**

Vyjádření

NÁMITKA K NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU HL. M. PRAHYa) požaduje zrušení komunikace 610/-/44 Komunikační propojení Ve Žlíbku - U Úlů — návrh, alternativně posunutí dále od zástavby

Dle **§ 53 Stavebního zákona (SZ)** upozorňujeme na nesoulad s:

- politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
- cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,
- požadavky SZ a jeho prováděcích právních předpisů,
- výsledkem řešení rozporů.

Dále uvádíme právní oporu a judikaturu:

- **§ 52 SZ** – kdo může podat námítky a obsah námítky (vlastníci pozemků/staveb dotčených návrhem, zástupci veřejnosti).
- **§ 53 SZ** – povinnost pořizovatele vypořádat námítky a případně upravit návrh.
- Judikát **NSS sp. zn. I.-ÚS 1547/12** – námítky lze podat, pokud návrh dotýká vlastnických práv, ale lze je vztáhnout i na širší urbanistické/koncepční aspekty.

- Judikát **1 Ao 1/2009-185** – námítky mohou být i vůči celkové koncepci územního plánu, ne jen konkrétním dotčeným parcelám.

Odůvodnění

II. Konkrétní námítky a odůvodnění Ad 1. Komunikace 610/-/44 (Ve Žlíbku – U Úlů) Požadavek:

- Zrušení navržené komunikace 610/-/44 nebo její posunutí dále od obytné zástavby.
- Alternativně vedení trasy z křižovatky K **Bílému vrchu** – K **Zelenči**, nejprve ulicí K **Bílému vrchu** a dále podél **Novopacké** směrem na východ.
- Komunikace má být **obslužná pro lokalitu**, nikoli součást „severního obchvatu“ Horních Počernic.
- Požadujeme, aby byla **zklidněná a plnila funkci veřejného prostranství**, s ohledem na bezpečnost dětí a obyvatel.

Odůvodnění:

- Navržená komunikace jako „veřejně prospěšná stavba“ odporuje cílovému charakteru lokality Čertousy, který má být **stabilizovanou obytnou lokalitou s vesnickou strukturou**, chránit prostorové uspořádání a historická jádra vesnic (Horní Počernice – Křovinovo náměstí, Čertousy – Podsyrovský rybník).
- Silniční síť by měla být součástí **veřejného prostranství**, nikoli tranzitní obchvat, který obtěžuje obyvatele a ohrožuje bezpečnost dětí.
- Podle **Pražských stavebních předpisů** má uliční prostranství vysokou obytnou a reprezentativní hodnotu; je nutné zohlednit pěší a cyklistickou dopravu a obytnou kvalitu veřejných prostranství.
- Současný stav na ulici Kludských a prodloužení ulice K Zelenči umožňuje tranzitní dopravu mezi obytnými částmi, což ohrožuje děti a místní obyvatele. Tento problém potvrzuje i **o.s. Život ve městě** a podporuje petice místních obyvatel.

Ochrana před hlukem:

- Dle **zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví**, a **Nařízení vlády č. 272/2011 Sb.**, musí být hluk z provozu pozemních komunikací omezen tak, aby nebyly překračovány

hygienické limity v chráněných venkovních a vnitřních prostorech staveb.

- Navrhovaná trasa komunikace 610/-/44 prochází obytnou zónou, což by vedlo k **výraznému zvýšení hlukové zátěže** pro místní obyvatele.

- Podle judikatury **PI. ÚS 4/18, PI. ÚS 35/23 a I. ÚS 818/24** je překročení hygienických limitů hluku považováno za negativní zásah do veřejného zdraví, který musí být řešen při umisťování do nových UP nové silnice či obchvatu.

- Navržená komunikace proto **nesplňuje požadavky ochrany obyvatel před hlukem**, jak ukládá zákon a právní předpisy, a zároveň odporuje principu zklidněných obytných veřejných prostor.

- Judikatura NSS (sp. zn. 1 Ao 1/2009-185) podporuje možnost uplatnit námítky i proti koncepčnímu řešení území, pokud jeho realizace ohrožuje kvalitu života obyvatel, včetně negativních dopadů hluku.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu

provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byly změny lokálního charakteru (zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, úprava výškové regulace, úprava (odstranění) vymezení městského parku bodem), které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. úprava návrhu prvku 610/-/44 Komunikační propojení Ve Žlábku - U Úlů — návrh, , a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Pořizovatel uvádí, že vymezení odpovídá platnému územnímu plánu a má vazbu na území sousední obce. Slouží pro odstranění chybějící dopravní vazby k produkční oblasti, ve směru ze Středočeského kraje od Zelenče. Cílový charakter není jen popis lokality, MPP nedefinuje přesné technické řešení komunikace v kontextu i v návaznosti na obytnou zástavbu, tato řešení budou součástí navazujících projektových stupňů k zpracování samotného projektu komunikace. Návrh byl komplexně posouzen v rámci VVURÚ. Dále uvádíme, že obec Zeleneč ve svém nedávno schváleném územním plánu koridor pro tento záměr vymezuje (koridor "CNU.D5").

Námítka

ID 3034974

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1133

Podatel | **DOBŠÍČEK VÁCLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03R7I

Identifikátor podání Portálu Pražana | aha7u2q7

Lokalita | 228

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | **NÁMITKA K NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU HL. M. PRAHY (2/3)**

Vyjádření**b) požadujeme zrušení Čistírna odpadních vod Čertousy, rozšíření 730/228/1066 — návrh , nebo přemístění na Sychrov**Dle **§ 53 Stavebního zákona (SZ)** upozorňujeme na nesoulad s:

- politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
- cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,
- požadavky SZ a jeho prováděcích právních předpisů,
- výsledkem řešení rozporů.

Dále uvádíme právní oporu a judikaturu:

- **§ 52 SZ** – kdo může podat námítky a obsah námítky (vlastníci pozemků/staveb dotčených návrhem, zástupci veřejnosti).
- **§ 53 SZ** – povinnost pořizovatele vypořádat námítky a případně upravit návrh.
- Judikát **NSS sp. zn. I.-ÚS 1547/12** – námítky lze podat, pokud návrh dotýká vlastnických práv, ale lze je vztáhnout i na širší urbanistické/koncepční aspekty.
- Judikát **1 Ao 1/2009-185** – námítky mohou být i vůči celkové koncepci územního plánu, ne jen konkrétním dotčeným parcelám.

Odůvodnění

požadujeme zrušení Čistírna odpadních vod Čertousy, rozšíření 730/228/1066 — návrh , nebo přemístění na Sychrov. Vymístění ČOV Čertousy do oblasti Sychrov.

1. **Zanesení změny územního plánu Z 2979/09 do MPP** a doplnění podmínky:

„Masivní výstavba v západních Horních Počernicích podmíněna výstavbou ČOV Sychrov včetně trasy kanalizačního sběrače.“

2. **Alternativa:** Oddělení ČOV Čertousy od obytné zóny pásmem zeleně sloužícím jako stálá hygienická bariéra.

Odůvodnění:1. **Stávající stav a rizika:**

o ČOV Čertousy je přetížená; zápach a překročené imisní limity ohrožují kvalitu života obyvatel. Vyhňivací nádrže jsou vzdáleny cca 20 m od obytných domů.

o Podle **zákona č. 211/1994 Sb., o ochraně ovzduší**, nesmí být pachové látky v koncentracích obtěžujících obyvatelstvo.

o **Zákon č. 201/2012 Sb. a vyhláška č. 415/2012 Sb.** ukládají povinnost využít opatření k omezení emisí zápachu (odsávání odpadních plynů, zakrytování jímek a dopravníků, uzavření objektů). Dokumentace neprokazuje, že tato opatření budou plně realizována.

2. **Judikatura:**

o **NSS sp. zn. 6 Ao 23/2015** potvrzuje právo obyvatel požadovat, aby stavby v obytné zóně respektovaly hygienické limity znečištění ovzduší a zápachu.

o **PI. ÚS 17/2018:** Ochranná pásma a vliv záměru na zdraví a životní prostředí obyvatel musí být posouzeny před povolením stavby.

o **NSS sp. zn. 54 A 48/2023 85:** Jakákoliv podstatná změna návrhu po veřejném projednání vyžaduje nové projednání; přesun ČOV do Sychrova je v souladu s touto povinností.

3. **Ochranná pásma a životní prostředí:**

o Dokumentace nezohledňuje ochranné pásmo ČOV dle **TNV 75 6011 a § 11 zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí**, které chrání obyvatelstvo před nepříznivými vlivy provozu ČOV.

o Rozšíření kapacity ČOV by významně zvětšilo ochranné pásmo a zasáhlo nové rodinné domy, což dokumentace neřeší.

o **Povodí Labe**, stanovisko ze dne 27. 11. 2015, konstatuje, že recipient pro odvod vyčištěných vod nemá zaručený trvalý průtok, což zvyšuje riziko znečištění a záplav.

4. Urbanistická a technická odůvodnění přesunu na Sychrov:

o Napojení neodkanalizovaných lokalit Horních Počernic a rozvojových částí vyžaduje propojení s ČOV Sychrov, v souladu s EU směnicemi.

o Přesun ČOV na Sychrov je urbanisticky a technicky vhodný: nízká poloha, napojení na infrastrukturu, souhlas vlastníků pozemků, ekonomicky výhodnější než zkapacitňování stávající ČOV v obytné zástavbě.

o Oddálení výstavby Sychrovské ČOV podporuje územní rozvoj a minimalizuje riziko rozdrobení infrastruktury (**Politika územního rozvoje ČR 2008**).

5. Stavebně-technické a hygienické nedostatky:

o **Vyhláška č. 26/1999 Sb., Pražské stavební předpisy § 29** a **vyhláška č. 501/2006 Sb., § 25** stanovují minimální odstupy staveb od hranic pozemku a od obytných staveb, což ČOV nedodržuje.

o Normy **ČSN 73 0540-2** a **EUR 14449 EN** stanovují požadavky na výměnu vzduchu a koncentrace CO₂ v interiérech, které při provozu ČOV budou překračovány.

o **WHO/EURO: Air Quality Guidelines 1992** upozorňuje na nutnost minimalizovat zápach a znečišťující plyny, což dokumentace neprokazuje.

6. Alternativy z hlediska územního plánu:

o Zkapacitnění stávající ČOV bylo preferováno bez řádného posouzení varianty PČOV Sychrov, která by minimalizovala vliv na obytnou zástavbu a životní prostředí.

o **§ 96b stavebního zákona** a **judikatura NSS sp. zn. 6 Ao 4/2012** stanoví povinnost investora posoudit varianty, které minimalizují negativní dopady na obyvatelstvo a životní prostředí.

7. Kumulativní vlivy a dlouhodobá rizika:

o Rekonstrukce a rozšíření ČOV budou probíhat 7–9 let, což způsobí kumulativní zhoršení ovzduší a hygienických podmínek.

o **§ 13 zákona č. 17/1992 Sb.:** Nelze povolit činnost, pokud je riziko závažného poškození životního prostředí, byť existuje nejistota.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla úprava

výškové regulace, tj. nikoliv úprava veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury (910-730/228/1066 Čistírna odpadních vod Čertousy, rozšíření), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Pořizovatel uvádí, že prvek 730/228/1066 vymezení Čistírny odpadních vod Čertousy, rozšíření, navazuje už na existující stavbu ČOV v dané lokalitě a požadavek byl zapracován na podkladě vyjádření správce Pražská vodohospodářská společnost, a.s. Technické aspekty v kontextu obytné zástavby jsou součástí navazujících projektových stupňů. Záměr na výstavbu nové ČOV Sychrov není v MPP sledován. Rozšířená čistírna musí z principu splňovat hygienické požadavky.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 3034975

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1133

Podatel | **DOBŠÍČEK VÁCLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03R7I

Identifikátor podání Portálu Pražana | aha7u2q7

Lokalita | 594

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | **NÁMITKA K NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU HL. M. PRAHY (3/3)**

Vyjádření**Oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny větším pásmem zeleně****Odůvodnění****d 3. Oddělení ploch produkčních hal od obytné zónyPožadavek:**

- Trvalé oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny **pásem zeleně**, aby byla zachována ochrana obytné části a kvalita veřejného prostoru.

Odůvodnění:

- Vyplývá z výkresu **IPR Praha – Koncepční rozvaha městských částí, září 2014**.

- Zajištění dostatečné ochrany obyvatel a prevence budoucího narušení obytného charakteru lokality.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

V návrhu MPP pro opakované veřejné projednání je vymezen místní park 123/228/3051 K Bílému vrchu a rozvojová plocha 415/228/8557 o rozloze 29570 m2.

Od stávajících ploch obytné zástavby, ve směru na plochy s produkčním využitím MPP vymezuje nové rozvojové obytné plochy včetně ploch pro nová parková prostranství. Oddělení produkčního a obytného využití považujeme za dostatečné, další řešení bude předmětem navazujících řízení, kdy je vždy nutné splnit požadavky jiných právních předpisů.

Obecně platí, že separace funkcí izolační zelení nevytváří příjemné město krátkých vzdáleností a udržitelné životní prostředí. V tomto konkrétním případě MPP respektuje právní stav dosavadního ÚP SÚ a navrhuje parkový pás, přestože se nejedná o nijak rušící produkci, ale o logistiku. Řešení MPP je adekvátní a nevyvolá popisované negativní vlivy. Návrh byl komplexně posouzen v rámci VVURÚ.

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 3026639

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1135

Podatel | **Carpenter Invest, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHND

Identifikátor podání Portálu Pražana | ahhs765d

Lokalita | 020

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Clarion Hotel Prague City - Výšková regulace

Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným výškovým regulativem ve vztahu k pozemku ve vlastnictví podatele a požaduje stanovit rozmezí podlažnosti na celé ploše pozemku na hodnotu 6.

Odůvodnění

Návrh Metropolitního plánu z pohledu výškové regulace neodpovídá stávajícímu faktickému stavu zástavby. Návrh také nerespektuje výškovou hladinu okolní zástavby (stávající i možné budoucí navrhované) a nedůvodně, v rozporu s rovným přístupem vůči dotčeným subjektům, přistupuje jinak k pozemku podatele než k pozemkům okolním, pro které je rozmezí podlažnosti stanoveno na hodnotu 6.

Omezení podlažnosti tedy neodráží skutečný stav v území ani jeho kapacitní možnosti. Podatelem požadované stanovení rozmezí podlažnosti na hodnotu 6 zároveň neohrožuje ani neznehodnocuje využitelnost sousedních pozemků.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotčené části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změnám, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné

regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byly korekce v daném místě (zejména vymezení konvenční železniční tratě v tunelu, vymezení koridoru dopravní infrastruktury, vymezení koridoru veřejně prospěšné stavby pro železniční dopravu), tj. nikoliv úprava výškové regulace v daném místě, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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.

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 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.

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 3026640

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1136

Podatel | **BEMETT investiční, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW168

Identifikátor podání Portálu Pražana | ahmkuy37

Lokalita | 274

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Kolovraty

Vyjádření

Požadujeme změnu výškové úrovně na 4 NP.

Odůvodnění

*V návrhu Metropolitního plánu je pro tento pozemek stanovena výšková hladina zástavby na **3 nadzemní podlaží (NP)**. Tato navrhovaná výšková hladina je v rozporu s dříve uzavřenou smlouvou o spolupráci ze dne 9.7.2024, č.j. 92/2024/OST, včetně platného Dodatku č. 1, kterou má naše společnost uzavřenou s Městskou částí Praha-Kolovraty. Uvedená plánovací smlouva, která je závazná pro obě strany a byla základem pro naše stavební záměry/investice, totiž počítá s výškovou hladinou **4 nadzemní podlaží (NP)**, která odpovídá zástavbě na sousedních pozemcích.*

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace byla prověřena a pro návrh MPP pro opakované veřejné projednání byla upravena v kontinuitě se stávajícím ÚP SÚ. Ve stávajícím ÚP SÚ je na pozemcích požadavku vymezena plocha s rozdílným způsobem využití SV a OB s kódem míry využití plochy C.

Navržená regulace rozvojové plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek

a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článku 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient C, tj. C+.

S ohledem na výše uvedené je výšková regulace nastavena tak, aby umožňovala realizaci hrubých podlažních ploch dle metodiky MPP. Výšková regulace také odpovídá nastavené heterogenní struktuře a je nastavena adekvátně s ohledem na charakter území, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP.

Výšková hladina 3 RNP odpovídá rozpětí 1-3 nadzemní podlaží, a navíc je zde umožněno ustupující podlaží.

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 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 čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových 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 3026641

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1137

Podatel | **RYŠAVÝ JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHREH

Identifikátor podání Portálu Pražana | aichxyid

Lokalita | 176

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nesouhlas se změnou výšky zástavby z 2NP na 3NP –
změna č. 3068, vlna 10 Metropolitního plán**Vyjádření**

Jako majitel pozemku 201/120 v ulici Bergmanova žádám, aby v lokalitě za ul. Bergmanova (Rajský vrch) nebyla měněna funkce území z veřejného vybavení na čistě obytné při současném navýšení intenzity využití území. Konkrétně nesouhlasíme:

(a) se zvýšením přípustné výšky zástavby z 2 NP na 3 NP + podkroví, protože to neodpovídá měřítku stávající zástavby a negativně by zasáhlo pohodu bydlení v dotčené ulici;

(b) se zvýšením koeficientu zastavěnosti z 0,3 na 0,5, které by vedlo k výraznému omezení zeleně, zhoršení mikroklimatu a vyšší dopravní zátěži.

Požaduji zachování dosavadního limitu výšky (max. 2 NP) a koeficientu zastavěnosti 0,3, případně stanovení přechodových regulací (nižší podlažnost, vyšší podíl zeleně, ochranné pásy) směrem k přírodnímu území Doubravka/Čihadla.

Odůvodnění

1. Narušení výškové logiky terénu a urbanistického kontextu
Pozemek se nachází na vyvýšeném místě směrem k přírodní rezervaci Čihadla, zatímco ulice Bergmanova je výškově utopená pod svahem. Stávající zástavba v ulici Bergmanova je omezena na 2 nadzemní podlaží 2(NP), což odpovídá přirozenému výškovému členění území a respektuje krajinný rámec. V případě realizace zástavby o 3 NP + podkroví na vrcholu svahu, jak je navrženo v rámci změny č. 3068, by došlo k výraznému narušení výškové rovnováhy. Nová výstavba by dominovala okolí, působila by vizuálně rušivě

a nepřiměřeně zatížila území, které má sloužit jako přechod mezi obytnou strukturou a přírodní rezervací.

2. Ztráta urbanistické harmonie a měřítka Navržená výška zástavby neodpovídá charakteru okolní výstavby, která se směrem k parku snižuje. Vytvoření výškově dominantního bloku na vyvýšeném místě by vedlo k nevyváženému městskému obrazu a mohlo by negativně ovlivnit kvalitu života obyvatel v ulici Bergmanova.

3. Rozpor s původní studií společnosti Landia Při koupi pozemku byla prezentována studie, která jasně stanovovala maximální výšku zástavby 2 NP s postupným snižováním hustoty obytné struktury směrem k parku. Tato studie byla klíčovým faktorem při našem rozhodování o koupi pozemku. Odkaz na projekt: Obytný soubor Rajský vrch 3 – Landia

4. Nevhodnost navržené zástavby pro dané území Zástavba, kterou se společnost Landia pokusila v rámci veřejného vybavení realizovat a nyní dle navrhovaného plánu na 3NP toto bude realizovat, jednoznačně neodpovídá charakteru krajiny. V blízkosti přírodní rezervace by měla být zástavba výškově klesající, nikoliv narůstající, aby respektovala přírodní hodnoty a vizuální integritu území.

5. Nedostatečná komunikace změny Navržená změna nebyla dostatečně komunikována s vlastníky dotčených pozemků, což považuji za zásadní nedostatek v procesu plánování.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Kapacita a výšková regulace daných ploch byla upravena v kontinuitě se změnou stávajícího ÚP Z 3068. Zvýšení o jediné podlaží nelze považovat za vizuální narušení vůči blízkému i vzdálenému okolí. V TR ploše musí stavebník vždy dodržet více faktorů včetně výškové regulace, tak i zadanou strukturu, která je v místě řešena jako struktura zahradního města (06). Jedná se o rozmezí podlažnosti 2 až 3.

Ochrana přírody a krajiny je převzata do koordinačního výkresu jako vybraný limit v území.

Plocha byla z hlediska veřejných zájmů zatížena podmínkou uzavření plánovací smlouvy, což je optimální nástroj pro dojednání a dořešení podrobných požadavků a parametrů zástavby, jakož i z hlediska prostorového a výškového uspořádání, řešení deficitů veřejné infrastruktury apod.

Transformační rekreační plocha byla upravena také dle změny stávajícího ÚP Z 3068 a aby umožňovala vhodné využití. Zastavovací studie nejsou podkladem pro návrh MPP a proto k ní nebylo přihlédnuto.

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. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří.

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 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.

Výšková regulace jakožto rozmezí podlažnosti 2 až 3 NP je v souladu s charakterem území.

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.

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.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území ve vztahu k okolí.

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.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi

veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Pořizovatel posoudil předmětný požadavek ve vztahu k dosavadnímu ÚP SÚ a jeho pořizovaným změnám. Vyhovění požadavku na snížení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ a jeho pořizovaných změn z hlediska zajištění koordinace územně plánovací činnosti a předvídatelného postupu pořizovatele. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití pořizovaných změn dosavadního ÚP SÚ a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje adekvátní a jednotnou koordinaci s paralelně pořizovanými změnami ÚP SÚ a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše.

Nadto je ve vybraných plochách zároveň pro zajištění veřejných zájmů v souvislosti s navýšením hodnoty pozemků oproti stávajícímu právnímu stavu vymezena plocha, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. Podrobně je výše uvedený postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95, 96, 160 a 161.

Vyhováním požadavku by z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči vlastníkovi dané plochy. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují pořizovanou změnu dosavadního ÚP SÚ v její nejaktuálnější podobě, kterou pořizovatel a zpracovatel disponovali. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

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 poskytli, 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 3031243

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1138

Podatel | **HYBLER GROUP, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHLO9

Identifikátor podání Portálu Pražana | wajwr87j

Lokalita | 623

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Navýšení koeficientu Zz z 25 % na 37,5 %,-----

Vyjádření

Namítáme koeficient Zz, který je pro plochu 411/623/2648 stanoven ve výši 25 %. Navrhujeme aby byl stanoven alespoň ve výši 37,5 %,

Odůvodnění

Na plochách 417/581/1407,417/ 584/1308 417/589/1309 které jsou rovněž jako plocha 411/623/2648 plochy transformační, je koeficient Zz navržen ve výši 50%.

Nevíme, na základě jakého principu byl pro naše pozemky navržen koeficient 25%, jeho výše nebyla nijak odůvodněna. Judikatura NSS klade na **odůvodnění územních plánů jako opatření obecné povahy** specifické požadavky – zejména povinnost srozumitelně vysvětlit, proč byla zvolena právě konkrétní regulace daného území, jaký legitimní cíl sleduje a jak byla provedena **úvaha o proporcionalitě zásahu do vlastnických práv**.

Návrh koeficientu ve výši 37,5 % považujeme vzhledem k cílům Metropolitního plánu maximálně využít potenciál podobných ploch za přiměřený.

-----**Rozhodnutí o námítce**

Nebude vyhověno.

Kapacita transformačních a rozvojových ploch vychází z kontinuity s dosavadním ÚP SÚ.

Koeficient Zz představuje průměrnou předpokládanou hodnotu zastavění budovami pro navrženou strukturu. Koeficient Vz představuje průměrný očekávaný počet nadzemních podlaží, za

předpokladu zastavění budovami dle koeficientu Zz. Žádná z těchto dvou hodnot však nestanovuje prostorový limit a používají se pouze pro výpočet regulovaného množství HPP, do kterého vstupují oba koeficienty.

Typické hodnoty pro: Plochy s typem struktury (08) struktura areálů produkce a (09) struktura areálů vybavenosti s produkčním využitím typicky: $50 \times 2,0$ pro plochy s kódem D v ÚP SÚ a výškovou regulací 2+ RNP.

V ÚP SÚ se jedná převážně o plochy s koeficientem D. Je typické, že koeficient Zz pro produkční plochy se strukturou 08 je 50% z důvodu předpokládané vyšší podlažnosti byly koeficienty modifikovány od typických hodnot na hodnoty Zz: 25 a Vz: 4, součin těchto hodnot však odpovídá 1,0 (viz výše typické hodnoty).

Dále pro danou skupinu T+R ploch není stanoven koeficient Zmax, který by mohl omezit prostorovou flexibilitu v horizontální/půdorysném rozměru, z důvodu potřeby zajištění vysoké flexibility s ohledem na velmi různorodou typologii možné zástavby.

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 individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy č. P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Námítka

ID 3031244

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1138

Podatel | **HYBLER GROUP, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHLO9

Identifikátor podání Portálu Pražana | wajwr87j

Lokalita | 623

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Parcela 1310 - vodní plocha

Vyjádření

Chybné označení vodní plochy

Odůvodnění

V návrhu MPP je chybně uvedena na parcele 1310 vodní plocha. Jedná se o objekt bývalého bazénu, který je nyní nefunkční a zarostlý. Tato plocha by měla být nahrazena pojmem jiná plocha

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, bylo zejména vymezení skupiny [T+R] ploch [417/623/1336] včetně plochy podmíněné plánovací smlouvou 994/623/1154, změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území a úprava výškové regulace, tj. nikoliv úprava plochy podrobnějšího strukturálního členění, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání. Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že plocha podrobnějšího strukturálního členění vychází ze stavu a z katastru. V katastru je jako druh pozemku uvedena vodní plocha, způsob využití je: vodní nádrž umělá.

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 3026643

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1139

Podatel | **FILIP VIKTOR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUP75

Identifikátor podání Portálu Pražana | air6p5fr

Lokalita | 520

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka Lesopark Motol

Vyjádření

Jsem vlastník bytové jednotky č. 30 a spoluvlastník pozemku 1502/153 a vznáším oficiální námítka k návrhu Územního plánu. Bytová jednotka a pozemek přímo sousedí s rozvojovou plochou 414/520/5637 (způsob využití: obytná, výměra 8020 m²), v lokalitě 520 / Sídliště Řepy.

Pozemky 1502/1 a 1502/242 v k. ú. Řepy leží dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy v ploše s rozdílným způsobem využití „Izolační zeleň“ a „Zeleň městská krajinná“. Požaduji, aby celá plocha měla v novém Územní plánu stanoven způsob využití, který bude tomuto využití odpovídat. Nesouhlasím s tím, aby se z tohoto doposud nezastavitelného území stalo území zastavitelné a navrhuji, aby byla tato plocha změněna na funkci „Jiná plocha přírodně blízká“ a to v rámci „Nezastavitelné rozvojové plochy s přírodním využitím“.

Odůvodnění

Rezidenční projekt Obytný soubor Lesopark Motol (zahrnující mou bytovou jednotku i spoluvlastněné pozemky) byl architektonicky a urbanisticky navržen v plném souladu s tehdejším územním plánem. Celý koncept projektu logicky počítal s tím, že sousední parcely (č. 1502/1 a 1502/242, k. ú. Řepy) zůstanou nezastavěné, jelikož byly vedeny jako izolační a krajinná zeleň. Záměrem bylo vytvořit plynulý přechod mezi zelení uvnitř areálu a okolní přírodou.

Pokud by nový Územní plán schválil přeměnu těchto pozemků na rozvojovou plochu s vysokou mírou zastavěnosti, došlo by k popření původního urbanistického záměru, což by negativně ovlivnilo kvalitu života nejen rezidentů našeho projektu, ale i širší veřejnosti v dané lokalitě.

Dále vznáším tyto zásadní námítky proti výstavbě:

- 1. Hygienická a ochranná funkce:** Stávající zelený pás slouží jako přirozená bariéra chránící obytnou zónu před hlukem a emisemi z Plzeňské ulice. Nahrazení této bariéry masivní výstavbou je v přímém rozporu s principy udržitelnosti a ochrany zdraví obyvatel.
- 2. Nevhodné geologické podmínky:** Dotčené území tvoří úzký pruh na strmém svahu. Zakládání staveb v takto náročném terénu považujeme za extrémně rizikové, s možným negativním dopadem na statiku a stabilitu již stojících okolních budov naší bytové jednotky.
- 3. Ohrožení chráněných druhů:** Biologické průzkumy potvrdily výskyt zvláště chráněných živočichů (slepýš křehký, slavík obecný). Povolení pro výstavbu projektu (Lesopark Motol) bylo podmíněno právě vytvořením kompenzačních zelených ploch pro tyto druhy. Navrhovaná intenzivní zástavba by tato cenná hnízdiště a biotopy nenávratně zničila.
- 4. Legislativní rozpor:** Severní část navrhované rozvojové plochy zasahuje do ochranného pásma lesa, kde je výstavba nepřipustná. Tento fakt návrh nového Územního plánu ignoruje, což považuji za závažnou chybu.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla změna konkrétních koeficientů, způsobu výpočtu míry využití území a změny výškové regulace, tj. nikoliv vymezení rozvojové plochy ani změna její (ne)zastavitelnosti.

Lze proto konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání, a to i přes to, že v části plochy došlo ke korekci jejího rozsahu.

Rozvojová obytná plocha, navržená MPP k zastavění, je součástí kladně projednávaného návrhu MPP již od fáze společného jednání (2018) i v rámci veřejného projednání (2022).

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy

uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

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 3026644

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1140

Podatel | **Next development s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHM6

Identifikátor podání Portálu Pražana | am48jjxv

Lokalita | 073

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka I. proti vymezené ploše podmíněné plánovací smlouvou

Vyjádření

Vymezená plocha v rámci Metropolitního plánu hl. m. Prahy 2025 podmiňující uzavření plánovací smlouvy mezi hl. m. Prahou a investorem neodpovídá současnému stavu zastavěnosti území a nezohledňuje obsah uzavřeného Memoranda s označením 12/0/OÚR/18 z roku 2018 a jeho Dodatku č. 1 z roku 2022 uzavřeným mezi investorem Penta Real Estate s.r.o. a Městskou částí Praha 5. V aktuální vymezené ploše jsou zahrnuty stávající objekty Rezidence H1H2 (původně s označením E1E2) s adresou Vladimíra Kobranova 1059/6 a Hotel A s adresou Radlická 366/156 zkolaudované v roce 2023. Stejně jako objekt Office BC – Metalica, Legatica s adresou Radlická 365/154 resp. 364/162, který není ve vymezené ploše podmíněné plánovací smlouvou zahrnut, tak objekt Hotel A a objekt Rezidence H1H2 byly kontribučně vypořádány dle podmínek Memoranda s označením 12/0/OÚR/18 uzavřeným mezi investorem Penta Real Estate s.r.o. a Městskou částí Praha 5 investičním příspěvkem, jak bylo potvrzeno Dodatkem č. 1, a nemají být součástí vymezené plochy.

Odůvodnění

Dle podmínek Memoranda je také postupováno v rámci povoleného záměru „Nová Waltrovka – REZI F1-F9, Bytové domy, Praha 5, k.ú. Radlice“, který se aktuálně realizuje, a objektu historické Slévárny, kde je připravován záměr rekonstrukce tohoto objektu.

Z tohoto důvodu žádáme o úpravu plochy podmíněné plánovací smlouvou dle výše zmíněných skutečností.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Podmíněnost plánovací smlouvou byla vymezena na základě rovné a transparentní níže popsané metodiky.

Memorandum bylo prověřeno a není v souladu s Metodikou spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy a jako takové neplní požadavky stanovené Zastupitelstvem hl. m. Prahy. V souladu s požadavkem určeného zastupitele na dodržení metodiky vymezování podmíněností plánovacími smlouvami v místech, kde pořizovatel neeviduje uzavřenou plánovací smlouvu dle požadavků Zastupitelstva hl. m. Prahy, byla tato podmíněnost vymezena. Memorandum není zveřejněno v Národním geoportálu územního plánování a pořizovatel není povinen brát v potaz soukromoprávní deklarace městských částí.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je nástrojem, který byl zvolen pořizovatelem jako adekvátní nástroj pro podrobnější koordinaci území a řešení negativních externalit spojených s rozvojem území, především pak vzniklých deficitů veřejné infrastruktury. Podmíněnost byla aplikována na základě jednotné a transparentní metodiky v souvislosti s nenárokovým zhodnocením plochy změnou regulace v místě oproti stavu v ÚP SÚ. Tyto principy jsou podrobně popsány v kapitole 9 textové části odůvodnění.

Podmíněnost rozhodování v území uzavřením plánovacích smluv je upravena v § 81 odst. 3 NSZ a na základě přechodného ustanovení v § 323 odst. 10 NSZ ji lze použít také v MPP. Podmínka uzavření plánovací smlouvy v MPP je v souladu s NSZ, jelikož MPP dle požadavků NSZ stanovuje základní obsah plánovací smlouvy, podmínky a lhůtu pro její uzavření, a současně byla tato podmínka projednána jako podstatná úprava návrhu územního plánu v rámci opakovaného veřejného projednání včetně vyžádání příslušných stanovisek. Pořizovatel řádně prověřil alternativní nástroje podmíněnosti stanovené stavebním zákonem s výsledkem, že plánovací smlouva je v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků, nejlepším nástrojem pro koordinaci rozvoje území a zajištění realizace veřejné infrastruktury a vybavenosti v potřebném čase, včetně možnosti dojednání finančních i nefinančních plnění ze strany investora (stavebníka). Je také nejvíce flexibilním nástrojem, protože MPP může nastavit toliko obecný rámec, zatímco podrobnou úpravu lze stanovit až v plánovací smlouvě, která bude výsledkem jednání mezi HMP a stavebníkem, se zohledněním specifik konkrétního investičního záměru a dotčené lokality.

Regulativ podmíněnosti má dočasnou a cílenou povahu, protože se uplatní jen při navýšení HPP nad referenční hranici (HPPref) a obsahuje výjimky, kdy se neuplatní, což minimalizuje zásah do práv vlastníků a posiluje právní jistotu. Zvolený postup i samotný regulativ jsou v souladu s provedeným testem proporcionality a jsou odůvodněny veřejným zájmem, zejména na koordinaci území řešeného plánovací smlouvou. Zároveň nikterak nezasahují do právní kontinuity a legitimního očekávání vlastníků z hlediska stávající ekonomické hodnoty jejich pozemků. Dále podrobněji viz příloha P.217 kapitoly 15 textové části odůvodnění. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3026645

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1140

Podatel | **Next development s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHM6

Identifikátor podání Portálu Pražana | am48jjxv

Lokalita | 073, 171, 340

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka II. proti výškové regulaci v území pro nově navrženou zástavbu:

Vyjádření

Současná podoba Metropolitního plánu hl. m. Prahy 2025 uvádí výškovou regulaci v transformačním území na 6 nadzemních podlaží. Budoucí zástavbu tak není možné navrhnout s plynule navazující požadovanou hmotou, která by tvořila přirozený přechod směrem k objektům Office BC – Metalica, Legatica s adresou Radlická 365/154 resp. 364/162 a objektům záměru „Nová Waltrovka – REZI F1-F9, Bytové domy, Praha 5, k.ú. Radlice“, které jsou v souladu se současnou podobou výškové regulace, a současně by tak lépe reflektovala svahy Radlického údolí.

Žádáme o zvážení navýšení výškové hladiny v níže vymezeném prostoru na 8 nadzemních podlaží.

Odůvodnění

Navrhovaná výšková regulace nezohledňuje stávající zástavbu v západní části transformačního území, kterou tvoří objekty Rezidence H1H2 (původně s označením E1E2) s adresou Vladimíra Kobranova 1059/6 a Hotel A s adresou Radlická 366/156 zkolaudované v roce 2023. Objekt Hotel A sestává z 9 nadzemních podlaží, rezidenční objekt H1H2 z 8 nadzemních podlaží.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenými úpravami, které byly předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byly zejména úpravy hranice lokality a s tím související vymezení (hranic) transformační plochy, změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, vymezení prvku 622/-/66 Tramvajová trať Radlická - Jinonice — územní rezerva a úprava významné cyklotrasy, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Pořizovatel mimoto uvádí, že v případě nedokončených záměrů se aplikuje čl. 167. Změnou MPP je možné vymezit část území jako stabilizované – bez transformační plochy a s upravenou výškovou

regulací. Z urbanistického hlediska lze konstatovat, že stanovená výšková regulace podél ulice Radlické navazuje na okolní výškovou hladinu a severně respektuje navazující zástavbu RD.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových 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 3026646

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1140

Podatel | **Next development s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHM6

Identifikátor podání Portálu Pražana | am48jjxv

Lokalita | 171, 073

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Námítka III. proti vedení významné cyklotrasy (stav) v?rámcí území

Vyjádření

Dále rozporujeme stanovenou trasu významné cyklotrasy (stav) vedené transformačním územím, která neodpovídá aktuálnímu stavu v území a není v souladu se stavebním záměrem s platným stavebním povolením v právní moci – „Nová Waltrovka – REZI F1-F9, Bytové domy, Praha 5, k.ú. Radlice“ s číslem jednacím MC05 157681/2024. Cyklotrasa není v současném stavu dokončena. Zároveň její vedení pěším propojem mezi objekty Vladimíra Kobranova 1059/6 a Kačírkova 982/4 není možný z důvodu překonávání velkého výškového rozdílu a umístění schodiště, které bylo povoleno, realizováno a zkolaudováno se záměrem s původním označením „DELTA RADLICKÁ – REZI E1E2, bytový dům, Praha 5, k.ú. Radlice a k.ú. Jinonice“ s číslem jednacím společného povolení MC05 42386/2021.

Odůvodnění

Cyklotrasa ze směru od ulice U Kostela má být vedena náměstím Augustina Bubníka do ulice U Slévárny, kde je odkloněna do ulice Václava Roziňáka. Dále ve směru do Jinonic je vedena ulicí Vladimíra Kobranova, kde je cyklistickým propojem, který je součástí záměru „Nová Waltrovka – REZI F1-F9, Bytové domy, Praha 5, k.ú. Radlice“ vedena do ulice Na Vysoké II a dále ulicí Kačírkova.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

MPP v daném místě vymezuje cyklotrasu, která není součástí celoměstského systému cyklotras a je vnímaná jako stavová trasa. MPP nevymezuje přesnou trasu ale liniový koridor, při kterém je přípustné řešení v poloze mimo vymezení za podmínky, že plnohodnotně nahradí požadované propojení. V grafické části vymezené propojení při zohlednění podrobnosti v území dnes fakticky existuje.

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, a to již v rámci veřejného projednání návrhu MPP.

Vrstva cyklistické dopravy byla upravena jako celek dle aktuálních podkladů. Byl přiměřeně zpracován Radou HMP schválený systém cyklotras (dříve tzv. Cyklogenerel), avšak byly zpracovány pouze hierarchicky nejvýznamnější trasy, z důvodu nezbytnosti neporušit podrobnost a měřítko územního plánu, které návrhu MPP dle stavebního zákona přísluší. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.110 a 113 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3026647

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1140

Podatel | **Next development s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHM6

Identifikátor podání Portálu Pražana | am48jjxv

Lokalita | 073, 171, 340

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Námítka IV. proti vymezené ploše podmíněné plánovací smlouvou

Vyjádření

V rámci Metropolitního plánu hl. m. Prahy 2025 se v transformačním území 411/073/255 podmiňuje umístění občanské vybavenosti, která je graficky umístěna bodem s označením 800/073/1549. V rámci krycího listu území 073 Radlice je navrhována plocha určena pro funkci občanské vybavenosti o rozloze 3000 m².

Žádáme, aby plocha občanské vybavenosti byla definována 3000 m² HPP a nikoliv rozlohou 3000 m².

Odůvodnění

Výše uvedené žádáme s odkazem na obsah uzavřeného Memoranda s označením 12/0/OÚR/18 z roku 2018 a jeho Dodatku č.1 z roku 2022 uzavřeným mezi investorem Penta Real Estate s.r.o. a Městskou částí Praha 5, které právě pracují s umístění občanské vybavenosti v m² HPP.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné

regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenými úpravami, které byly předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byly zejména úpravy hranice lokality a s tím související vymezení (hranic) transformační plochy, změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, vymezení prvku 622/-/66 Tramvajová trať Radlická - Jinonice — územní rezerva a úprava významné cyklotrasy, tj. nikoliv úprava vymezení občanské vybavenosti vymezené bodem (poloha ani výměra) a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3026651

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1143

Podatel | **GREGOR JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNRCLC

Identifikátor podání Portálu Pražana | amvpazms

Lokalita | 692

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Námítka proti cílovému charakteru lokality č. 692 Peluněk „zastavitelná, stabilizovaná rekreační lokalita rekreační vybavenosti se strukturou areálu vybavenosti“. Požaduji změnit cílový charakter a způsob využití lokality č. 692 Peluněk na: **„zastavitelná obytná lokalita v záplavovém území kategorie A určená k ochraně“**, s umožněním **způsobu využití pro obytné stavby** s respektováním podmínek ochrany v rámci zóny záplavového území.

Odůvodnění

Odůvodnění:

Navržený cílový charakter neodpovídá reálnému využití území, ani jeho dlouhodobému historickému vývoji. Proto společnost Spolumajitelé Soutok s.r.o. žádá, aby byl cílový charakter lokality změněn na **„zastavitelnou obytnou lokalitu v záplavovém území kategorie A určenou k ochraně“**.

Lokalita Peluňek nacházející se v severovýchodní části Zbraslavi je, pokud jde o stavby v ní umístěné, využívána nikoli k rekreačním účelům, ale k **trvalému a sezónnímu bydlení**, stejně jako se v ní nacházejí obchodní a lehkovýrobní prostory (Truhlářství S.a.m. S.r.o., prodejna Equestrians, tetovací studio CHRISPINK). K rekreačním účelům slouží přítomné golfové hřiště, což však nelze považovat za prvek, který by měl určující vliv na charakter celé lokality 692 - Peluněk.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že je vymezena zastavitelná rekreační lokalita s ohledem na aktuální stav v území - golfový areál, a také s ohledem na to, že se dotčené pozemky nacházejí v záplavovém území, které bylo již dříve kompletně zaplaveno. Vymezení území v MPP je tedy určitým kompromisem k umožnění alespoň částečného 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 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 3026657

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1145

Podatel | **PT Properties III, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR00YVW

Identifikátor podání Portálu Pražana | angg7yjm

Lokalita | 543

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Importovaná - Námítka 1 - park ve volné zástavbě

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem co do problematiky park ve volné zástavbě v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný. Samostatně se potom vyjadřuje k problematice plochy lokálního parku Libuš.

Námítka - Papírníková - park ve volné zástavbě

Žádáme o ustoupení/odstranění regulativu park ve volné zástavbě ve vymezeném území (v podrobnosti k rozsahu dle přiložené části záměrové studie).

Odůvodnění

V souladu s projednávaným záměrem na pozemku v našem vlastnictví a části sousedícího pozemku žádáme o uvedení regulativu park ve volné zástavbě do souladu (ustoupení) s předpokládaným navázáním stávajícího stavebního bloku v nadzemní části záměru a v podzemní části podle přiložené relevantní části záměrové studie a především rovněž z hlediska přípustného urbanistického rozvoje rovněž do souladu s jí odpovídající veřejně projednanou a do příslušné evidence zapsanou Územní studií Sídliště a okolí budoucí stanice metra D Libuš, jak ostatně zpracovatel deklaruje v příloze odůvodnění návrhu Metropolitního plánu. Veřejná studie Libuš řešila především nadzemní urbanismus a neměla k dispozici záměr, který by stanovoval podzemní část v souladu s jí požadovanou nadzemní

částí hmotově dotvářející stávající zástavbu, proto stavební blok vymezila především s ohledem na urbanismus v nadzemní části, což by však v praxi vedlo k nesmyslnému zahloubení do až 6 PP místo přiměřených 3, což akceptuje v rámci jednání i MČ Praha 12. K tomuto problému rovněž odkazujeme na naši samostatnou textovou námitku k návrhu MPP navrhuující rozumnou regulaci podzemních částí staveb při zachování zeleně parku ve volné zástavbě. Děkujeme.

Přílohou této námítky je doklad vlastnictví společnosti PT Properties III, a.s., k dotčeným parcelám v území dokládající oprávnění subjektu k podání námítky. Dále k doložení veřejných dohod v území odkazujeme (prosíme o dohledání v příslušné databázi) na zapsanou veřejnou studii "Územní studie Sídliště a okolí budoucí stanice metra D Libuš" a přikládáme relevantní zakres hmoty projednávaného záměru demonstrující soulad se zapsanou veřejnou studií.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3026656

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1145

Podatel | **PT Properties III, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR00YVW

Identifikátor podání Portálu Pražana | angg7yjm

Lokalita | 543

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka - ustoupení nově zavřené plochy lokálního parku Libuš

Vyjádření

Žádáme o ustoupení/odstranění plochy lokálního parku Park Libuš na úroveň původní plochy ZP dle (starého) platného územního plánu.

Odůvodnění

V souladu s projednávaným záměrem na pozemku v našem vlastnictví a části sousedícího pozemku žádáme o uvedení plochy lokálního parku Libuš do souladu (ustoupení) se stávající plochou ZP dle (starého) platného územního plánu a s předpokládaným navázáním stávajícího stavebního bloku v podzemní části záměru podle přiložené relevantní části záměrové studie.

Vzhledem k finalizaci ujednání plánovací smlouvy, opakovaného projednání příslušnými komisemi i tzv. develop týmem MČ Praha 12 záměru objektu, vč. podzemní stavby nezasahující do stávající plochy ZP a přípravy odkupu pozemků je rovněž v souladu s postojem městské části zachovat plochu nad podzemním objektem zelenou, ovšem nikoli zalesněnou prokořenitelnými dřevinami ve smyslu čl. 90 odst. 6 návrhu, ale pouze v rámci kontinuity i hospodárnosti údržby dosavadním veřejně přístupným travním porostem.

Námítka směřuje z hlediska přípustného urbanistického rozvoje rovněž k uvedení stavu do souladu s jí odpovídající veřejně projednanou a do příslušné evidence zapsanou Územní studií Sídliště a okolí budoucí stanice metra D Libuš, jak ostatně zpracovatel deklaruje v příloze odůvodnění návrhu Metropolitního plánu. Veřejná studie Libuš řešila především nadzemní urbanismus a neměla k dispozici záměr, který by stanovoval podzemní část v souladu s jí požadovanou nadzemní částí hmotově dotvářející

stávající zástavbu, proto stavební blok vymezila především s ohledem na urbanismus v nadzemní části, což by však v praxi vedlo k nesmyslnému zahloubení do až 6 PP místo přiměřených 3, což akceptuje v rámci jednání i MČ Praha 12.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

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 3026658

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1146

Podatel | **KUBR MAREK**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYKAWO

Identifikátor podání Portálu Pražana | anpyeg9b

Lokalita | 230, 598

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Souhlasím s navrženým řešením na svých pozemcích

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací
dokumentace.

Námítka

ID 3027822

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1146

Podatel | **KUBR MAREK**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03P0V

Identifikátor podání Portálu Pražana | ffprzb9k

Lokalita | 230

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Prověření souladu se smlouvou o spolupráci s městskou částí Praha 19

Vyjádření

Prosím o prověření souladu metropolitního plánu se Smlouvou o spolupráci s městskou částí Praha 19.

Odůvodnění

Podepsaná smlouva o spolupráci s městskou částí Praha 19.
Smlouva o spolupráci a studie záměru která je přílohou smlouvy o spolupráci s městskou částí je přílohou.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí a poskytuje následující vysvětlení.

Příložená smlouva a v ní obsažený záměr (studie) je dle názoru pořizovatele v souladu s aktuální verzí návrhu MPP.

Soulad záměru s územním plánem posuzuje příslušný stavební úřad na základě podrobnější projektové dokumentace. Jednotný výklad územně plánovací dokumentace pomáhá usměrňovat a metodicky vést pomocí vyjádření úřadu územního plánování dle správního řádu pořizovatel územního plánu (UZR MHMP), např. poskytnutím průběžných konzultací k jednotnému metodickému výkladu regulativů územně plánovacích podkladů a dokumentací ve vztahu k navrhovaným záměrům či písemné součinnosti ve věci posouzení záměrů, a to včetně odvolacích a přezkumných řízení.

Námítka

ID 3026709

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1148

Podatel | **HARTMAN MILAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZGXP5

Identifikátor podání Portálu Pražana | aqcgw3mc

Lokalita | 964

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | U Gabrielky, Nebušice

Vyjádření

Žádám v Metropolitním plánu umožnit obytnou zástavbu na pozemku parc.č. 1123/1 v k.ú. Nebušice v MP a zahrnout tento pozemek, stejně jako sousedící pozemky, do označení "zastavitelné území"..

Odůvodnění

Pozemek je logickým pokračováním v současné době již zastavěného území. Jsem si vědom toho, že se jedná o přírodní park Šárka-Lysolaje, kde je vyhláškou 8/1990 Sb. omezena stavební činnost. Na podporu své připomínky ale uvádím, že se jedná o jedinou dosud nezastavěnou parcelu v ulici U Gabrielky, a to přímo na jejím začátku, u níž je možno aplikovat výjimku stanovenou v čl.3, odst. 2b zmíněné vyhlášky.

V případě parcely 1123/1 se jedná o pozemek, který je v našem rodinném majetku od roku 1926, nebyl tedy pořízen ze spekulativních důvodů. Bohužel jsme ale u něho, z důvodu konfiskace minulým režimem v roce 1950 a pozdějšího dlouhotrvajícího restitučního řízení neměli možnost na něm postavit rodinný dům, jak to bylo mezitím umožněno všem ostatním obyvatelům v ulici. Upozorňuji na to, že nedaleká parcela parc.č. 1126/2 byla do obytného území zahrnuta také dodatečně až v roce 1998, tedy již v době platnosti zmíněné vyhlášky 8/1990 Sb.

Odbor životního prostředí hl. m. Prahy se dokonce již jednou kladně vyjádřil ve spisové značce S-MHMP-1554870/2012/1/0ZP/VI k výstavbě nového rodinného domu na sousední parcele 1175/1 v této méně přísné zóně ochrany (Z-3), který nebude zásadně měnit harmonii vztahu zástavby a přírodního prostředí.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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.

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.

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 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.

Námítka

ID 3026710

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1149

Podatel | **KOMRS JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHPFQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | aqrvudnf

Lokalita | 871

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | litovecký potok

Vyjádření

Zásadně nesouhlasím s cílovým charakterem lokality.

Historicky se jedná o zahrádkářskou kolonii založenou roku 1947, celá kolonie je oplocená a řádně udržovaná zahrádkáři.

Zásadně nesouhlasím se zvýšením prostupnosti území podél Litovického potoka.

Převážná většina pozemků kolem Litovického potoka je v osobním vlastnictví, pozemky jednotlivých vlastníků navazují přes Litovický potok jako jeden celek.

Zásadně nesouhlasím s cílovou charakteristikou transformačních ploch 412/871/8023 a 412/871/8130 jako park.

Žádám, aby dané území bylo v Metropolitním plánu zařazeno stejně jako plocha 412/871/8137 zahrádková osada.

Odůvodnění

Kolem kolonie je průchozí cesta (mimo oplocené území, která se hojně využívá) a na jižní straně je neudržovaný lesopark ve svahu pod Petřinami, je tedy v okolí veliký prostor na rekreační parkový les mimo zahrádkářskou osadu.

Osada je mimo jiné významným historickým pozůstatkem zahradnické kultury Prahy. Je místem komunitního života, mezigeneračního setkávání a je tak i součástí kulturního dědictví.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel v této věci rozhodoval o vypořádání střetu dvou legitimních zájmů v území. V území totiž dochází k rozporné situaci, kdy se v lokalitě nachází zahrádková osada sestávající z oplocených zahrad a drobných zahradnických staveb v soukromém vlastnictví, které se v místě nacházejí již od 50. let 20. století. Na straně druhé dosavadní ÚP SÚ (již od svého schválení v roce 1999) vymezuje na těchto pozemcích plochu ZMK spolu s regulativem celoměstského systému zeleně a biokoridoru, tedy požadavek na prostupnou veřejnou parkovou plochu. Toto vymezení bylo schváleno Zastupitelstvem hl. m. Prahy již v roce 1999 a jedná se o dlouhodobý požadavek samosprávy na využití území. Z urbanistického hlediska převažují argumenty k potvrzení požadavků dle dosavadního ÚP SÚ, neboť se lokalita nachází v rámci zastavěného území, zajištění její prostupnosti a její integrace do vystavěného prostředí je žádoucí i vzhledem k rozsahu tohoto území.

V rámci zpracování MPP bylo řešení této plochy několikrát prověřeno a na základě zásadní připomínky MČ byla vymezena transformační plocha s cílovou charakteristikou plochy "park". Jelikož pořizovatel vyhodnotil oba protichůdné pohledy jako legitimní, na základě postupu definovaného stavebním zákonem konzultoval tento rozpor s určeným zastupitelem, respektive jeho poradním orgánem, Komisí Rady hl. m. Prahy pro nový územní plán (KONUP). Závěrem byl pokyn k vyhovění požadavku MČ v rozsahu dle platného ÚP, ve kterém jsou vymezeny plochy ZMK a LR. S ohledem na kontinuitu regulace s platným územním plánem pořizovatel vyhodnotil, že se nejedná o nepřipustný zásah do vlastnických práv.

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.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Námítka

ID 3026715

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1151

Podatel | **HOSKOVEC JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHPAF

Identifikátor podání Portálu Pražana | artyun85

Lokalita | 976, 817

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | **NÁMITKA k návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy**

Vyjádření**Dotčené pozemky:**Katastrální území: **Modřany (728616)**Obec: **Praha**

- **Manželé xxx: pozemky** parc. č. 4555/31, 4555/365, 4555/366, 4555/367, 4555/438, 4555/439, 4555/451, 4555/452

- **xxx (podílové spoluvlastnictví každý id. 1/2):** pozemky parc. č. 4555/433, 4555/434, 4555/435, 4555/436, 4555/437, 4555/440, 4555/441, 4555/450, 4576/3 a jejich ideální spoluvlastnické podíly (každý id. 1/4) na pozemku parc. č. 4555/32, který je v současnosti užíván jako účelová komunikace (NN). Námítka je podána za vlastníky uvedených podílů.

Shrnutí návrhu Metropolitního plánu:Návrh Metropolitního plánu řadí výše uvedené pozemky do **nezastavitelného území – ploch typu N**, v rámci lokality **976 / Údolí Libušského a Cholupického potoka (N [19] K [S])**, definované jako **přírodní krajinná zóna s převahou lesních a nelesních porostů**.

V území je tedy **vyloučena nová zástavba**, ačkoliv tyto pozemky **přímo navazují na zastavitelné obytné plochy** (OB – bydlení městské) již zahrnuté v návrhu MP.

Návrh na úpravu funkčního využití:Navrhujeme, aby byla výše uvedená část území změněna z ploch typu N na **funkční plochu OB / 411 – bydlení městské** (zóna 396 / 2132) s **intenzitou využití (06) 20 × 2,0**, tj. dvoupodlažní zástavba, v návaznosti na sousední obytnou strukturu.

Požadavek na uvedení pozemků do souladu se skutečným stavem – změna druhu pozemku z „lesní pozemek“ na „trvalý travní porost“:

U níže uvedených parcel vedených v katastru nemovitostí jako *lesní pozemek* se dlouhodobě nenachází žádný lesní porost ani žádné prvky, které by svědčily o jejich využívání nebo určení k plnění funkcí lesa. Pozemky jsou fakticky udržovanou travní plochou – loukou, bez výskytu dřevin, bez probíhající lesnické činnosti a bez jakéhokoli hospodářského, biologického či technického účelu, který by souvisel s lesním hospodářstvím. Tato skutečnost je doložitelná fotodokumentací i historickými a současnými ortofotomapami ČÚZK.

Dotčené parcely vedené jako lesní pozemek:

4555/31, 4555/366, 4555/367, 4555/439, 4555/438, 4555/437, 4555/436, 4555/435, 4555/434, 4555/433, 4555/450, 4555/32.

S ohledem na výše uvedené žádáme, aby Metropolitní plán pracoval s reálným charakterem těchto pozemků a aby byly posuzovány jako **trvalý travní porost (louka)**, nikoliv jako lesní pozemek. Tento požadavek je vnímán jako **minimální nápravná úprava**, která je nezávislá na hlavní žádosti o převedení části území do funkční plochy OB – bydlení městské.

Skutečné využití pozemku parc. č. 4555/32 jako účelová komunikace a požadavek na úpravu druhu pozemku:

Pozemek parc. č. **4555/32**, který je v katastru nemovitostí veden jako *lesní pozemek*, je dlouhodobě a prokazatelně užíván jako veřejně přístupná **účelová komunikace NN4097**, sloužící k dopravní obsluze navazujících parcel. Jedná se o historickou a stabilizovanou přístupovou komunikaci, která tvoří základní dopravní vazbu v této části území a je nezbytná pro zajištění přístupu k jednotlivým pozemkům.

Vedení tohoto pozemku jako „lesního“ je v rozporu se skutečným a trvalým způsobem jeho využití a zároveň neodpovídá požadavkům územního plánování na **zajištění provázanosti dopravní infrastruktury a zachování funkčních dopravních vazeb** v území. Správné druhové a funkční zařazení pozemku je nezbytné i z hlediska plánovaného rozvoje navazujících obytných a rekreačních ploch.

Z uvedených důvodů žádáme, aby byl pozemek parc. č. 4555/32 **zařazen v souladu se svým reálným účelem**, tj. jako **ostatní plocha – ostatní komunikace** (případně jako „ostatní plocha – jiná plocha“ s dopravní funkcí), nikoliv jako lesní pozemek.

Odůvodnění

Odůvodnění:1. Soulad s principy a cíli územního plánováníPodle § 18 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, je cílem územního plánování vytvářet **předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území**, spočívající mimo jiné v **rovnováze potřeb obyvatel, životního prostředí a hospodářského rozvoje**.

Současné zařazení pozemků do nezastavitelných ploch tento princip nenaplnuje – omezuje možnost jejich využití v přímém sousedství již urbanizovaného území a přispívá k **nerovnoměrnému rozvoji sídla**.

2. Principy proporcionality a přiměřenosti (Metodika MMR k novému stavebnímu zákonu, 2023)Metodika MMR k provádění zákona č. 283/2021 Sb. (část „Územní plánování a princip proporcionality zásahů do vlastnických práv“) stanoví, že:

„Změny ve využití území nesmí vést k nepřiměřenému zásahu do vlastnických práv, pokud pro dané území existuje funkční, technické a urbanistické napojení na zastavitelnou strukturu.“

V daném případě existuje **reálná urbanistická návaznost, dopravní přístup i technická infrastruktura** (vodovod, kanalizace, elektro, veřejné osvětlení), tudíž neexistuje objektivní důvod pro zachování nezastavitelnosti.

3. Rozpracovaná parcelace a historický vývoj územíPozemky byly v minulosti zahrnuty do **parcelace určené pro rozvoj rekreační a obytné zástavby**, v jejímž rámci již došlo k **geometrickému rozdělení pozemků, vytyčení přístupových cest a zohlednění majetkových vztahů**.

Tento stav je prokazatelný z katastrálních map a rozhodnutí k uspořádání vlastnických vztahů (např. usnesení 19 C 168/2017). Zachování původního funkčního záměru odpovídá logice územního vývoje a umožní **dokončit již započatou urbanistickou strukturu**.

4. Urbanistická návaznost, přiměřenost zásahu a požadavky na řešení území podle nové legislativy

*Podle § 4 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, má územní plán zajišťovat **sjednocené a provázané řešení území, respektující stávající urbanistickou strukturu, technické podmínky území i jeho udržitelný rozvoj**.*

*Návrh MP však stanovuje hranici mezi zastavitelným a nezastavitelným územím způsobem, který **nenásleduje logickou urbanistickou hranu ani skutečnou parcelaci území**.*

Podle § 5 odst. 2 písm. a), c) vyhlášky č. 152/2024 Sb., která nahrazuje zrušenou vyhlášku 500/2006 Sb., musí být územní plán zpracován tak, aby: **navazoval na stávající urbanizované plochy**, respektoval **morfologii území**, a zajišťoval **propojenost a návaznost dopravní a technické infrastruktury**. Zařazení pozemků do ploch N (nezastavitelných), ačkoliv se nacházejí **uvnitř již rozpracované obytné struktury**, odporuje požadavku na **provázané a logické urbanistické uspořádání** dle platné legislativy.

5. Ekologické a krajinné souvislosti Dotčené území se nenachází v aktivní nivě vodního toku, není součástí biocentra ani biokoridoru ÚSES.

Změna na plochu OB nepředstavuje zásah do přírodních hodnot, neboť pozemky jsou **antropogenně ovlivněné**, s původní parcelací a přístupovou sítí.

6. Princip rovného zacházení s vlastníky Podle čl. 11 Listiny základních práv a svobod a § 2 odst. 3 nového stavebního zákona musí být zásahy do vlastnických práv **přiměřené a nediskriminační**.

Vzhledem k tomu, že sousední vlastníci disponují **totožnými morfologickými podmínkami** a jejich pozemky jsou do MP zahrnuty jako zastavitelné, je současné zařazení těchto parcel **neodůvodněně restriktivní**.

7. Soulad s územními zásadami rozvoje hl. m. Prahy Navržená úprava je v souladu s koncepcí rozvoje městského obvodu Praha 12, která počítá s **postupnou transformací přilehlých rekreačních ploch a stabilizací zástavby v okolí Cholupic a Točné**.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné

regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání byla byla úprava textové části z hlediska regulativů vztahujících se k rozvojové ploše s rekreačním využitími, tj. nikoliv úprava způsobu využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

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.

Námítka

ID 3026716

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1152

Podatel | **FRANZOVÁ JITKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYE4KO

Identifikátor podání Portálu Pražana | as3kc7rq

Lokalita | 237

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k výškové regulaci v ploše 414/237/5083

Vyjádření

V rámci opakovaného veřejného projednání Nového územního plánu (Metropolitního plánu) podáváme námítku ke změně výškové regulace na rozvojovém území 414/237/5083 a požadujeme navrátit výškovou regulaci na původní hodnotu územního plánu 2 RNP, tj. z nově navržených 4 RNP na 2 RNP v souladu s výškovou regulací rozvojové plochy a vesnickým charakterem obytné lokality Ďáblice.

Odůvodnění

V aktualizovaném Metropolitním plánu (MP) byla na jednom místě změněna výšková regulace ze 2 RNP na 4 RNP. Se změnou nesouhlasíme, hlavně z těchto důvodů:

- Změna neodpovídá celkovému deklarovanému charakteru území. MČ Ďáblice (237) je definována jako venkovská struktura, jejíž součástí určitě nejsou čtyřpodlažní domy. Rozhodnutí umožňující až 4 podlaží představuje výrazný skok v měřítku a narušuje urbanistický charakter celé lokality.
- Stávající zástavba okolo změněného čtverce je do 2 podlaží (typicky přízemí s podkrovím a šikmou střechou), a i budoucí navazující výstavba dle MP má mít všude v okolí max. 2 podlaží. Čtyřpatrové domy v jednom navrženém čtverci jsou v zásadním rozporu s charakteristikou lokality i celé městské části Ďáblice. Vytváří disproporci, která není odůvodnitelná urbanistickými principy.
- Zvýšení podlažnosti na 4 RNP přináší výrazný dopad na kvalitu bydlení stávajících obyvatel (nadměrné stínění, narušení soukromí okolních stávajících domů, zvýší dopravní i parkovací zátěž apod.), degraduje urbanistického charakteru celého okolí a není podloženo odpovídajícími důvody.

V předmětném místě se developer pokouší realizovat projekt devíti bytových domů, kde čtyři domy jsou 4 podlažní a pět domů je 3 podlažních. Zastupitelstvo MČ Praha – Ďáblice a občané v petici projekt v uvedeném rozsahu odmítli.

Zvýšení povoleného počtu podlaží 4RNP pouze v místě, kde se developer již dva roky pokouší prosadit výstavbu nekorespondující se stávající i budoucí výstavbou a s charakterem lokality, je naprosto nesystémové. Dokonce, s ohledem na snahu developera, se tato změna jeví jako účelově motivovaná. Navíc, podle schématu výškové regulace pro lokalitu 237 Ďáblice, nikde MP nenavrhuje v rozvojových plochách 4RNP, pouze na tomto jediném místě mezi rodinnými domy.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Jeden ze čtverců výškové regulace v transformační 414/237/5083 - severozápadní čtverec s výškovou regulací 4 - je navýšen oproti zbývajícím čtvercům s výškovou regulací 2 z důvodu legitimního očekávání a tedy kompenzace kapacit ploch dosavadního ÚP SÚ, aby kapacity odpovídaly zastavitelným plochám s kódem míry využití území C platného ÚP (výšková regulace 2 odpovídá kódu míry využití území B platného ÚP). Na základě principu dostřednosti je takto navržen (navýšen) severozápadní čtverec uvedené TR plochy, aby hmota nebyla koncentrována na okraj plochy a netvořila nepřirozený přechod mezi zástavbou a volnou krajinou.

Výšková regulace a kapacity ploch návrhu MPP vychází z kapacit ploch platného ÚP. Výšková regulace byla upravena na základě připomínek ve veřejném projednání v souladu se studií v návaznosti na připravované projekty tak, aby koncepčně došlo k zvýšení směrem do centra Ďáblic a snížení směrem k okraji zastavitelného území.

MPP je upraven v návaznosti na železniční uzel Terminál Sever a celou urbanistickou studii Terminál VRT Praha sever a navazující území (UNIT architekti s.r.o.). Návrh MPP se od této zpracovávané studie částečně v některých místech liší z důvodu hledání kompromisu mezi požadavky studie a mezi zájmem ochrany ZPF.

Návrh ploch nepřímo vychází ze ZÚR (Městská krajina Prahy vs. sídlo v Přípraží) - je nutné hledat optimální návrh ploch a kapacit pro splnění cílů a úkolů územního plánování podle stavebního zákona s ohledem na vymezení ploch a koridorů v nadřazené dokumentaci (v tomto případě zejm. vysokorychlostní železniční trať).

Návrh MPP je v souladu se ZÚR viz kapitola 2 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního

plánování viz kapitola 3 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů viz kapitola 5 textové části odůvodnění.

Připomínka byla městskou částí označena a podána jako námítka. Podle § 52 odst. 2 stavebního zákona jsou však oprávněnými osobami k podání námitek pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem územního plánu (případně oprávnění investoři a zástupce veřejnosti).

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.

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, v oddíle B v části B.1 a

v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále
v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3026717

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1153

Podatel | **KUMPERA SMÍCHOV a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHJUT

Identifikátor podání Portálu Pražana | as9ezicx

Lokalita | 339

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Importovaná - Námítka 1

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání.

Námítka k návrhu metropolitního plánu pro pozemky číslo parcelní 2462, 2463/3, 2464, 2466/1, 2467, 2460/6 (část), k.ú. Smíchov.
Lokalita 339/Malvazinky

Obchodní společnost (dále jen „osoba oprávněná podat námítky“ nebo „stěžovatel“) podává jakožto vlastník dále v tomto podání specifikovaných Pozemků v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, následující námítky (souhlasné) proti návrhu nového územního plánu hlavního města Prahy (dále také „metropolitní plán“):

1. Pozemky číslo parcelní 2462, 2463/3, 2467, 2464, 2466/1, 2460/6, k.ú. Smíchov:

Návrh metropolitního plánu správně začlenil pozemky číslo parcelní 2462, 2463/3, 2467, 2464, 2466/1, 2460/6, k.ú. Smíchov do okolní struktury zahradního města. Stěžovatel souhlasí s návrhem metropolitního plánu v části výše specifikovaných pozemků. Stěžovatel je přesvědčen, že jiné určení uvedených pozemků územním plánem SÚ hl.m. Prahy, resp. nyní návrhem metropolitního plánu, není s ohledem na historii této mikrolokality a její zdravý budoucí urbanistický rozvoj s respektem k této historii, ale i

s respektem k památkové péči i životnímu prostředí, ani správné a možné.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3026723

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1154

Podatel | **Mgr. TOMÁŠ HRÍBEK, advokát**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03G8I

Identifikátor podání Portálu Pražana | asr2emap

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Opomenutí řešení pro zlepšení kvality života v Praze

Vyjádření

Současná verze metropolitního plánu nenabízí zlepšení kvality života v Praze.

Odůvodnění

Současná verze metropolitního plánu (SV MP), zejména pak na Praze 9, nezlepšuje kvalitu života současných obyvatel, ani nenabízí verzi kvalitního života příštím obyvatelům. Právě naopak, současná verze SV MP zhoršuje kvalitu života současným obyvatelům Prahy a tento zhoršený stav nabízí i obyvatelům budoucím. SV MP násobí množství bytových domů a jejich podlaží, ale neřeší, nebo řeší zcela nedostatečně, zejména tepené ostrovy (viz např. prazsky.denik.cz/zpravy_region/ve-kterych-prazskych-ctvrtich-je-v-lete-nejtepleji-v-holesovicich-a-libni-202207.html), nedostatek zeleně, nedostatek veřejného prostranství, nedostatek ploch pro volnočasové využití, nedostatečnou dopravní infrastrukturu (konkrétně např. ulicím Poděbradská a Kbelská fatální výstavbou slibuje dopravní kolaps) a nedostatečnou občanskou vybavenost. Obyvatelé Prahy chtějí dozajista nejen bydlet, ale rovněž bydlet a žít kvalitně, a k tomu SV MP nepřispívá, měrou jakou přispět může, naopak v některých ohledech bohužel tuto kvalitu zhoršuje.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán je koncipován jako celek a řeší kvalitu života prostřednictvím urbanistické koncepce, vymezení krajiny, prvků městské přírody, veřejných prostranství a veřejné vybavenosti v měřítku celé Prahy. Základní koncepce je v Metropolitním plánu shrnuta prostřednictvím 10 tezí, které jsou kombinovány do 4

principů. Prostřednictvím tezí a principů jsou formulována základní východiska a požadavky na základní koncepci rozvoje Prahy v souladu s požadavky Zadání. Principy a jednotlivé teze jsou následně rozvinuty v regulativech pro jednotlivé lokality a podrobnějším popisem jednotlivých ploch, linií a bodů. Aby byl zajištěn soulad se Zadáním a s principy pojetí rozvoje Prahy jako zlepšování stávajícího stavu (nikoliv plošného rozvoje území), je stanoven požadavek na přednostní doplňování transformačních území poblíž centra města.

Požadavky ohledně údajného nedostatku veřejné vybavenosti byly prověřeny již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Rozsah vymezené veřejné vybavenosti byl aktualizován na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, požadavků městských částí a dalších připomínkových a námitkových, a také v souvislosti s podrobnějšími analytickými nástroji IPR Praha (Modely rozvoje čtvrtí, Prognóza obyvatel a veřejné vybavenosti). Vymezení ploch veřejné vybavenosti bylo komplexně prověřeno a upraveno, byla revidována celá vrstva v rozsahu území HMP, a to včetně zohlednění právní kontinuity a právního stavu v ÚP SÚ, jakož i pořizovaných změn ÚP SÚ a relevantních územních a podkladových studií. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.112 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

K naplnění koncepce veřejné infrastruktury Metropolitní plán využívá sadu nástrojů: Vymezení plochou, vymezení bodem, vymezení parametrickou regulací, vymezení pomocí celé lokality (pro rozsáhlé areály). Tyto nástroje jsou aplikovány na základě potřebného rozsahu, typu vybavenosti a stavu prověřování území. Pro zhodnocení dostatku kapacity pro vybavenost je nezbytné uvažovat a bilancovat tyto nástroje dohromady, neboť se jedná o ucelený systém.

Bylo opětovně prověřeno, že Metropolitní plán vymezuje dostatek ploch pro vznik nové občanské vybavenosti i pro ochranu té stávající, byla provedena celková bilance i analýza jednotlivých sektorů. Toto prověření je k dispozici v kapitole č. 9 textové části odůvodnění (k článku 164 Vyhodnocování Metropolitního plánu; Bilance občanské vybavenosti).

Nad rámec explicitně vymezených ploch návrh MPP vytváří nastavení takových podmínek, které usnadňují možnost budování veřejné vybavenosti v celém zastavitelném území (možnost umísťování veřejné vybavenosti ve všech obytných a produkčních plochách).

Regulativním vymezením vybavenosti v územním plánu však nelze garantovat všechny podmínky k její realizaci. Návrh MPP proto nad rámec pasivních nástrojů vytváří předpoklady pro nástroje iniciace, kterým jsou plánovací smlouvy, které se na základě vyhodnocení

stávající praxe ukazují jako efektivní nástroj pro zajištění veřejné vybavenosti.

Pořizovatel považuje navržené řešení na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

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 mířil již ve své původní podobě návrhu pro společném jednání (2018) a časově jim předcházel. 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 (městské 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.

Ochrana krajiny a přírodního prostředí, kompozice města v krajině a krajiny ve městě je základním předpokladem pro trvale udržitelný rozvoj města. Návrh MPP dostatečným způsobem definuje základní teze pro ochranu a rozvoj krajiny jako celku, tedy krajinu ve městě i otevřenou krajinu, s důrazem na parkové plochy jako základ rekreačního potenciálu. Koncepce otevřené krajiny je definována zněním čl. 21 až 27 textové části, vyjadřuje souhrnné podmínky pro ochranu a rozvoj nezastavitelných lokalit. Metropolitní plán zdůrazňuje celkovou krajinnou kompozici a rekreačně-sportovní význam otevřené krajiny jako krajinného zázemí města. Podrobněji viz příloha P.160 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP vytváří územní podmínky pro zvýšení autoregulačních schopností i pro zvýšení schopnosti zadržovat vodu v krajině. Pro minimalizaci nepříznivých změn hydrologického režimu v tocích, při řešení rozvoje jednotlivých oblastí citlivých na zvyšování podílu zpevněných ploch, se v Metropolitním plánu navrhuje vhodné povrchové retence, vodní nádrže a odpovídající vodohospodářská opatření. Protierozní opatření nejsou v Metropolitním plánu specifickým způsobem řešena. Každý z návrhů na změny v uspořádání území a ve využití území, který při své realizaci vede k doplnění trvalé vegetace do krajinné struktury, je významným opatřením vedoucím ke snížení vodní a větrné eroze. Kompetence řešit a umísťovat v území konkrétní účelová protierozní opatření má krajinné plánování v projektových dokumentacích na úrovni územního rozhodnutí, tedy zejména v pozemkových úpravách. MPP problematiku protierozních opatření a požadavků na retenci vody řeší komplexně návrhem vhodných ploch, zařízení a opatření v podrobnosti územního plánu. Vlastní stavebně technické řešení protierozních opatření a opatření pro retenci vody v jednotlivých plochách bude předmětem následných řízení dle stavebního zákona. Podrobněji viz příloha P.161 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3026724

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1155

Podatel | **MATĚJKA TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZIAA

Identifikátor podání Portálu Pražana | atbmrvxn

Lokalita | 052

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k Metropolitnímu plánu hl. města Prahy pč. 1991

Vyjádření

Předkladatel námítky je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 1991, v katastrálním území Vysočany, o výměře 2503 m², způsob využití: ostatní dopravní plocha, druh pozemku: ostatní plocha zapsaného na LV č. 1184 pro katastrální území Vysočany, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen jako „**Pozemek**“). V současném Územním plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále jen jako „**Územní plán**“) je Pozemek vymezen částí jako VN – nerušící výroby a služby (dále jen jako „**VN**“) a částí jako VV – Veřejné vybavení (dále jen jako „**VV**“)

Na základě kupní smlouvy ze dne 18. července 2023 jsem za vynaložení nemalých finančních prostředků nabyl vlastnické právo k Pozemku vymezeného v Územním plánu částí jako VN a částí jako VV za účelem realizace konkrétního podnikatelského záměru, a to vystavění vyhrazeného placeného parkoviště. Navrhovaná změna funkčního využití Pozemku na uliční propojení dvou bodů by však tento záměr znemožnila, čímž by došlo k podstatnému znehodnocení Pozemku a neodůvodněnému znevýhodnění mé osoby jako vlastníka.

Odůvodnění

Vymezení Pozemku jako uličního propojení dvou bodů neodpovídá ani jeho zařazení Katastrem nemovitostí jako pozemku se způsobem využití ostatní dopravní plocha, který plně vyhovuje mému výše uvedenému zamýšlenému záměru s Pozemkem. Katastr nemovitostí k tomuto konečnému určení dospěl po místním šetření konaném na Pozemku a učinil tak nepochybným, že Pozemek nemá sloužit jako pozemní komunikace, ale jako plocha určená k parkování motorových vozidel.

S ohledem na aktuální hustou síť pozemních komunikací v lokalitě a naopak absolutní nedostatek míst pro dopravu v klidu považují vymezení Pozemku v Metropolitním plánu jako uličního propojení dvou bodů za urbanisticky nesprávné. Požadují vymezení Pozemku jako plochy umožňující do budoucna výstavbu parkoviště a zajištění adekvátní kapacity pro dopravu v klidu pro danou lokalitu, kde je plánována rozsáhlá výstavba, která bude mít zcela logicky zásadní dopady do navýšení nutných kapacit pro dopravu v klidu.

Nové funkční určení Pozemku jako plochy uličního propojení dvou bodů nelze odůvodnit ani jeho historickým způsobem využívání. Pozemek byl k 1. březnu 1980 převeden do správy ČKD PRAHA, o. p. na základě Hospodářské smlouvy č. 89/80 uzavřené mezi převádějícím Dopravním podnikem hl. města Prahy – Technická správa komunikací a ČKD Praha, o. p., ve které je jednoznačně uvedeno, že Pozemek nebyl a není součástí sítě místních komunikací, nýbrž slouží jako parkoviště a skladové plochy a tento stav se dosud prokazatelně nezměnil.

S ohledem na výše uvedené jako předkladatel námítky navrhuji, aby byl výše uvedený Pozemek v Metropolitním plánu funkčně vymezen jako plocha umožňující do budoucna realizaci zamýšlené výstavby parkoviště pro zajištění adekvátní kapacity pro budoucí navýšené požadavky pro dopravu v klidu resultující z plánovaného okolního rozvoje této lokality.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Hustota sítě veřejných prostranství je v dané lokalitě v porovnání s obvyklou strukturou v rámci hl. m. Prahy neobvykle řídká. Doplnění nových severojižních propojení je pro lokalitu významné a ve veřejném zájmu. Záměr využití pozemku jako komerčního parkoviště do širšího centra města urbanisticky nepatří, v ploše s rozdílným způsobem využití VV - veřejné vybavení v ÚP SÚ HMP není realizovatelný a argumentace novými stavebními kapacitami je neadekvátní. Každý nový projekt má povinnost zajistit dostatečné kapacity parkování na vlastních pozemcích. Umístění propojení, které předjímá pozici nové komunikace se nachází v logickém rozhraní mezi dvěma plochami a zároveň bylo toto propojení prověřeno v detailu pořizované Územní studie Vysočany.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním

geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebních setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořizené územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

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.

Pořizované a schválené 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 3026725

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1156

Podatel | **NEUMAN MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZXJ9Y

Identifikátor podání Portálu Pražana | atfjxpd8

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

**Námítky k návrhu územního plánu hlavního města Prahy
(Metropolitního plánu), určenému k opakovanému veřejnému
projednání**

Odůvodnění

viz přílohy

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní část podání. Požadavky podatele jsou uvedeny v rámci ID 3035438 včetně příslušného vypořádání.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námítku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námítce.

Námítka

ID 3035438

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1156

Podatel | **NEUMAN MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZXJ9Y

Identifikátor podání Portálu Pražana | atfjxpd8

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | TR plocha

Vyjádření

Nesouhlasím s transformační plochou 411/566/2561.

Odůvodnění

(1) Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, č. j. MHMP 1049485/2025, ze dne 20.10.2025, bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání a vystavení návrhu Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (Metropolitní plán) a Vyhodnocení vlivů Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) na udržitelný rozvoj území („Návrh ÚP“), které se konalo v termínech 19.11.2025 a 26.11.2025.

(2) Připomínkující tímto podává k Návrhu ÚP ve smyslu ust. § 52 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon (starý stavební zákon), jako vlastník pozemků dotčených Návrhem ÚP, námítky. Námítky se týkají pozemků parc. č. 538/3, 538/5, 538/6, 538/38, 538/11, 538/27, 538/32, 538/67, 538/68, 538/69 vše v k.ú. Horní Měcholupy („Pozemky“).

(3) Připomínkující je vlastníkem pozemků parc. č. 337/3 a 337/4, k. ú. Horní Měcholupy (LV č. 7151), dotčených Návrhem řešení ÚP, což jej, v souladu s § 52 odst. 2 a 3 Stavebního zákona 2006, opravňuje k podání námítky k projednávanému Návrhu ÚP. Práva k dotčeným nemovitostem jsou doložena přílohou k této námitce.

(Obrázek 1: Území dotčené námitkou)

Regulace Pozemků v Návrhu ÚP (Metropolitní plán) z roku 2022, určeného pro první veřejné projednání („Původní návrh ÚP“).

(4) Původní návrh ÚP, určený k veřejnému projednání v roce 2022 (ve dnech 26.4.2022 do 30.6.2022), zařazuje předmětné Pozemky do stabilizované zastavitelné lokality „566 / Sídliště Horní Měcholupy II.“, s vymezeným převažujícím způsobem využití - zastavitelná obytná.

[5] Předmětné pozemky jsou v tomto Původním návrhu ÚP součástí stabilizované zastavitelné plochy, s výškovou regulací stanovenou na 2 nadzemní podlaží. Ta je dle Původního návrhu ÚP vymezena výškově ustálenou zástavbou.

[6] Plocha s Pozemky však bezprostředně navazuje na lokalitu „374 / Horní Měcholupy“, konkrétně na stabilizovanou zastavitelnou obytnou plochu se strukturou zahradního města.

(Obrázek 2: Pojetí připomínkové plochy v Původním návrhu ÚP z roku 2022)

III.

Navrhovaná regulace Pozemků Návrhem ÚP

[7] Návrh ÚP ponechává Pozemky v lokalitě „566 / Sídliště Horní Měcholupy II.“, nicméně nově na nich vymezuje zastavitelnou transformační plochu s označením 411/566/2561, o rozloze 26 064 m². s výškovou regulací pro nově navrženou zástavbu umožňující 6 NP.

(Obrázek 3: Pojetí připomínkové plochy v Návrhu ÚP z roku 2025)

[8] Navrhované vymezení tedy absolutně mění charakter Pozemků, se zásadním dopadem na přilehlou zástavbu RD, s charakterem zahradního města.

IV.

Dopad Návrhu ÚP na Připomínkový

[9] Projednávaný Návrh ÚP má za důsledek zásadní dopad na podobu a charakter přilehlé lokality, v současné době charakterizované dvoupodlažní zástavbou rodinných domů v zahradách.

[10] Zároveň dojde k negativnímu dopadu na majetek ve vlastnictví Připomínkového, který se nachází v klidné lokalitě s charakterem zahradního města, do jehož přímého sousedství bude umožněno umístit budovy až 3x přesahující stávající výškovou hladinu. Návrh ÚP na Pozemcích umožní, bez konkrétního odůvodnění, umístění budov pro stovky nových obyvatel, což negativně dopadne na sousední zástavbu RD z hlediska infrastrukturálního zatížení, dopravního zatížení a sociálního složení. Namísto, aby Návrh ÚP takovéto lokality chránil.

V.

Námítky k Návrhu ÚP

1. Požadavky kladené na územně plánovací dokumentaci

a) Zásada proporcionality a ochrana vlastnického práva

[11] Z ustálené judikatury správních soudů vyplývají jednoznačné zásady, které musí být při pořizování územně plánovací dokumentace bezpodmínečně respektovány a dodrženy. Návrh ÚP není výjimkou. Při územním plánování proti sobě stojí zájmy jednotlivých subjektů. Nicméně žádný z těchto zájmů nemá absolutní přednost před zájmem druhým. Tyto zájmy musí být vyváženy tak, aby konečné řešení, tj. finální podoba územně plánovací dokumentace, bylo v souladu s principem proporcionality.

(12) Přijatá územně plánovací dokumentace, tj. Návrh ÚP, nesmí excesivně a svévolně zasahovat do základních práv a svobod

garantovaných ústavním pořádkem české republiky. Zároveň 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.

(13) U každého zásahu do vlastnického práva, který v tomto případě spočívá ve výrazném omezení potenciálu navazující lokality s charakterem zahradního města (374/ Horní Měcholupy), 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. Dále je nutné vyloučit libovůli a diskriminaci.

(14) Zcela neproporčně je v Návrhu ÚP vymezena na Pozemcích plocha, 3x převyšující výškovou hladinu stávající navazující zástavby RD, která při využití k bytové zástavbě (což Návrh ÚP umožňuje) mnohonásobně převyší stávající hustotu zalidnění přilehlé plochy. Tato plocha je vymezena bez jakéhokoliv přechodu, v návaznosti na stávající zástavbou RD s charakterem zahradního města, kterou tímto zásadně degraduje. Zcela proti charakteru sousední lokality.

[15] Zásady pro tvorbu územních plánů, které vyplývají jak z ustálené judikatury správních soudů, tak ze samotných předpisů a manuálů IPR (například Pražské stavební předpisy („PSP")), nejsou v Návrhu ÚP respektovány, jak dokazují Připomínkující níže.

b) Nepředvídatelnost nové územně plánovací dokumentace a legitimní očekávání

(16) 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:

(17) „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 o při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetnější k právům jednotlivce.“

(18) Tuto zásadu současný Návrh ÚP ve vztahu k Pozemkům naprosto popírá. Jedním ze zásadních principů, které IPR prosazuje již od schválení platných PSP, je ochrana a podpora toho, co je v daném místě charakteristické a jedinečné. Proto jsou i v Návrhu ÚP vymezeny lokality se svým charakterem. Návrh ÚP však do jasné vymezené, stabilizované plochy 374/Horní Měcholupy, bez bližšího odůvodnění, zasahuje vetknutím plochy 566/Sídlíště Horní Měcholupy li., na předmětných Pozemcích. Charakterem a urbanistickým vymezením, však Pozemky a celá plocha 411/566/2561, dotváří

a uzavírá stabilizovanou zástavbu RD. Charakter lokality je zde Návrhem ÚP zásadně narušen nepředvídatelným, neproporčním umístěním plochy s výškovou regulací až 3x přesahující lokalitu, která se nachází na druhé straně místní komunikace Ovesná.

(19) Zásadu předvídatelnosti, ve vztahu k nově vymezené ploše 411/566/2561, na Pozemcích, popírá i nově vymezená koncepce dopravy pro sídlo Horních Měcholup, směřující ke zklidnění dopravy v přímé návaznosti na Pozemky. Tato koncepce spočívá ve stavbě silničního obchvatu Prahy 15 - JV13 „Nová Hornoměřolupská“, který je v Návrhu ÚP vymezen jako stavba 610/-/24 a v současné době Magistrát hl. m. Prahy zahájil územní řízení pro tuto stavbu. Cílem tohoto projektu je zklidnění dopravy v obytném území Horních Měcholup, a na stávající ulici Hornoměřolupská. V této souvislosti není žádný důvod pro umístování nové „bariérové“ zástavby v jejím okolí. Umístování objektů o výškové hladině 6 NP, v přímé návaznosti na zástavbu RD, tak přímo popírá nejen charakter navazující lokality, ale i celkovou koncepci řešeného území. Vymezením plochy o výškové hladině 6 NP na Pozemcích dochází k maření městem a obcí vynaložených kroků, vedoucích ke zklidnění lokality.

c) Nedostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace a diskriminace

[20] Návrh ÚP vymezuje v sídle Horních Měcholup řadu rozvojových a transformačních ploch, nicméně pro předmětnou plochu 411/566/2561, vymezenou na Pozemcích, zcela chybí odůvodnění jejího zařazení do lokality 566/ Sídliště Horní Měcholupy 11., které je v rozporu s urbanistickými principy, charakterem navazující zástavby, ale také v rozporu s dalšími kroky magistrátu hl. města Prahy a MČ Prahy 15, vedoucími ke zklidnění okolí této plochy a celé části předmětné lokality. Zmíněná plocha 411/566/2561 má společnou hranici se dvěma zastavitelnými urbanistickými celky. S lokalitou 374, která je definovaná strukturou zástavby zahradního města, má hranici o délce cca 340 m. Se stabilizovanou modernistickou strukturou lokality 566, sdílí hranici o délce pouze 33 m. Z východu je zmíněná plocha vymezená Hornoměřolupskou ulicí, kterou je urbanisticky oddělena od zbytku plochy 566. Zcela disproporčně a proti veškerým logickým a urbanistickým principům je v Návrhu ÚP při definování zmíněné plochy upřednostněna hranice IOx kratší, oproti hranici se zástavbou rodinných domů.

(Obrázek 4: Hranice plochy s lokalitou 374)

(Obrázek 5: Hranice plochy s lokalitou 566)

[21] S bodem 20 souvisí také stanovení výškové hladiny v ploše 411/566/2561, vymezené na Pozemcích. Bez jakéhokoliv opodstatnění povolující výškovou hladinu, která zcela odporuje charakteru zahradního města, se kterým má však tato plocha IOx delší hranici oproti modernistické struktuře stabilizované v lokalitě 566. Disproporčně a diskriminačně vůči lokalitě 374. Výšková regulace v této ploše mnohonásobně převyšující zástavbu RD, čímž

je zásadně ovlivněna značná část navazující lokality 374/ Horní Měcholupy.

[22) Vzhledem k množství dalších zastavitelných transformačních a rozvojových lokalit (cca 20 ha), v přímém okolí předmětných pozemků (v okruhu do 800 m), není žádný důvod pro vymezení takovéto míry zastavění (výškové regulace) na předmětném Pozemku, přímo na hranici stabilizované zástavby se strukturou zahradního města. Obzvlášť v tomto případě, kdy dochází ke zklidňování této části předmětné lokality (viz bod 19).

VI.

Návrh úpravy Návrhu ÚP

d) Z výše uvedených důvodů Připomínkující požaduje, aby byl Návrh ÚP ve vztahu k Pozemkům upraven. Připomínkující požaduje, aby byla výšková hladina na Pozemcích upravena na hladinu navazujících rodinných domů v lokalitě 374, tedy na podlažnost umožňující maximálně 2 nadzemní podlaží. Touto úpravou bude zachován charakter lokality, kontinuita funkčního využití území a nedojde k neodůvodněnému omezení práv Připomínkujícího. Nebude tak nutné podávat návrh na zrušení opatření obecné povahy podle ust. § 101a zákona č. 150/2002 Sb., soudní řád správní.

VII.

Závěr

Připomínkující chápe, že Návrh ÚP vymezuje nové zastavitelné transformační plochy na plochách, které jsou k tomuto využití vhodné. že se snaží využívat vhodné plochy uvnitř sídla, namísto záboru nových ploch a rozpínání sídla do krajiny. Mělo by tak nicméně docházet v souladu se zásadami udržitelného plánování, urbanistickými principy a optimální ochrany vlastnických práv.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Transformační plocha je vymezena v kontinuitě s planým ÚP SÚ, kde je vymezena rozvojová plocha SV s kódem míry využití plochy E.

Transformační ploše je stanoven typ struktury 04 heterogenní. Pro plochy s typem struktury (04) heterogenní struktura byly typicky nastaveny tyto koeficienty/regulativy typicky: Zz: 25 × Vz: 5,0. Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP

k článku 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient E, tj. E+.

Výšková regulace byla nastavena na výškovou hladinu 6 RNP, tj. 4 až 6 nadzemních podlaží. Tato výšková regulace umožňuje realizovat HPP, dle výše uvedeného. Současně je návrh koordinován s připravovaným záměrem.

Plocha je součástí lokality 566, nehledí se zde na délku společné hranice ale na cílový charakter. Dále naopak tvoří bariéru od ulice Hornoměřolské a železniční tratě.

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.

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.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního

očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na snížení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči vlastníkovi

dané plochy a k nepřiměřenému zásahu do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

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 v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu se dosavadním ÚP.

V předmětném případě byly prověřeny koeficienty podlažní ploch (KPP) dané kódem míry využití dle dosavadního ÚP SÚ, kterému přísluší informativní údaj o podlažnosti a typickém charakteru zástavby (viz níže). Regulovaný počet nadzemních podlaží (RNP) návrhu MPP odpovídá právní kontinuitě v dané ploše a legitimnímu očekávání vlastníka pozemku.

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).

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). V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. 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.

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.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním 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).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 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 komplexní revize celého návrhu a na základě tohoto prověření byly vybrané pasáže návrhu MPP přepracovány z důvodu větší jednoznačnosti a právní stability.

Námítka

ID 3026727

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1157

Podatel | **JURANKA TOMÁŠ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZ6YA

Identifikátor podání Portálu Pražana | atxxeu7i

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Aplikace - průkaznost vztahu k pozemkům - Pragovka

Vyjádření

Aplikace poskytovaná veřejnosti a vlastníkům neumožňuje spolehlivé zjištění obsahu výkresové části návrhu Metropolitního plánu a omezuje tak vlastníky při ochraně jejich zákonných práv.

Odůvodnění

Aplikace zpřístupněná pro veřejnost nedovoluje zobrazení v takovém měřítku a s takovou přesností, aby bylo možné posoudit vztah grafického zobrazení ke konkrétním pozemkům vlastníků. Hranice pozemků nelze zobrazit s potřebnou viditelností, rozsáhlé plochy jsou překryty nápisy tak, že nelze zjistit jejich obsah. Tloušťky čar a šraf grafické části se zvětšují souběžně se zvětšením obrátu a jejich provedení odpovídá celým metrům. Hranice ploch je tedy ve vztahu k pozemkům neurčitá. Obdobnou povahu mají i nástroje určené k podání námitek a připomínek. Nezohlednění námitek z titulu nejasnosti či nepřesnosti tedy lze pokládat za nepřípustné, protože nelze ověřit zda pozemek vlastníka je či není dotčen.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí a poskytuje následující vysvětlení.

Prohlížečí webová aplikace zpřístupněná veřejnosti není součástí projednávané dokumentace Metropolitního plánu a neslouží jako závazný podklad pro rozhodování orgánů veřejné správy. Jedná se o informativní nástroj, jehož účelem je usnadnit orientaci v návrhu MPP jeho adresátům, nikoli nahradit jeho oficiální grafickou a textovou část.

Metropolitní plán je jako územní plán zpracováván v měřítku odpovídajícím jeho povaze a právnímu určení (tj. v podrobnosti územního plánu), nikoli regulačního plánu. Z tohoto důvodu nemůže obsahovat ani zobrazovat detail na úrovni jednotlivých pozemků či přesné vedení hranic v měřítku katastrální mapy. Tomu odpovídá i způsob grafického zobrazení, včetně tloušťky čar a šraf, které vyjadřují koncepční vymezení ploch a koridorů, nikoli přesnou parcelaci.

Pro posouzení dopadu návrhu na konkrétní pozemky je rozhodující oficiální návrh MPP, který je v souladu se stavebním zákonem veřejně projednáván a zpřístupněn k nahlížení v zákonem předepsané formě, včetně možnosti jeho kombinace s podklady katastru nemovitostí. Námítky a připomínky je možné uplatnit na základě samotného návrhu Metropolitního plánu.

Skutečnost, že webová aplikace neumožňuje zobrazení v detailu odpovídajícím katastrální mapě, proto nepředstavuje vadu projednání ani důvod pro zpochybnění možnosti uplatnění námitek.

Požadavkem se pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem zabýval a za takovéto doporučení děkuje, nicméně prohlížeč aplikace ani její úpravy nejsou součástí návrhu MPP jakožto projednávaného opatření obecné povahy ve smyslu zákona. Z tohoto důvodu nelze přímo vyhovět ani přislíbit úpravu. Prohlížeč aplikace usnadňující studium a výklad návrhu MPP je průběžně inovována a rozvíjena. Aplikace je průběžně obohacována o další nástroje a o další možnosti se zaměřením na identifikaci dalších údajů o regulativech a rozvíjena a optimalizována tak, aby práce s ní byla intuitivní. Veškeré požadavky na informační systém státu, který má zobrazovat vydané a účinné územní plány, tj. Národní geoportál územního plánování, je dále třeba směřovat na MMR.

Námítka

ID 3029351

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1157

Podatel | **JURANKA TOMÁŠ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVOCA

Identifikátor podání Portálu Pražana | mathei2h

Lokalita | 025, 082, 852

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Chybějící/chybná kategorie výškové regulace rastru - Praga Centrum

Vyjádření

Návrh metropolitního plánu v rastru podlažností výkresu S03 nepokrývá část transformačního území 082 – P132. **Část rastru neuvádí žádnou podlažnost. Část rastru v transformační lokalitě 082 není označena jako plocha s novou zástavbou.** Do Metropolitního plánu nebyla propsána Územní studie Vysočany ani schválená studie pro změnu stávajícího Územního plánu od Pavel Hnilička Architekti představující v obou případech racionální urbanistickou strukturu, která odpovídá hlavním principům Metropolitního plánu. Výšková regulace dle výkresu S03 ve vztahu k transformační lokalitě 082 a požadavkům na urbanistické kvality zástavby není jednoznačná.

Odůvodnění

Poznámka: podrobnější vysvětlení viz příloha Námítky

V ploše P132 transformační lokality 082 je část rastru rozdílně od sousedící oblasti VIII či vůči oblasti 852 obdobně situované oblasti X limitována pouze na 6NP bez možnosti realizace lokálních dominant. Možnosti odůvodněného kvalitního urbanistického řešení území jsou tak významně omezeny. Průměrná limitní podlažnost 6NP tak, jak je uvedena, vede bez lokálních dominant k uniformní zástavbě, navíc při současných konstrukčních standardech shodně vysokou či dokonce nižší, než je výšková úroveň definovaná původní blokovou zástavbou z 20. století. Takový požadavek není mj. v souladu s koncepcí města malých vzdáleností ani celkovým charakterem vnitroměstské čtvrti.

Územní Studie Vysočany je založena na projednané a schválené Urbanistické studii pořízené pro změnu dosavadního Územního plánu

a měla být do Metropolitního Plánu propsána. Některé urbanisticky důvodné a podstatné parametry Urbanistické studie ani Územní studie do metropolitního plánu propsány dosud nejsou.

Návrh na opravu zákresu viz příloha Námítky

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Chybějící vyznačené výškové hladiny ve čtvercích sousedících s transformační plochou se určují dle článku 98 odst. (4) "pokud nad stavebním blokem nebo jeho částí není vymezena plocha výškové regulace, stanovuje se rozmezí podlažnosti podle sousední plochy výškové regulace s vyšší hodnotou". Namítané požadavky k výškové hladině a nesouladu s pořizovanou Územní studií Vysočany jsou nedůvodné. Navržené výškové uspořádání umožňuje realizaci navržené 6ti podlažní struktury s lokálními dominantami, které jsou umožněny vymezenými hladinami věží.

Pořizované a schválené 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 3029350

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1157

Podatel | **JURANKA TOMÁŠ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVOCA

Identifikátor podání Portálu Pražana | mathei2h

Lokalita | 025, 082, 852

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Námítky k rastru výškové regulace - Praga Centrum a.s.

Vyjádření

Návrh metropolitního plánu v rastru podlažností výkresu S03 nepokrývá část transformačního území 082 – P132. Část rastru uvádí pouze podlažnost bez dominantních prvků, část žádnou. Část rastru v transformační lokalitě 082 není označena jako plocha s novou zástavbou. Do Metropolitního plánu nebyla propsána Územní studie Vysočany ani schválená studie pro změnu stávajícího Územního plánu od Pavel Hnilička Architekti představující v obou případech racionální urbanistickou strukturu, která odpovídá hlavním principům Metropolitního plánu. Výšková regulace dle výkresu S03 ve vztahu k transformační lokalitě 082 a požadavkům na urbanistické kvality zástavby není jednoznačná.

Odůvodnění

Poznámka: v příloze jsou uvedeny konkrétní námítky k jednotlivým čtvercům rastru. Zde nejsou (nemohou) být vyznačeny čtverce s chybějící regulací

Návrh metropolitního plánu v rastru podlažností výkresu S03 nepokrývá část transformačního území 082 – P132. Část rastru uvádí pouze podlažnost bez dominantních prvků, část žádnou. Část rastru v transformační lokalitě 082 není označena jako plocha s novou zástavbou. Do Metropolitního plánu nebyla propsána Územní studie Vysočany ani schválená studie pro změnu stávajícího Územního plánu od Pavel Hnilička Architekti představující v obou případech racionální urbanistickou strukturu, která odpovídá hlavním principům Metropolitního plánu. Výšková regulace dle výkresu S03 ve vztahu k transformační lokalitě 082 a požadavkům na urbanistické kvality zástavby není jednoznačná.

Podrobnosti a návrh na úpravu - viz příloha Námítky

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Chybějící vyznačené výškové hladiny ve čtvercích sousedících s transformační plochou se určují dle článku 98 odst. (4) "pokud nad stavebním blokem nebo jeho částí není vymezena plocha výškové regulace, stanovuje se rozmezí podlažnosti podle sousední plochy výškové regulace s vyšší hodnotou". Namítané požadavky k výškové hladině a nesouladu s pořizovanou Územní studií Vysočany jsou nedůvodné. Navržené výškové uspořádání umožňuje realizaci navržené 6ti podlažní struktury s lokálními dominantami, které jsou umožněny vymezenými hladinami věží.

Pořizované a schválené 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 3031108

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1157

Podatel | **JURANKA TOMÁŠ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVR3Y

Identifikátor podání Portálu Pražana | vfam6qzu

Lokalita | 025, 082, 852

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Chybějící/chybná kategorie výškové regulace rastru -
Pragovka s.r.o.

Vyjádření

Návrh metropolitního plánu v rastru podlažností výkresu S03 nepokrývá část transformačního území 082 – P132. **Část rastru neuvádí žádnou podlažnost. Část rastru v transformační lokalitě 082 není označena jako plocha s novou zástavbou.** Do Metropolitního plánu nebyla propsána Územní studie Vysočany ani schválená studie pro změnu stávajícího Územního plánu od Pavel Hnilička Architekti představující v obou případech racionální urbanistickou strukturu, která odpovídá hlavním principům Metropolitního plánu. Výšková regulace dle výkresu S03 ve vztahu k transformační lokalitě 082 a požadavkům na urbanistické kvality zástavby není jednoznačná.

Odůvodnění

Poznámka: podrobnější vysvětlení viz příloha Námítky

V ploše P132 transformační lokality 082 je část rastru rozdílně od sousedící oblasti VIII či vůči oblasti 852 obdobně situované oblasti X limitována pouze na 6NP bez možnosti realizace lokálních dominant. Možnosti odůvodněného kvalitního urbanistického řešení území jsou tak významně omezeny. Průměrná limitní podlažnost 6NP tak, jak je uvedena, vede bez lokálních dominant k uniformní zástavbě, navíc při současných konstrukčních standardech shodně vysokou či dokonce nižší, než je výšková úroveň definovaná původní blokovou zástavbou z 20. století. Takový požadavek není mj. v souladu s koncepcí města malých vzdáleností ani celkovým charakterem vnitroměstské čtvrti.

Územní Studie Vysočany je založena na projednané a schválené Urbanistické studii pořízené pro změnu dosavadního Územního plánu a měla být do Metropolitního Plánu propsána. Některé urbanisticky důvodné a podstatné parametry Urbanistické studie ani Územní studie do metropolitního plánu propsány dosud nejsou.

Návrh na opravu zákresu viz příloha Námítky

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Chybějící vyznačené výškové hladiny ve čtvercích sousedících s transformační plochou se určují dle článku 98 odst. (4) "pokud nad stavebním blokem nebo jeho částí není vymezena plocha výškové regulace, stanovuje se rozmezí podlažnosti podle sousední plochy výškové regulace s vyšší hodnotou". Namítané požadavky k výškové hladině a nesouladu s pořizovanou Územní studií Vysočany jsou nedůvodné. Navržené výškové uspořádání umožňuje realizaci navržené 6ti podlažní struktury s lokálními dominantami, které jsou umožněny vymezenými hladinami věží.

Pořizované a schválené 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 3031109

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1157

Podatel | **JURANKA TOMÁŠ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVR3Y

Identifikátor podání Portálu Pražana | vfam6qzu

Lokalita | 852

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Námítka sportovní plochy Rugby - Pragovka s.r.o.

Vyjádření

Metropolitní plán významně zmenšuje rozsah zastavitelného, případně podmíněně zastavitelného území areálu Praga s funkcí VV a SP ve prospěch lokality U Rokytky 852 (viz vyobrazení níže). Požadavky na veřejnou vybavenost a plochy sportu vůči transformačnímu území lokality 082 v rámci areálu Praga se nesnížily, ale většinou vzrostly. V původní využitelné ploše jsou funkce prioritní povahy potlačeny i v rozporu se současným využitím pro požadované funkce.

Namítán je nesprávný rozsah Nestavební transformační plochy 412/852/8002 U Rokytky na východní straně od stabilizované sportovní plochy (rovněž chybně vymezené)

Odůvodnění

Podrobnosti k odůvodnění a návrh na úpravu a opravu viz příloha Námítky

Pozemky vlastníka na východní hranici desítky let existujícího hřiště Rugby Praga (nyní kategorie parkové sportoviště v Metropolitním plánu) označené v územním plánu jako městský park jsou aktuálně užívány jako sportovní plocha pro mládež s možností přístupu a sdíleného využití veřejností. Tento způsob využití by měl být zachován z důvodů celkového deficitu venkovních sportovních ploch, požadavku na jejich rozšíření i přímé návaznosti jak na stávající sportoviště Rugby, tak i na přilehlou veřejnou vybavenost v transformačním území mj. zpracovanou v Územní studii Vysočan.

Námítka byla již v předchozím kole námítek částečně uplatněna jako námítka č.8 v podání zpracovaném pro vlastníka pozemků ateliérem

Pavel Hnilička Architects and Planners. Je evidentní, že významné omezení zastavitelné plochy není ve prospěch postrádaných funkcí v území a vybavení další veřejné vybavenosti (např. školství) sportovišti a požadavkem na funkční vyváženost v území.

Metropolitní plán omezuje proti stávajícímu Územnímu plánu pro transformační území zastavitelné plochy ve funkcích Sportovní využití a Veřejná vybavenost. Nahrazuje je pouze typově parkovými plochami s žádnou či omezenou aktivní využitelností, přičemž plochy pro aktivní sportovní využití v oblasti na rozdíl od parkových ploch výrazně chybí. Vytlačování těchto funkcí z lokality 852 do transformační lokality 082 v oblasti širšího městského centra nemá opodstatnění. **Řešení navíc nerespektuje reálnou situaci.**

Omezení ploch SP a VV proti stávajícímu Územnímu plánu zasahuje do existujících právních a ekonomických vztahů mezi vlastníkem pozemků a nájemcem sportovního areálu (navíc nájemcem provozujícím na nich desítky let činnost s prokazatelným aspektem veřejného zájmu), a to včetně smluv zahrnující rozvoj sportovního využití

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Území bylo podrobně prověřeno pořizovanou Územní studií Vysočany, prostor nivy potoka Rokytka je cenným přírodním, ekologickým a rekreačním prostorem celého území Vysočan a představuje jediné plnohodnotné zázemí tohoto typu pro velké množství obyvatel. Tento prostor návrh Metropolitního plánu chrání, posiluje a v co největším rozsahu rozšiřuje. Zároveň cílí na co největší prostupnost a propustnost. Umístění ragbyového hřiště je v souladu s cílovým charakterem území, nicméně musí být podřízeno výše uvedeným charakteristikám lokality Rokytka. Při definici charakteru jednotlivých ploch byl důsledně vážen soukromý a veřejný zájem a výsledné uspořádání odpovídá prověření v rámci Metropolitního plánu.

Požadavky na umístění veřejných prostranství (včetně parku) a občanské vybavenosti vyplývající z parametrické regulace transformační plochy 411/082/2243 vychází z podrobnějšího prověření území v rámci pořizované Územní studie Vysočany v koordinaci s pořizovanou změnou ÚP Z 3620.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací

dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Pořizované a schválené 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.

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 3031107

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1157

Podatel | **JURANKA TOMÁŠ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVR3Y

Identifikátor podání Portálu Pražana | vfam6qzu

Lokalita | 025, 082, 852

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Námítky k rastru výškové regulace - Pragovka s.r.o.

Vyjádření

Návrh metropolitního plánu v rastru podlažností výkresu S03 nepokrývá část transformačního území 082 – P132. Část rastru uvádí pouze podlažnost bez dominantních prvků, část žádnou. Část rastru v transformační lokalitě 082 není označena jako plocha s novou zástavbou. Do Metropolitního plánu nebyla propsána Územní studie Vysočany ani schválená studie pro změnu stávajícího Územního plánu od Pavel Hnilička Architekti představující v obou případech racionální urbanistickou strukturu, která odpovídá hlavním principům Metropolitního plánu. Výšková regulace dle výkresu S03 ve vztahu k transformační lokalitě 082 a požadavkům na urbanistické kvality zástavby není jednoznačná.

Odůvodnění

Poznámka: v příloze jsou uvedeny konkrétní námítky k jednotlivým čtvercům rastru. Zde nejsou (nemohou) být vyznačeny čtverce s chybějící regulací

Návrh metropolitního plánu v rastru podlažností výkresu S03 nepokrývá část transformačního území 082 – P132. Část rastru uvádí pouze podlažnost bez dominantních prvků, část žádnou. Část rastru v transformační lokalitě 082 není označena jako plocha s novou zástavbou. Do Metropolitního plánu nebyla propsána Územní studie Vysočany ani schválená studie pro změnu stávajícího Územního plánu od Pavel Hnilička Architekti představující v obou případech racionální urbanistickou strukturu, která odpovídá hlavním principům Metropolitního plánu. Výšková regulace dle výkresu S03 ve vztahu k transformační lokalitě 082 a požadavkům na urbanistické kvality zástavby není jednoznačná.

Podrobnosti a návrh na úpravu - viz příloha Námítky

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Chybějící vyznačené výškové hladiny ve čtvercích sousedících s transformační plochou se určují dle článku 98 odst. (4) "pokud nad stavebním blokem nebo jeho částí není vymezena plocha výškové regulace, stanovuje se rozmezí podlažnosti podle sousední plochy výškové regulace s vyšší hodnotou". Namítané požadavky k výškové hladině a nesouladu s pořizovanou Územní studií Vysočany jsou nedůvodné. Navržené výškové uspořádání umožňuje realizaci navržené 6ti podlažní struktury s lokálními dominantami, které jsou umožněny vymezenými hladinami věží.

Pořizované a schválené 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 3031110

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1157

Podatel | **JURANKA TOMÁŠ**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVR3Y

Identifikátor podání Portálu Pražana | vfam6qzu

Lokalita | 082, 852

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Rozšíření stabilizované sportovní plochy dle skutečného stavu - Pragovka s.r.o.

Vyjádření

Metropolitní plán významně zmenšuje rozsah zastavitelného, případně podmíněně zastavitelného území areálu Praga s funkcemi VV a SP ve prospěch lokality U Rokytky 852 (viz vyobrazení níže). Požadavky na veřejnou vybavenost a plochy sportu vůči transformačnímu území lokality 082 v rámci areálu Praga se nesnížily, ale většinově vzrostly. V původní využitelné ploše jsou funkce prioritní povahy potlačeny i v rozporu se současným využitím pro požadované funkce.

Předmětem námítky je požadavek na rozšíření stabilizované sportovní plochy dle skutečného stavu / omezení Nestavební transformační plochy 412/852/8002

Odůvodnění

Poznámka: podrobnosti k Námítce viz příloha

Pozemky vlastníka na východní hranici desítky let existujícího hřiště Rugby Praga (nyní kategorie parkové sportoviště v Metropolitním plánu) označené v územním plánu jako městský park jsou aktuálně užívány jako sportovní plocha pro mládež s možností přístupu a sdíleného využití veřejností. Tento způsob využití by měl být zachován z důvodů celkového deficitu venkovních sportovních ploch, požadavku na jejich rozšíření i přímé návaznosti jak na stávající sportoviště Rugby, tak i na přilehlou veřejnou vybavenost v transformačním území mj. zpracovanou v Územní studii Vysočan.

Námítka byla již v předchozím kole námítek částečně uplatněna jako námítka č.8 v podání zpracovaném pro vlastníka pozemků ateliérem

Pavel Hnilička Architects and Planners. Je evidentní, že významné omezení zastavitelné plochy není ve prospěch postrádaných funkcí v území a vybavení další veřejné vybavenosti (např. školství) sportovišti a požadavkem na funkční vyváženost v území.

Metropolitní plán omezuje proti stávajícímu Územnímu plánu pro transformační území zastavitelné plochy ve funkcích Sportovní využití a Veřejná vybavenost. Nahrazuje je pouze typově parkovými plochami s žádnou či omezenou aktivní využitelností, přičemž plochy pro aktivní sportovní využití v oblasti na rozdíl od parkových ploch výrazně chybí. Vytlačování těchto funkcí z lokality 852 do transformační lokality 082 v oblasti širšího městského centra nemá opodstatnění. Řešení navíc nerespektuje reálnou situaci.

Omezení ploch SP a VV proti stávajícímu Územnímu plánu zasahuje do existujících právních a ekonomických vztahů mezi vlastníkem pozemků a nájemcem sportovního areálu (navíc nájemcem provozujícím na nich desítky let činnost s prokazatelným aspektem veřejného zájmu), a to včetně smluv zahrnující rozvoj sportovního využití.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Území bylo podrobně prověřeno pořizovanou Územní studií Vysočany a návrh Metropolitního plánu je koordinován s pořizovanou změnou ÚP Z 3620, která upravuje hranice ploch s rozdílným způsobem využití SP a VV. Návrh MPP přebírá téměř celou novou plochu SP jako parkové sportoviště. S přihlédnutím k současnému stavu je plocha zmenšena z důvodu skutečného rozsahu dnešního areálu. Prostor nivy potoka Rokytka je cenným přírodním, ekologickým a rekreačním prostorem celého území Vysočan a představuje jediné plnohodnotné zázemí tohoto typu pro velké množství obyvatel.

Tento prostor návrh Metropolitního plánu chrání, posiluje a v co největším rozsahu rozšiřuje. Zároveň cílí na co největší prostupnost a propustnost. Umístění ragbyového hřiště je v souladu s cílovým charakterem území, nicméně musí být podřízeno výše uvedeným charakteristikám lokality Rokytka. Plocha je vymezena jako parkové sportoviště, což umožňuje provoz stávajícího areálu. Při definici charakteru jednotlivých ploch byl důsledně vážen zájem soukromý a veřejný a výsledné uspořádání odpovídá prověření v rámci návrhu nového územního plánu.

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.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie,

je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čístopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Pořizované a schválené 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.

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 3029294

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1158

Podatel | **Zlíčovská rekreační s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUP9V

Identifikátor podání Portálu Pražana | kq59p7an

Lokalita | 967

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka Zlíčovská rekreační 2.12.2025

Vyjádření

Navrhujeme plochu označenou 413/967 /9115 rozšířit na celý pozemek parc. č

. 1320/1, k.ú. Hlubočepy a vyjmout

z lokality 967 / Prokopské a Dalejské údolí a zahrnout jej např

. do lokality 343 / Žvahov, která je zastavitelná a

umožní rozvoj stávajícího a budovaného sportovního klubu formou výstavby odpovídajícího sportovního zázemí.

Odůvodnění

Důvodem pro podání námítky je potřeba pro zachování podmínek existence stávajícího a budovaného

sportovního klubu s výhledem do budoucnosti, kdy bude možné sportovní aktivity a zázemí sportovních klubů dle

potřeby rozšiřovat. V opačném

případě nebude umožněna adekvátní správa nemovitostí a rozvoj. V konečném

důsledku pak stávajícímu a budovanému areálu hrozí zánik.

Závěr:

V případě nabytí platnosti Metropolitního plánu v nyní představené a projednávané podobě (tedy bez

akceptování této připomínky) ztratí majitel a uživatel pozemku možnost jeho řádné údržby, správy a rozvoje.

Dotčený pozemek ztratí na své hodnotě.

Nemožností výstavby sportovního zázemí jako navazující li. etapy realizovaného Sportovního klubu Zlíchov bude

ohrožena stabilita a rozvoj jak stávajícího sportovního klubu FK Zlíchov 1914, který aktivně

přitahuje k fotbalu a

obecně ke sportu chlapce, dívky i dospělé z celého okolí, tak i budovaného Sportovního klubu Zlíchov, který

nabídku sportu a zázemí pro sportovce rozšiřuje a posouvá v nahlížení na sport do současnosti

(předcházení

zranění, rehabilitace, mentální koučink ...). Nebude-li

připomínka akceptována, postupem doby může dojít

k zániku sportovně

společenské komunity obyvatel celé oblasti Zlíchova a Žvahova.

Velmi podobný text jsem jako připomínku / námitku podal i jako fyzická osoba. Toto podání námítky je finální z pozice majitele pozemku.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Není vhodné rozšířit zastavitelné území na úkor cenné oblasti metropolitního parku. Pro zajištění požadavku byla na základě výsledků veřejného projednání vymezena transformační plocha s cílovou charakteristikou parkového sportoviště. Potřeba zvětšení transformační plochy na celý pozemek není důvodná, ve zbylé části je vymezena plocha nestavebního bloku a otevřené krajiny - parkové sportoviště.

Námítka

ID 3026729

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1159

Podatel | **Vackov k.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYOJ8T

Identifikátor podání Portálu Pražana | auv5n4f6

Lokalita | 065

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Importovaná - Připomínka 1

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Navrhované řešení je v souladu s principem legitimního očekávání vlastníka a s právní jistotou v daném zájmovém území. Z tohoto důvodu trváme na zachování navrhovaného řešení.

065/1 – Rozdělení transformační plochy 411/065/2033

Účastník požaduje, aby na části rozsáhlé transformační plochy 411/065/2033 byla umístěna svébytná transformační plocha menšího měřítka o rozloze cca 38.423 m² vymezenou středem uličního prostoru U Staré cihelny, Na Mokřině, středem budoucí ulice Na Viktorce a okrajem sousední transformační plochy 411/108/2140 tak jak je zakresleno v Příloze č. 1 tohoto podání. Současně účastník požaduje upravit takto vymezenou plochu do krycího listu lokality v části KLZ/400. Pro takto vymezenou transformační plochu požaduje účastník stanovit tyto návrhové parametry a koeficienty:

- Rozloha transformační plochy: 38.423 m²

- Typ struktury: hybridní struktura

- Způsob využití: obytná

- Minimální podíl uličních prostranství UPmin: 35%

- Minimální podíl městských parků: PPmin: 0%
- Maximální podíl veřejných prostranství VPmax: 60%
- Minimální podíl občanské vybavenosti OVmin: 0%
- Koeficient zastavění stavebního bloku ZB:
 - o ZBM: 95%
 - o ZBS1: 85%
 - o ZBS: dle výpočtu viz. MPP 2022, §3 článek 96
 - o ZBV: 55%
 - o ZBN: 65%

Odůvodnění

Navržená transformační plocha reprezentuje část území, které je podrobně řešeno v rámci Urbanistické studie s prvky regulačního plánu Nákladové nádraží Žižkov, sloužící jako podkladová studie změny územního plánu Z2600/00. Urbanistická studie je dlouhodobě vyvíjena v úzké spolupráci a v obecné shodě s Hlavním městem Praha, Městskou částí Praha 3 a majoritními vlastníky pozemků v území. Transformační plocha a její parametry v účastníkem navrhovaném rozsahu v plné míře odpovídají struktuře a míře využití území stanovené touto urbanistickou studií a zohledňuje také požadavky projednávaných smluv o spolupráci s Hlavním Městem Prahou a Městskou částí Praha 3 a investory (kontribuce) v předmětné části lokality. Parametr regulace je nezbytné nastavit individuálně, aby mohla být naplněna vize uvedené urbanistické studie.

Rozhodnutí o námítkce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3026730

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1159

Podatel | **Vackov k.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYOJ8T

Identifikátor podání Portálu Pražana | auv5n4f6

Lokalita | 065

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Importovaná - Připomínka 2

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Navrhované řešení je v souladu s principem legitimního očekávání vlastníka a s právní jistotou v daném zájmovém území. Z tohoto důvodu trváme na zachování navrhovaného řešení.

065/2 – Doplnění grafického regulativu veřejné vybavenosti

Účastník požaduje v nově vymezené transformační ploše (dle námítky 065/1) umístit grafický regulativ veřejné vybavenosti – bodem. Současně účastník požaduje upravit krycí list Lokality v části KLZ/800 a doplnit daný bod textem „V okolí do 200 m rezervovat plochu o minimální rozloze 650 m² pro využití: školská zařízení.“

Odůvodnění

Na základě projednávaných smluv o spolupráci s Hlavním Městem Prahou a Městskou částí Praha 3 a investory (kontribuce) v předmětné části lokality je po majoritním vlastníkovi pozemků ve vymezené transformační ploše požadován závazek v rámci záměru budoucí výstavby polyfunkčních a bytových domů vybudovat mateřskou školu o kapacitě pěti tříd s velikostí vlastního pozemku o výměře cca 650 m² do majetku Hlavního města Prahy. Tato kapacita odpovídá budoucím potřebám území.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3026731

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1159

Podatel | **Vackov k.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYOJ8T

Identifikátor podání Portálu Pražana | auv5n4f6

Lokalita | 065

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Importovaná - Připomínka 3

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Navrhované řešení je v souladu s principem legitimního očekávání vlastníka a s právní jistotou v daném zájmovém území. Z tohoto důvodu trváme na zachování navrhovaného řešení.

065/3 – Zrušení grafického regulativu odpadového hospodářství

Účastník požaduje, aby v transformační ploše 411/065/2033, resp. v případně nově vymezené ploše podle námítky Účastník 65/1 shora, byla zrušena značka představující Odpadové hospodářství určující „Zařízení pro nakládání s odpady (stav)“.

Odůvodnění

Stávající zařízení pro nakládání s odpadem svým provozem neodpovídá stanovenému cílovému charakteru lokality – Zastavitelná obytná lokalita. Výhledové zachování tohoto zařízení v předmětném území se jeví jako nepřípustné a v podstatě neslučitelné s fungováním a vztahy v území po jeho transformaci. S jeho provozem nepočítá ani NNŽ - Urbanistická studie s prvky regulačního plánu, a na stávající zařízení je již vydáno pravomocné povolení k odstranění stavby (demoliční výměr) ze dne 28.8.2021.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3026732

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1159

Podatel | **Vackov k.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYOJ8T

Identifikátor podání Portálu Pražana | auv5n4f6

Lokalita | 065, 108

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Importovaná - Připomínka 4

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Navrhované řešení je v souladu s principem legitimního očekávání vlastníka a s právní jistotou v daném zájmovém území. Z tohoto důvodu trváme na zachování navrhovaného řešení.

065/4 – Změna výškové regulace

Účastník požaduje v rámci výškové regulace v ploše 411/065/2033, resp. v případně nově vymezené ploše podle námítky Účastník 65/1 shora, rozdělit hladinu věží popsanou jako „Místo se stanovenou hladinou věží Xd. NNŽ – východ“ na dvě dílčí oblasti. Původní rozsah hladiny „Xd“ mírně redukovat na úkor plochy „Xe“. Účastník zároveň požaduje, aby Věžová zástavba v ploše „Xe“ byla definována regulativy shodnými s Věžovou zástavbou „Xd“, tedy:

- Podíl zástavby, pro který je možné uplatnit hladinu věží: 25%

- Maximální výška věží: 50 m

Současně účastník požaduje upravit krycí list Lokality v části KLZ/200.

Odůvodnění

Nové regulativy pro hladinu věží „Xe“ se sestává z oblasti čtverců pouze se shodným rozsahem maximálního regulovaného počtu podlaží 6(12) a lépe tak odpovídá vizi o potenciálu využití regulovaného území představené v Urbanistické studii s prvky regulačního plánu Nákladové nádraží Žižkov (viz. odůvodnění připomínky 065/1), ve které se navrhuje věže v zápolí nákladového nádraží umístěné severně nad nově vedenou tramvajovou trať. Tato dílčí korekce má spíše formální charakter a nemá žádný dopad na podobu představeného a dojednaného urbanistického řešení a nijak se nepromítne do chráněných horizontů Pražské památkové rezervace. Tento parametr plně respektuje stanovisko Ministerstva kultury uplatněné jak k návrhu změny Z 2600/00 tak Z 3344/19.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3026733

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1160

Podatel | **Skanska a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYK60W

Identifikátor podání Portálu Pražana | auvbn9v

Lokalita | 909, 612

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Importovaná - Připomínka 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 se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP.

Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že na základě výsledků společného jednání došlo v předmětném území k odstranění rekreační zastavitelné lokality 676/Rekreační areál Řeporyje (požadavek dotčeného orgánu a zároveň skutečnost, že příslušná MČ již daný záměr dále nesleduje).

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 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.

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.

Stanoviska dotčených orgánů, resp. jejich vypořádání a uzavřené dohody, jsou uvedena v oddíle A v části A.1, v oddíle B v části B.1 a

v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále
v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3026734

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1160

Podatel | **Skanska a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYK60W

Identifikátor podání Portálu Pražana | auvbna9v

Lokalita | 909, 612

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Importovaná - Připomínka 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 podatel této námítky nedůvodně a významně zkrácen jak na legitimním očekávání vyplývajícím z těchto podkladů, tak na svém ústavně garantovaném vlastnickém právu.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že na základě výsledků společného jednání došlo v předmětném území k odstranění rekreační zastavitelné lokality 676/Rekreační areál Řeporyje (požadavek dotčeného orgánu a zároveň skutečnost, že příslušná MČ již daný záměr dále nesleduje).

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.

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

Námítka

ID 3026735

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1160

Podatel | **Skanska a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYK60W

Identifikátor podání Portálu Pražana | auvbna9v

Lokalita | 909, 612

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Importovaná - Připomínka 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 se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává

pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že na základě výsledků společného jednání došlo v předmětném území k odstranění rekreační zastavitelné lokality 676/Rekreační areál Řeporyje (požadavek dotčeného orgánu a zároveň skutečnost, že příslušná MČ již daný záměr dále nesleduje).

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.

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

Námítka

ID 3026738

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1162

Podatel | **DOWNDALÉ s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMHUE

Identifikátor podání Portálu Pražana | avj7up6d

Lokalita | 161

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Jako vlastník pozemků p.č. 569, 568/1, k.ú. Libeň, které jsou součástí lokality Pelc-Tyrolka podávám námítku k Metropolitnímu plánu.

Požadujeme zpracování výsledků projednávané Územní studie VRU Pelc-Tyrolka do Metropolitního plánu.

Odůvodnění

Odůvodnění:

V současné době je souběžně pořizována a projednávána Územní studie VRU Pelc-Tyrolka. Tato studie, resp. její výstupy bude potřeba zpracovat do Metropolitního plánu a uvést obě dvě tyto dokumentace do vzájemného souladu. V případě nezpracování hrozí, že Metropolitní plán bude v rozporu s touto studií, která nebude použitelná a dojde tím k mrhání veřejných prostředků.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Pořizovatel předmětné územní studie je zároveň pořizovatelem MPP. Koordinace územně plánovací činnosti je úkolem pořizovatele daná stavebním zákonem a v rámci možností, které mu dávají procesní limity, tuto koordinaci provádí.

Za tímto účelem došlo k zapracování územní studie v procesu pořizování na základě aktuálního stavu poznání a s určitou mírou flexibility k dalšímu zpřesnění územní studií.

Návrh je tedy v souladu s požadavkem podatele.

Námítka

ID 3026739

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1163

Podatel | **SEEMANN ANDREW**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ2VQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | ax4scrqq

Lokalita | 406

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka – 406/Kazín

Vyjádření

Věc: Námítka proti Metropolitnímu plánu – 406/Kazín, parcela p.č. 2088/3 , 2088/4 a

2091/2 zapsané na LV č. 553 pro k.ú: Lipence, obec Praha, vše vedeno Katastrálním

úřadem pro hlavní město Prahu, KP Praha.

Žádám a navrhuji, aby pozemky p.č. 2088/3, 2088/4 a 2091/2 byly překlasifikovány jako stavební a žádám o změnu hranice zastavitelného území zahrady která bude logicky, pokračovat od p.č. 2030/1 podél ulice Na Lhotkách až k parcelám až k parcele 2092/5 které jsou z obou stran stavební což by bylo velice vhodné vzhledem k situaci v tomto místě a čase. . Zároveň požaduji zohlednit, že není žádný rozdíl mezi parcelami podél ulice Na Lhotkách mezi p.č. 2030/1 až k parcele 2092/5 a to ani v charakteru, využití či funkcí!

Odůvodnění**Adresát:****Magistrát hlavního města Prahy (MHMP)****Odbor územního rozvoje****Mariánské náměstí 2/2**

110 01 Praha 1**Podatel:**

.V Praze dne 30.11.2025

Věc: Námitka proti Metropolitnímu plánu – 406/Kazín, parcela p.č. 2088/3 , 2088/4 a 2091/2 zapsané na LV č. 553 pro k.ú: Lipence, obec Praha, vše vedeno Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, KP Praha.

Vážený pane/paní,

tímto podávám námitku k Metropolitnímu plánu –406/Kazín z následujících důvodů:

Jsem spolumajitelem ½ na pozemcích **p.č. 2088/3 , 2088/4 a 2091/2 v KÚ Lipence. Obec Praha.**

Podle návrhu **změny z roku 2025 oproti roku 2022** Metropolitního pozemky došlo k výrazné změně v grafické i v textové části u pozemků ve stejné lokalitě a tímto žádám o změnu mých výše uvedených pozemků , které nyní navrhuje vést jako zahradní osady, přestože se nachází ve stejné lokalitě jako například 2092/5, 2092/6, 2092/7, 2030/1, 2030/2, 2005/4, 2005/5 a 2005/3, které jsou vedeny jako stavební a jsou charakterově totožné a i geometricky zapadají do jasného profilu pozemků ulice Na Lhotkách, se kterými ze dvou stran sousedí.

Tuto námitku uplatňuji z důvodů, že došlo k **podstatným změnám jak v grafické tak i v textové** části metropolitního plánu oproti roku 2022 (viz rozdílová schémata grafické části a rozdílový text.), dále z důvodu, že věřím že má námitka bude s dovolením kladně vypořádána již vzhledem k logickým a nezpochybnitelným faktům které uvádím níže.

V okolních částech tohoto území v provedených změnách z roku 2025 je území zastavitelné, nechce se mi věřit, že nový metropolitní plán by dopustil takovouto diskriminaci, ke které opravdu není důvod.

Vzhledem k charakteru a využití parcel v mém okolí v ulici Na Lhotkách, které na sebe plynule navazují (a jen u některých nedošlo k logickému zarovnání stavebního území). **Navíc parcely p.č. 2088/2, 2088/4 a 2091/2 svým charakterem zapadají do stejného území jako výše uvedené parcely stavební. Jelikož se jedná o neveřejně přístupné soukromé parcely a ničím se ani trochu neodlišují od ostatních přilehlých parcel a jsou na nich veškeré dostupné inženýrské sítě, včetně vodovodu. Vidím v tomto**

opravdu diskriminační jednání, pravděpodobně neúmyslné a věřím že dojde k nápravě v rámci vypořádání těchto námitek a připomínek, které je možné zákonně podat do 03.12.2025.

Náhled grafického zobrazení MP, s nelogicky vyjmutými parcelami v daném úseku.

Z informací které jsem zjistil ohledně důvodů k pořízení změn Metropolitního plánu a z krycího listu a jeho odůvodnění pro lokalitu 406 – Kazín vyplývá, že má být MP flexibilnější, má se řídit již ustáleným charakterem obytných ploch a důvodem k jeho pořízení má být i naplnění potenciálu zastavitelných obytných ploch, nevyjímaje lokalitu 406 /Kazín se strukturou stavebních bloků v zahradách se strukturou zahradního města. (jen pro info budovy zde již stojí dlouhá desetiletí včetně rodinných domů, vil a schválených nových stavebních povolení, proto nerozumím tomuto vyjmutí mé parcely z plánovaného území.)

Převzato z metropolitního plánu odůvodnění krycího listu 406/Kazín:

1. Odůvodnění zastavitelnosti – Lokalita 406/Kazín je vymezená jako zastavitelná stavební, MP respektuje a navrhuje zachovat charakteristické a funkční vlastnosti lokality.

2. Odůvodnění typu struktury – Lokalita 406/Kazín vymezená, jako lokalita se strukturou zahradního města. V lokalitě jsou rodinné domy, vily a další objekty v soukromých zahradách. Zde je dle metropolitního plánu požadavek na efektivní využití zastavěného území s transformací méně využívaných území. (**pravdou je a poprosím i k tomuto přihlédnout, že od chvíle kdy se v této části konkrétně v ulici Na Lhotkách začalo bydle, probíhaly výstavby a přestavby na obytné budovy se lokalita výrazně zvedla a změnila k lepšímu, je zde bezpečněji, je zde menší kriminalita. Jelikož z důvodů obydlenosti lokality došlo k výraznému poklesu pohybu různých prapodivných individuí a lidí bez domova, kteří dříve lokalitu vyhledávali z důvodu že nebývala celoročně obývaná a byla vhodná ke skrývání se zde. Navíc zde došlo i k dalším kladným změnám, např. z pohledu na životní prostředí, kdy toto místo již neslouží jako odkladiště různého harampádí atd. Jelikož si zde všichni vážíme svých i okolních parcel o které se staráme abychom se nám zde lépe bydlelo. Bohužel v letech minulých to zde vypadalo jako na smetišti, nebývalo výjimečné že vám během jedné noci za plotem vyrostla černá skládka.)**

3. **Odůvodnění způsobu využití** – Lokalita je vymezená jako zastavitelná obytná. Je tvořena **PŮVODNÍ** chatovou osadou (za minulého režimu), která se postupně transformovala na trvalé bydlení. **MP respektuje plochy k bydlení v okolí ulic** Oddechová a **NA LHOTKÁCH**, a umožňuje okolí zmiňovaných ulic obytně využít.

Slovo PŮVODNÍ prosím vezměte v potaz (již dávno to dne nevypadá ani neslouží jako chatová osada, parcely mají své ploty, své majitele a nemají žádné společné prostory, což bývá pro chatové osady charakteristické a typické.)

Vím, že může být velký rozdíl dívat se na lokalitu pouze v graficky upravených mapách a nemůžete si jít stav každého území prohlédnout fyzicky, tak aby to poté nejlépe zapadalo do správného konceptu MP. Ale věřte že parcely p.č.2032 a 2031 u kterých podávám námitku i vzhledem k funkčnímu celku s mými výše uvedenými parcelami opravdu spadají do zastavitelné stavební zahrady se strukturou zahradního města.

4. **Odůvodnění míry stability** – Lokalita je vymezena jako transformační. Píšete, že má narušený či neustálený charakter. **Tak i z tohoto hlediska by bylo vhodné parcelu 2031 a 2032 zahrnout do zastavitelného stavebního území, což by přispělo k odstranění tohoto daného narušeného a neustáleného charakteru.**

Závěr:

Žádám a navrhuji, aby pozemky p.č. 2088/3, 2088/4 a 2091/2 byly překlasifikovány jako stavební a žádám o změnu hranice zastavitelného území zahrady která bude logicky, pokračovat od p.č. 2030/1 podél ulice Na Lhotkách až k parcelám až k parcele 2092/5 které jsou z obou stran stavební což by bylo velice vhodné vzhledem k situaci v tomto místě a čase. . Zároveň požaduji zohlednit, že není žádný rozdíl mezi parcelami podél ulice Na Lhotkách mezi p.č. 2030/1 až k parcele 2092/5 a to ani v charakteru, využití či funkcí!

S pozdravem

podatel

Podpis

Příloha:

1. LV č. 553, k.ú: Lipence

2. Odůvodnění krycího listu MP

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 3026740

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1164

Podatel | **MARKOVÁ TEREZA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR00IRK

Identifikátor podání Portálu Pražana | axujii9r

Lokalita | 953, 274

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Souhlas s výškovou regulací v lokalitě 274 / Kolovraty

Vyjádření

Souhlasná námítka ke grafické části (výkresům): Spoluvlastníci pozemků parc. č. 744/378 a 744/173 pro k. ú. Kolovraty, zapsaných na LV č. 1876 („**Pozemky**“), („**Vlastník**“) souhlasí s Metropolitním plánem tak, že navržená výšková regulace části Pozemků umístěných v lokalitě 274 / Kolovraty je stanovena v hodnotě RNP 3. Vlastník výslovně potvrzuje, že takto nastavená podlažnost odpovídá připravovanému záměru obytné výstavby na Pozemcích a umožňuje jeho realizaci, a žádá pořizovatele Metropolitního plánu, aby uvedenou výškovou regulaci Pozemků v této podobě zachoval i v konečné podobě Metropolitního plánu.

Odůvodnění

Odůvodnění souhlasu s novým návrhem regulace pozemků

A: Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastníci jsou spoluvlastníky Pozemků, tj. pozemků parc. č. 744/378 a 744/173 pro k. ú. Kolovraty, zapsaných na LV č. 1876.

Vlastník v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, **tuto SOUHLASNOU**

námítku k Metropolitnímu plánu, a to v rozsahu výškové regulace Pozemků a rozšíření jejich obytné funkce.

B: Argumentace

Vlastník má v úmyslu realizovat na Pozemcích rezidenční záměr spočívající v obytné zástavbě navazující na stávající obytnou strukturu Kolovrat, a to v souladu s platnou regulací Územního plánu hl. m. Prahy a koncepčním rozvojem dotčené lokality Metropolitním plánem („**Záměr**“).

Nyní projednávaný návrh Metropolitního plánu vytváří pro realizaci Záměru vhodný regulační rámec, neboť část Pozemků zařazuje do rozvojové plochy 414/274/5228 v rámci lokality 274 / Kolovraty s obytným využitím a současně stanoví výškovou regulaci této části Pozemků v hodnotě 3 RNP. Tato kombinace funkčního vymezení a výškové regulace umožňuje na příslušné části Pozemků umisťovat výstavbu v parametrech, které odpovídají záměru Vlastníka a současně přiměřeným způsobem navazují na charakter stávající obytné zástavby Kolovrat. Intenzita využití území vyplývající z regulace rozvojové plochy 414/274/5228 podporuje efektivní využití příslušné části Pozemků pro bydlení při zachování urbanisticky přiměřeného měřítko zástavby a předpokladu odpovídajícího dopravního a technického napojení.

Takto nastavená regulace Metropolitního plánu je v souladu s požadavkem na předvídatelnost a kontinuitu územně plánovací dokumentace a odpovídá legitimnímu očekávání Vlastníka, že příslušná část Pozemků bude dlouhodobě využitelná pro obytnou výstavbu v parametrech prověřených Záměrem. Současně vhodně reflektuje skutečný a cílový charakter lokality 274 / Kolovraty jako obytného území s převažující funkcí bydlení, nikoli jako území s převážně nestavebním či neobytným využitím. Navržené řešení odstraňuje nejistotu ohledně budoucího využití Pozemků, poskytuje jasné a srozumitelné mantinely pro další stupně povolovacích řízení a umožňuje koordinovat přípravu Záměru s koncepcí Metropolitního plánu. Z těchto důvodů Vlastník regulaci rozvojové plochy 414/274/5228 a výškové regulace příslušné části Pozemků v hodnotě 3 RNP výslovně podporuje a souhlasnými námítkami žádá, aby byla v navržené podobě zachována i v konečné podobě Metropolitního plánu.

Závěr

S ohledem na výše uvedené Vlastník výslovně souhlasí s funkčním a prostorovým uspořádáním Pozemků dle návrhu Metropolitního plánu, tj. zejména s jejich vymezením jako součásti rozvojové plochy 414/274/5228 s obytným využitím a se stanovením výškové regulace příslušné části Pozemků v hodnotě 3 RNP v rámci lokality 274 /

Kolovraty. Takto nastavená regulace umožňuje realizaci Záměru obytné výstavby na Pozemcích v parametrech odpovídajících koncepci rozvoje území a dosavadní regulaci Územního plánu a současně přispívá k předvídatelnosti dalšího stavebního řízení ve vztahu k Pozemkům.

V uvedeném rozsahu proto Vlastník uplatňuje tuto souhlasnou námitku k Metropolitnímu plánu a žádá, aby navržená regulace Pozemků, včetně všech parametrů rozvojové plochy 414/274/5228 a výškové regulace příslušné části Pozemků v hodnotě 3 RNP, byla v dalším postupu pořizování Metropolitního plánu zachována v nyní navržené podobě.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3026741

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1164

Podatel | **MARKOVÁ TEREZA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR00IRK

Identifikátor podání Portálu Pražana | axujii9r

Lokalita | 953, 274

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Souhlas s parametry rozvojové plochy 414/274/5228
v lokalitě 274 / Kolovraty

Vyjádření

Souhlasná námítka ke grafické části (výkresům): Spoluvlastníci pozemků parc. č. 744/378 a 744/173 pro k. ú. Kolovraty, zapsaných na LV č. 1876 („**Pozemky**“), („**Vlastník**“) souhlasí s navrženou regulací Metropolitního plánu tak, že část Pozemků umístěná v lokalitě 274 / Kolovraty je vymezena jako součást rozvojové plochy 414/274/5228 s obytným využitím. Vlastník výslovně souhlasí se všemi regulačními prvky této rozvojové plochy, jak jsou v Metropolitním plánu navrženy, neboť zajišťují zachování a rozvoj obytné funkce území a vytvářejí adekvátní regulační rámec pro přípravu a realizaci Vlastníkova záměru obytné výstavby na příslušné části Pozemků. Vlastník proto žádá pořizovatele Metropolitního plánu, aby regulaci rozvojové plochy 414/274/5228 ve vztahu k příslušné části Pozemků v této podobě zachoval i v konečné podobě Metropolitního plánu.

Odůvodnění

Odůvodnění souhlasu s novým návrhem regulace pozemků

A: Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastníci jsou spoluvlastníky Pozemků, tj. pozemků parc. č. 744/378 a 744/173 pro k. ú. Kolovraty, zapsaných na LV č. 1876.

Vlastník v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, **tuto SOUHLASNOU námitku k Metropolitnímu plánu**, a to v rozsahu výškové regulace Pozemků a rozšíření jejich obytné funkce.

B: Argumentace

Vlastník má v úmyslu realizovat na Pozemcích rezidenční záměr spočívající v obytné zástavbě navazující na stávající obytnou strukturu Kolovrat, a to v souladu s platnou regulací Územního plánu hl. m. Prahy a koncepčním rozvojem dotčené lokality Metropolitním plánem („Záměr“).

Nyní projednávaný návrh Metropolitního plánu vytváří pro realizaci Záměru vhodný regulační rámec, neboť část Pozemků zařazuje do rozvojové plochy 414/274/5228 v rámci lokality 274 / Kolovraty s obytným využitím a současně stanoví výškovou regulaci této části Pozemků v hodnotě 3 RNP. Tato kombinace funkčního vymezení a výškové regulace umožňuje na příslušné části Pozemků umisťovat výstavbu v parametrech, které odpovídají záměru Vlastníka a současně přiměřeným způsobem navazují na charakter stávající obytné zástavby Kolovrat. Intenzita využití území vyplývající z regulace rozvojové plochy 414/274/5228 podporuje efektivní využití příslušné části Pozemků pro bydlení při zachování urbanisticky přiměřeného měřítka zástavby a předpokladu odpovídajícího dopravního a technického napojení.

Takto nastavená regulace Metropolitního plánu je v souladu s požadavkem na předvídatelnost a kontinuitu územně plánovací dokumentace a odpovídá legitimnímu očekávání Vlastníka, že příslušná část Pozemků bude dlouhodobě využitelná pro obytnou výstavbu v parametrech prověřených Záměrem. Současně vhodně reflektuje skutečný a cílový charakter lokality 274 / Kolovraty jako obytného území s převažující funkcí bydlení, nikoli jako území s převážně nestavebním či neobytným využitím. Navržené řešení odstraňuje nejistotu ohledně budoucího využití Pozemků, poskytuje jasné a srozumitelné mantinely pro další stupně povolovacích řízení a umožňuje koordinovat přípravu Záměru s koncepcí Metropolitního plánu. Z těchto důvodů Vlastník regulaci rozvojové plochy 414/274/5228 a výškové regulace příslušné části Pozemků v hodnotě 3 RNP výslovně podporuje a souhlasnými námitkami žádá, aby byla v navržené podobě zachována i v konečné podobě Metropolitního plánu.

Závěr

S ohledem na výše uvedené Vlastník výslovně souhlasí s funkčním a prostorovým uspořádáním Pozemků dle návrhu Metropolitního plánu, tj. zejména s jejich vymezením jako součásti rozvojové plochy 414/274/5228 s obytným využitím a se stanovením výškové regulace příslušné části Pozemků v hodnotě 3 RNP v rámci lokality 274 / Kolovraty. Takto nastavená regulace umožňuje realizaci Záměru obytné výstavby na Pozemcích v parametrech odpovídajících koncepci rozvoje území a dosavadní regulaci Územního plánu a současně přispívá k předvídatelnosti dalšího stavebního řízení ve vztahu k Pozemkům.

V uvedeném rozsahu proto Vlastník uplatňuje tuto souhlasnou námitku k Metropolitnímu plánu a žádá, aby navržená regulace Pozemků, včetně všech parametrů rozvojové plochy 414/274/5228 a výškové regulace příslušné části Pozemků v hodnotě 3 RNP, byla v dalším postupu pořizování Metropolitního plánu zachována v nyní navržené podobě.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3026757

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1166

Podatel | **HEJČLOVÁ VENDULA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVO64

Identifikátor podání Portálu Pražana | aycbtrir

Lokalita | 073

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Zastavění zbylých zelených ploch v ulici Na Farkáně IV

Vyjádření

Namítám stavbu na parcele 411/073/2553 kde mají být naproti naší nemovitosti, Na Farkáně IV 243/32, parcela č.176, dle nového územního plánu postaveny šesti patrové budovy, místo tří patrových. Trvám na dodržení původního územního plánu, kde bylo počítáno s nanejvýš budovou se třemi podlažími.

Odůvodnění

Důvodem je velký zásah do zbylé zeleně v naší ulici, řešení znamená vykácení vzrostlých stromů, zrušení zeleného, rostlinného pásu, které nás chrání před hlukem, prašností z okolních frekventovaných ulic a staveb. Stále ubývající zeleň ohrožuje životní prostředí a dochází k přehřívání veřejného prostoru, kde žijeme.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Kapacita dané plochy a výšková regulace jsou v souladu s pořizovanou změnou platného ÚP SÚ Z 3326. Současně se jedná o rozhraní struktur, a to struktury zahradního města a hybridní struktury, které jsou odlišné typologií zástavby, a to i s ohledem na výškové uspořádání.

Dle čl. 102 odst. 2) platí, že pokud plocha výškové regulace zasahuje do více lokalit s rozdílným typem struktury a výška stávající zástavby v jedné z lokalit neodpovídá stanovenému rozmezí podlažnosti, odvozuje se maximální počet RNP pro nové budovy ve stabilizovaných plochách od okolní zástavby v příslušné lokalitě. Obdobně se postupuje při stanovování maximálního počtu RNP pro

nové budovy na rozhraní různých typů zástavby v lokalitách s typem struktury (04) heterogenní struktura a v rámci areálů v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura.

Ve věci ochrany zeleně pořizovatel uvádí, že Metropolitní plán v rámci podrobnějších regulativů vymezuje zahrady (v tomto konkrétním případě ve vztahu ke struktuře zahradního města), kde je 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.

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 samosprávu 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 3026773

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1170

Podatel | **Domy Krč Zálesí s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03JS5

Identifikátor podání Portálu Pražana | azuierh9

Lokalita | 074

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka Krč - koordinační výkres O01 - šrafa ochranného pásma

Vyjádření

Žádáme o uvedení výkresu O01 do souladu s faktickým stavem ochranných pásem (odstranění nebo redukci oranžové/červené šrafy plochy topografických zařízení a ochranného pásma).

Odůvodnění

Zákres je viditelně určen pozemky, nyní již nevlastněnými ani neprovozovanými Pražskou topografickou, nikoli poloměrem kolem existujících, provozovaných a funkčních zařízení.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Nejedná se fakticky o požadavek na dokumentaci MPP. Jedná se o samostatně vyhlášený limit, který není vymezen MPP.

Je vymezena transformační obytná plocha patřící do oblasti nových struktur P113 s parametrickými regulativy $UP_{min}=25\%$, $PP_{min}=5\%$, $OV_{min}=5\%$.

Námítka

ID 3026774

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1171

Podatel | **HALVORSEN BANKS HANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHJIH

Identifikátor podání Portálu Pražana | b3589veh

Lokalita | 850, 201

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítky proti návrhu změny územního plánu Z 3536/28

Vyjádření

Námítky proti návrhu změny územního plánu Z 3536/28

Odůvodnění**Námítky:****1) Námítka**

Změna územního plánu hl.m.Prahy označená č.3536/28 představuje jednoznačně negativní zásah do příměstské krajiny a přírodního rámce území a krajinného rázu. Tato skutečnost povede ke zhoršení stavu životního prostředí, ke značnému ovlivnění životních podmínek, zásahu do vlastnických práv, poklesu ceny nemovitostí.

Odůvodnění námítky:

Nové bytové domy jednoznačně naruší krajinný ráz. Koeficienty využití území, které umožňují podlažnost až 5 NP nejsou pro území obvyklé a zástavba s takovou intenzitou naprosto znehodnotí celé území. Budou zcela narušeny stávající veduty města ve vazbě na významné přírodní a krajinné hodnoty území (zejm. přírodní park Smetanka, meandr Rokytka atd.). Ochranu krajinného rázu nelze realizovat tak jak ji provedl zpracovatel předmětné změny územního plánu. Ministerstvo životního prostředí již pracuje s mnoha různými metodikami. Důvodem je skutečnost, že hodnocení krajinného rázu je velice problematické. Je vázáno na subjektivní názor posuzovatele. Veškeré metodiky mají ale jeden základ. Krajinný ráz a jeho ochranu nemůžeme hodnotit vzhledem k jedinému pozemku, ale k širší lokalitě – krajině. Krajinu nemůžeme přesně vymezit hranicemi. Ve smyslu zák. č. 114/1992 Sb., § 3, odst. 1, písm. m) je krajina

definována jako část zemského povrchu s charakteristickým reliéfem, tvořená souborem funkčně propojených ekosystémů a civilizačními prvky. Právě její ochrana vyžaduje, aby docházelo k estetickému vyvážení celého širšího prostoru. Zcela nevhodná je izolovaná úprava přesně vymezeného území. Je tedy nesporné, že provedení „přesunu“ maximálního využití území v lokalitě, která z pohledu ochrany krajiny je velice malá až nicotná, nemůže objektivně znamenat změnu výroku o stanovení, zda zákon byl dodržen. Pětipodlažní budovy skutečně krajinnému rázu uprostřed zeleně a v relativní blízkosti přímo chráněné lokality nepomohou. Znamenají pouze zachování „výtěžnosti“ pro developera. Zde lze říci, že ráz krajiny patří k důležitým hodnotám spoluvytvářejícím identitu národa a v této souvislosti se jedná i o porušení § 18 stavebního zákona č. 183/2006 Sb., a to vzhledem k navrženým kódům, které jsou v místě naprosto neobvyklé a bezprecedentní, a to i pokud bychom pominuli vliv blízkosti přírodní památky. Rovněž obdobný problém je s ochranou dřevin rostoucích mimo les. Musím zde zopakovat – v lokalitě je vhodný současný kód míry využití území A. Pokládáme za nesporné, že změna územního plánu hl.m.Prahy označená je zcela v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, uvedenými v § 18 odst. 1, 2 a 3 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. Při stanovení míry využití území zastavitelných ploch musí být brán zřetel na cíle územního plánování stanovené v § 18 stavebního zákona. V odst. 1 tohoto ustanovení je upraveno, že cílem 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. Bohužel návrh změny tento cíl zcela opomíjí. Nerespektování krajinného rázu, nezřízení zelených ploch, dostatečných ploch pro infrastrukturu, komunikací, veřejných ploch, ploch pro parkování, školy, zdravotnictví, sportovišť je toho důkazem. Rovněž důkazem je návrh stanovení nepřiměřené míry využití území, která je v lokalitě naprosto neobvyklá.

2) Námitka

V lokalitě je velké množství živočichů, nedošlo k průzkumu širší lokality, nebyla navržena opatření směřující k ochraně rostlin a živočichů ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. Tato skutečnost povede ke zhoršení stavu životního prostředí, ke značnému ovlivnění našich životních podmínek, zásahu do našich vlastnických práv, poklesu ceny našich nemovitostí.

Odůvodnění námítky:

Je sice pravdou, že například divoká prasata, bažanti a mláďata kalouse ušatého a ptáci všeobecně působí v lokalitě občas rušivě, ale

vždy si musí lidé uvědomovat, že nejsou v území sami. A i když se jedná o subjekty, které nemohou podat námítky a připomínky ve smyslu platné legislativy, je nutné jejich zájmy zohlednit. Zohlednění asi není opomenutí realizace zelených ploch, požadavek na neobvyklou míru využití území, neprovedení odpovídajícího průzkumu širší lokality. Všechny druhy rostlin a živočichů jsou chráněny před zničením, poškozováním, sběrem či odchytém, který vede nebo by mohl vést k ohrožení těchto na bytí nebo k jejich degeneraci, k narušení rozmnožovacích schopností druhů, zániku populace druhů nebo zničení ekosystému, jehož jsou součástí ve smyslu § 5 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

3) Námitka

Výstavbou dojde ke značnému ovlivnění životních podmínek. V lokalitě nejsou navrženy nové plochy pro sport, pro rekreaci, zdravotní a školská zařízení. Tato skutečnost povede ke značnému ovlivnění životních podmínek současných obyvatel, zásahu do jejich vlastnických práv a poklesu ceny nemovitostí.

Odůvodnění námítky:

V lokalitě nejsou navrženy nové plochy pro sport, pro rekreaci, zdravotní a školská zařízení. Změna územního plánu hl.m.Prahy je zcela v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, uvedenými v § 18 odst. 1, 2 a 3 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. Při stanovení míry využití území zastavitelných ploch musí být brán zřetel na cíle územního plánování stanovené v § 18 stavebního zákona. V odst. 1 tohoto ustanovení je upraveno, že cílem 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. Bohužel návrh změny tento cíl zcela opomíjí. Nezřízení zelených ploch, dostatečných ploch pro infrastrukturu, komunikací, veřejných ploch, ploch pro parkování, školy, zdravotnictví, sportovišť je toho důkazem. Rovněž důkazem je návrh stanovení nepřiměřené míry využití území, která je v lokalitě naprosto neobvyklá. Realizací změny by došlo k trvalé ztrátě vyváženého vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí (odstranění zelených ploch, změna krajinného rázu, neobvyklé využití území vzhledem k lokalitě), pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území (Vysoká podlažnost a využití území, stínění, zvýšení kriminality, zvýšení hlukové zátěže, kapacitní možnosti MHD a PID, absence sportovišť, zelených ploch, infrastruktury, veřejných prostranství, školských zařízení, jistě nepřispěje k dobrým vztahům.) a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích

(Výstavba bez zeleně, bez infrastruktury, sportovišť, školských zařízení, nemůže uspokojit potřeby jak současné generace tak budoucí. Dojde k vytvoření lokality nežádané.) Územní plánování rovněž 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. Schválení změny by tato zásada byla zcela porušena. Je jednoznačné, že nedošlo ke komplexnímu řešení, účelnému využití a adekvátnímu prostorovému uspořádání.

4) Námitka

Výstavbou dojde ke značnému ovlivnění životních podmínek. Likvidace stávajících zelených ploch a vzrostlých stromů. Nulová realizace nové zeleně vyvolá devastaci stávající zeleně. Tato skutečnost povede ke zhoršení stavu životního prostředí, ke značnému ovlivnění životních podmínek, zásahu do vlastnických práv, poklesu ceny nemovitostí.

Odůvodnění námítky:

Nevymezením zelených ploch dojde ke značnému nárůstu zdravotních rizik, a to vlivem hluku, prašnosti, znečištění ovzduší. Jednoznačně dojde k porušení práva na příznivé životní prostředí, nepřiměřenému zásahu do vlastnického práva jednotlivých občanů. Ochranu krajinného rázu nelze realizovat tak, jak ji provedl zpracovatel předmětné změny územního plánu. Hodnocení krajinného rázu je velice problematické. Je vázáno na subjektivní názor posuzovatele. Krajinný ráz a jeho ochranu nemůžeme hodnotit vzhledem k jedinému pozemku, ale k širší lokalitě – krajině. Krajinu nemůžeme přesně vymezit hranicemi. Ve smyslu zák. č. 114/1992 Sb., § 3, odst. 1, písm. m) je krajina definována jako část zemského povrchu s charakteristickým reliéfem, tvořená souborem funkčně propojených ekosystémů a civilizačními prvky. Právě její ochrana vyžaduje, aby docházelo k estetickému vyvážení celého širšího prostoru. Zcela nevhodná je izolovaná úprava přesně vymezeného území. Je tedy nesporné, že provedení změny míry využití v lokalitě, která z pohledu ochrany krajiny je velice malá, nemůže objektivně znamenat změnu výroku o stanovení, zda zákon byl dodržen. Pětipodlažní budovy skutečně krajinnému rázu uprostřed zalesněné krajiny nepomohou. Veřejné plochy a veřejnou zeleň je nutné vymezit s ohledem na skutečnost, že většina developerů využívá modelu tzv. předzahrádek u bytů, kdy převážná část pozemků mezi domy, která není přímo zastavěna, je oplocena a rozprodána vlastníkům bytových jednotek v 1.NP. Pro obyvatele bytových jednotek v dalších nadzemních podlažích není vymezena žádná plocha, pouze prostý přístup k obytnému domu a podzemnímu parkovišti. Je tedy nutné požadovat

na developerovi již při změně územního plánu přesné vymezení ploch veřejné zeleně, veřejných prostranství a tvorbu ploch umožňující vznik center, infrastruktury. Změna územního plánu hl.m.Prahy je zcela v rozporu s cíli a úkoly územního plánování, uvedenými v § 18 odst. 1, 2 a 3 stavebního zákona č. 183/2006 Sb.. Při stanovení míry využití území zastavitelných ploch musí být brán zřetel na cíle územního plánování stanovené v § 18 stavebního zákona. V odst. 1 tohoto ustanovení je upraveno, že cílem 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. Bohužel návrh změny tento cíl zcela opomíjí. Nezřízení zelených ploch, dostatečných ploch pro infrastrukturu, komunikací, veřejných ploch, ploch pro parkování, školy, zdravotnictví, sportovišť je toho důkazem. Rovněž důkazem je návrh stanovení nepřiměřené míry využití území, která je v lokalitě naprosto neobvyklá. Realizací změny by došlo k trvalé ztrátě vyváženého vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí (odstranění zelených ploch, změna krajinného rázu, neobvyklé využití území vzhledem k lokalitě), pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území (Vysoká podlažnost a využití území, stínění, zvýšení kriminality, zvýšení hlukové zátěže, kapacitní možnosti MHD a PID, absence sportovišť, zelených ploch, infrastruktury, veřejných prostranství, školských zařízení, jistě nepřispěje k dobrým vztahům.) a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích (Výstavba bez zeleně, bez infrastruktury, sportovišť, školských zařízení, nemůže uspokojit potřeby jak současné generace tak budoucí. Dojde k vytvoření lokality nežádané.) Územní plánování rovněž 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. Schválení změny by tato zásada byla zcela porušena. Je jednoznačné, že nedošlo ke komplexnímu řešení, účelnému využití a adekvátnímu prostorovému uspořádání

5) Námitka

Výstavbou dojde ke značnému ovlivnění životních podmínek. Návrh změny nijak neřeší občanskou vybavenost.

Odůvodnění námítky

I když se jedná o velkou lokalitu, která je dotčena předmětnou změnou a navržena pro bydlení, navrhovatel neměl prakticky žádnou snahu o řešení občanské vybavenosti. Naprosto účelově se věnoval

pouze snaze o maximalizaci ploch pro vlastní bydlení. Pro budoucí obyvatele není navržena odpovídající plocha pro infrastrukturu, školská zařízení, zdravotnická zařízení, sport, celé veřejné vybavení. Nezřízení zelených ploch, dostatečných ploch pro infrastrukturu, komunikací, veřejných ploch, ploch pro parkování, školy, zdravotnictví, sportovišť je toho důkazem. Rovněž důkazem je návrh stanovení nepřiměřené míry využití území, která je v lokalitě naprosto neobvyklá. Realizací změny by došlo k trvalé ztrátě vyváženého vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí (odstranění zelených ploch, změna krajinného rázu, neobvyklé využití území vzhledem k lokalitě), pro hospodářský rozvoj (nevratné odstranění ploch, které jsou dnes využívány drobnými podnikateli, ztrátě pracovních míst) a pro soudržnost společenství obyvatel území (Vysoká podlažnost a využití území, stínění, zvýšení kriminality, zvýšení hlukové zátěže, kapacitní možnosti MHD a PID, absence sportovišť, zelených ploch, infrastruktury, veřejných prostranství, školských zařízení, jistě nepřispěje k dobrým vztahům.) a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích (Výstavba bez zeleně, bez infrastruktury, sportovišť, školských zařízení, nemůže uspokojit potřeby jak současné generace tak budoucí. Dojde k vytvoření lokality nežádané.) Územní plánování rovněž 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. Schválení změny by tato zásada byla zcela porušena. Je jednoznačné, že nedošlo ke komplexnímu řešení, účelnému využití a adekvátnímu prostorovému uspořádání.

6) Námítka

Změna územního plánu nijak neřeší dopravní obslužnost.

Odůvodnění námítky

Předložený návrh nijak neřeší dopravní obslužnost. Dle podkladů navýší navrhovaná změna způsobí navýšení počtu jízd osobní automobilů v jednom směru o 208. Okolní komunikace, zejm. Hrdlořežská a Mezitrat'ová, nejsou pro takové zvýšení absolutně přizpůsobené. Již v současné době je problém tvořících kolon při napojení na komunikaci Českobrodská. Výše uvedené navýšení by způsobilo neakceptovatelné dopravní komplikace. Výstavbu obytných budov nelze řešit pouze izolovaně. Je nutné vždy navrhnout, v rámci území, které má navrhovatel k dispozici, veškeré potřebné zelené plochy a stavby. Rovněž je nutné již řešit realizaci a příspěvek na další infrastrukturu – hluková odizolace stávající zástavby (zeleň, bariéry), zvýšení kapacity inženýrských sítí, dopravní obslužnosti,

obchodních prostor, školských a zdravotnických zařízení, vybudování komunikací, navýšení venkovních parkovacích stání.

7) Námítka

Navrhovaná změna nijak neřeší sousedící ÚSES a navrhovaný ÚSES.

Odůvodnění námítky

Předložený návrh nijak neřeší skutečnost, že ve východní a jihovýchodní části záměr sousedí s 'platně vymezeným územním systémem ekologické stability J.012. Nelze přijmou pouhé konstatování, že změna nemění územní systém ekologické stability (ÚSES), když je zřejmé, že se změna ÚSES dotýká. Dále je třeba poukázat na skutečnost, že se návrh změny nijak nevypořádá s navrhovanou změnou ÚSES, která rozšiřuje současnou rozlohu ÚSES na celou východní část změnou dotčené plochy.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotýčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce,

kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla úprava způsobu výpočtu hrubých podlažních ploch a ve svém důsledku tedy snížení koeficientu míry využití území; úprava pouze dílčí části výškové regulace, a to ve čtverci při severní hranici transformační plochy; zmenšení rozsahu transformační plochy a úprava typu struktury - nikoliv však její nové vymezení. Lze tedy konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel vysvětluje:

Transformační plocha 411/201/2024 byla koordinována s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536. Přístup, jak byly kapacity nastavovány v rámci odvození míry využití území mezi změnami dosavadního ÚP SÚ a návrhem MPP je podrobně popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP. Vzhledem ke specifičnosti a hodnotám území, ke kterým pořizovatel v rámci vyhodnocování výsledků projednání přihlédl, byla nad rámec obvyklé koordinace pořizovaných změn ÚP SÚ dle rozhodnutí Zastupitelstva HMP snížena míra využití území, a to až na koeficient, který odpovídá dle ÚP SÚ hodnotě KPP 0,6, i přes to, že změna ÚP SÚ se pořizuje s požadavkem na 0,8 (podmínečně přípustně 1,1) a v návrhu MPP by při standardní jednotné metodice měl být vymezen odpovídající přepočtený koeficient 1,0 či 1,05.

Díky této úpravě byla mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním výrazným způsobem snížena projednávaná (navrhovaná) míra využití území v návrhu MPP. Navržený koeficient pro výpočet míry využití území v návrhu Metropolitního plánu k VP (2022) při přepočtu na metodiku ÚS SU odpovídal hodnotě KPP 1,0-1,2, což je v zásadě dvojnásobek oproti návrhu Metropolitním plánu k OVP (2025).

V souladu s článkem 36 odst. 3 a 71 odst. 4 textové části Metropolitního plánu může být typ struktury na úrovni dílčích ploch stanoven odlišně od typu struktury lokality, v tom případě má přednost podrobnější regulace (na úrovni dílčích ploch). V případě transformační plochy 411/201/2024, jejíž typ struktury se liší od typu

struktury lokality tedy platí regulativy pro heterogenní strukturu. Pojmy, které nejsou Metropolitním plánem přímo definovány, ani nejsou stanoveny souvisejícími právními předpisy jsou použity v jejich obvyklém obecném významu (článek 3 odst. 1). U pojmů bez exaktního významu je při rozhodování určitý prostor pro správní úvahu stavebního úřadu.

Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je 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. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2024 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umisťovat i bez přímého vymezení v MPP. Dále uvádíme, že v tomto ohledu byla zachována kontinuita s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536, která požadavky na občanskou vybavenost v předmětné ploše s rozdílným způsobem využití OB – čistě obytné, explicitně nestanovuje.

Posouzení vlivů na životní prostředí je součástí Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Další dopady případného záměru na životní prostředí a kvalitu života budou prověřovány v rámci navazujících řízení včetně dokumentace SEA.

Vymezení Územního systému ekologické stability bylo upřesněno na základě odborného podkladu – Plánu ÚSES. Vymezení biokoridoru 500/-/3669 odpovídá po dílčích korekcích principu vymezení v ÚP SÚ HMP, je tedy zachována jeho spojitost v rámci území. Návrh byl koordinován s pořizovanou změnou ÚP Z 3536. Z důvodu zajištění kontinuity v rámci koordinace územně plánovací činnosti a na základě podrobnějšího prověření byla rozloha Parku U Schodů mezi VP a OVP upravena. Byla revidována hranice lokálního biokoridoru ÚSES. Nicméně zelená spojnice mezi lokalitou 881 / Smetanka a 850 / Údolí Rokytky zůstala zachována.

Koncepce dopravní infrastruktury obsažená v Metropolitním plánu vychází z posouzení v komplexním dopravním modelu a dlouhodobě sledovaných přepravních vztahů, které zohledňují jak stávající intenzity dopravy, tak očekávané změny vyvolané rozvojem území ve vazbě s navrženou urbanistickou strukturou. Kapacitní dimenzování jednotlivých druhů dopravy, zejména dopravy kolejové a kapacitní hromadné dopravy, je navrženo s ohledem na předpokládaný nárůst obyvatel a pracovních příležitostí v rozvojových a transformačních

lokalitách, přičemž cílem je systémové posílení modal splitu ve prospěch veřejné dopravy, pěší a cyklistické dopravy. Dopravní model pracuje s principem prostorové koncentrace zátěže do hlavních kapacitních koridorů a s postupnou redukcí tranzitní a individuální automobilové dopravy vnitřního města, což umožňuje dlouhodobě udržitelný provoz dopravního systému i při postupném naplňování rozvojového potenciálu území, aniž by docházelo k neúměrnému navyšování dopravních nároků v citlivých městských strukturách.

Požadavkům na zvýšené nároky při svozu komunálního odpadu, narušení soukromí, omezené spoje MHD atd., nemohl pořizovatel 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.

Transformační plocha 411/201/2012 je navržena v kontinuitě s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3665, která vymezení občanské vybavenosti explicitně nevyžaduje. Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je 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. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2012 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umisťovat i bez přímého vymezení v MPP.

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.

Klimatický plán je strategickým dokumentem sektoru životního prostředí a jeho naplňování probíhá prostřednictvím konkrétních opatření a programů. Územní plán je koncepčním nástrojem pro regulaci využití území a zohledňuje klimatické aspekty pouze v rozsahu své povahy a kompetencí. Nelze proto očekávat, že územní plán bude plně implementovat veškeré cíle klimatického plánu; taková povinnost není platnými právními předpisy uložena a není ani fakticky možná, neboť řada těchto cílů přesahuje rámec pravomocí územního plánu a náleží do oblasti sektorových politik, regulačních nástrojů či individuálního rozhodování. Dále podrobněji viz příloha P.164 kapitoly 15 textové části odůvodnění a Příloha P.159 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.

Návrh MPP vychází, v souladu s platnými právními předpisy, z poznatků z Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (ÚAP hl. m.

Prahy), z důkladné analýzy území, analýzy vnitřního potenciálu brownfieldů i rozvojového potenciálu zastavitelných ploch, z rozboru potřeb a problémů. Návrh MPP stanovil základní koncepci rozvoje hl. m. Prahy založenou zejména na zásadách, které vyplývají z dlouhodobých strategických cílů města, byl vytvářen v souladu s platným Strategickým plánem hl. m. Prahy a v koordinaci se zpracováním návrhu jeho aktualizace. Podrobněji viz příloha P.163 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3026775

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1172

Podatel | **Branické mezivrší, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR015G9

Identifikátor podání Portálu Pražana | b37hcax9

Lokalita | 350

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření**NÁMITKA Č. 1**

Typ vyjádření: Námítka

Vyjádření k: *grafické části a KL (krycímu listu)*

Text vyjádření:

Podle § 52 odst. 2 stavebního zákona uplatňujeme **námítku proti návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy v části.**

Navrhované vymezení pozemků parc. č. 937, 939/1, 939/2, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 948, 951/1, 951/2, 951/3, 951/4, 951/5, 951/17, 951/18, 951/19, 951/20, 951/21, 951/22, 951/23, 951/24, 957/1 a 2877/2, vše v katastrálním území Braník, nacházejících se v zastavěném území, je v rozporu s jejich faktickým využitím a s legitimním právním očekáváním vlastníků.

Z grafické části návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy, zejména z výkresu Z 02, a z textové části, konkrétně z článku 93, vyplývá, že uvedené pozemky jsou označeny jako „zahrady“, tedy jsou zařazeny do nestavebních bloků. Toto vymezení neodpovídá jejich dosavadnímu charakteru a předchozímu návrhu pro společné jednání Metropolitního plánu z roku 2018, v němž byly tyto pozemky určeny jako stavební parcely.

Na základě výše uvedených skutečností se uplatňuje požadavek na obnovení grafické části Metropolitního plánu do stavu, v jakém byla projednávána při společném jednání v roce 2018.

Odůvodnění

Odůvodnění námítky

Územní plán má stanovovat podmínky pro využití ploch v souladu s jejich charakterem a s principem předvídatelnosti. V daném případě jsou dotčené pozemky vedeny v zastavěném území, což zakládá legitimní očekávání vlastníků, že budou určeny k zástavbě nebo k funkci odpovídající zastavěnému území.

Z článku 93 textové části Metropolitního plánu vyplývá, že „zahrada“ je zpravidla nezpěvněná část stavebního bloku, která dotváří charakter zástavby, nikoliv samostatná funkční plocha určená k výstavbě. Grafické vymezení zahrad (šrafo přes bílou plochu stavebního bloku) má pouze informativní charakter, avšak v kombinaci s textovým vymezením se jedná o pozemky, které nejsou stavební v celém rozsahu a mají svá nepředvídatelná omezení plynoucí z výkladu textové a grafické části Metropolitního plánu. Takové označení je v rozporu s principem proporcionality a s požadavkem na ochranu práv vlastníků.

Dále zahrady mohou být vymezeny pouze jako doplňkový prvek stavebního bloku, nikoliv jako samostatná funkční plocha, pokud pozemek splňuje znaky zastavěného území. V daném případě je vymezení zahrady v rozporu s tímto principem, neboť pozemek je součástí zastavěného území a jeho funkční využití by mělo odpovídat této skutečnosti.

Z právního hlediska navrhuje, aby návrh Metropolitního plánu upravil vymezení dotčených pozemků v souladu s jejich charakterem a právním očekáváním vlastníků, a to způsobem, který odpovídá vymezení zveřejněnému při společném projednání v roce 2018, kdy byla předmětná plocha vedena jako stavební. Pozemky by měly být zařazeny mezi stavební (zastavitelné) parcely v rámci zastavěného území, nikoliv jako plochy zahrad/ nestavební bloky, neboť současné vymezení je nepřiměřené a neodpovídá zásadám územního plánování dle § 19 zákona č. 183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů.

Současně je třeba zohlednit kladné stanovisko Odboru územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 4. 12. 2023, č. j.: MHMP 2441035/2023, sp. zn.: S-MHMP 1942429/2023, k akci „BRÁNICKE MEZIVRŠÍ – TŘI DOMY“, vycházející z koncepční architektonické studie z 8/2023 (popis, celková situace, pohledy, vizualizace), vypracované společností ŠENKÝŘ ARCHITEKTI. Na základě tohoto stanoviska bylo pokračováno v přípravě projektové dokumentace, která bude předložena příslušnému stavebnímu úřadu za účelem povolení záměru.

Cílem navrhované přeměny území je realizace bytové výstavby, která odpovídá veřejnému zájmu na rozšíření možností bydlení na území hl. m. Prahy, a to způsobem citlivým k okolní zástavbě při splnění všech požadavků vyplývajících z právních předpisů, zejména stavebního zákona, prováděcích vyhlášek a souvisejících nařízení.

Dalším cílem je revitalizace problematické části území, kde se v současnosti nachází nadměrný shluk osob bez přístřeší, což představuje bezpečnostní riziko pro stávající obyvatele, zejména děti. Revitalizace bude spočívat nejen ve výstavbě tří bytových domů, ale také v obnově zeleně, vytvoření prostupů územím, zřízení nové parkové plochy kolem památného stromu při ulici Mezivřší a vybudování nové klidové zóny při ulici Nad Šalkovnou.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Na dotčených pozemcích je vymezen regulativ zahrad (čl. 93 textové části návrhu MPP) a zároveň je vymezen stavební blok. Podatel nesprávně interpretuje regulativy a výklad MPP. Na dotčených pozemcích není vymezen nestavební blok ve smyslu regulativů MPP ani PSP/NPSP. Jedná se o stavení parcely.

Regulativy zahrad byly na základě výsledků veřejného projednání navíc zmírněny, a to právě z důvodu minimalizace vlivu na vlastnická práva. Byl změněn požadavek na zachování dominantního podíl zahrad za podíl významný. Konkrétní grafické vymezení ploch zahrad a jejich hranic je informativní.

Na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání dojde k úpravě návrhu MPP, podrobněji viz ID 3026890.

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 3026779

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1174

Podatel | **Stone Hill a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW1WM

Identifikátor podání Portálu Pražana | b4qqcs47

Lokalita | 216, 907

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | navýšení výškové regulace - Strážovická

Vyjádření

Věc: Námítky k Metropolitnímu plánu

nesouhlasíme s aktuální nastavenou výškovou hladinou čtverce výškové regulace při stanovené podlažnosti 3NP, požadujeme navýšení čtverce výškové regulace v rozmezí podlažnosti 4-6NP

Odůvodnění

vyšší zástavba může vytvořit hlukovou bariéru a lepší užité podmínky pro rezidenční zástavbu situovanou východním směrem od ul. Strážovická, navýšení výškové regulace nebude působit rušivým vlivem vzhledem k snižujícímu se reliéfu terénu situovaného od Pražského okruhu, výšková podlažnost 4 je předpokládána rovněž u sousedních pozemků jižního směru

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Výšky jsou provázány s kapacitou. Obojí vychází z kapacity platného ÚP SÚ, kde se nachází plochy s kódem míry využití B.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článku 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient B, tj. B+.

Výšková regulace je nastavena tak, aby umožňovala realizaci hrubých podlažních ploch dle výše uvedeného. Výšková regulace je také nastavena adekvátně s ohledem na charakter území, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP.

Navýšení kapacity a výšek by vedlo k nárůstu obyvatel, kteří by byli negativně ovlivněni Pražským okruhem. Což by se negativně projevilo v rámci VVURÚ. Nižší zástavba v takto okrajové poloze je adekvátní.

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 (rozměrů 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 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 3030798

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1174

Podatel | **Stone Hill a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVBYR

Identifikátor podání Portálu Pražana | tq5eyvfr

Lokalita | 216, 907

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | navýšení výškové regulace - Strážovická

Vyjádření**Věc: Námítky k Metropolitnímu plánu**

nesouhlasíme s aktuální nastavenou výškovou hladinou čtverce výškové regulace při stanovené podlažnosti 3NP, požadujeme navýšení čtverce výškové regulace v rozmezí podlažnosti 4-6NP

Odůvodnění

vyšší zástavba může vytvořit hlukovou bariéru a lepší užitné podmínky pro rezidenční zástavbu situovanou východním směrem od ul. Strážovická, navýšení výškové regulace nebude působit rušivým vlivem vzhledem k snižujícímu se reliéfu terénu situovaného od Pražského okruhu, výšková podlažnost 4 je předpokládána rovněž u sousedních pozemků jižního směru

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Výšky jsou provázány s kapacitou. Obojí vychází z kapacity platného ÚP SÚ, kde se nachází plochy s kódem míry využití B.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článku 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient B, tj. B+.

Výšková regulace je nastavena tak, aby umožňovala realizaci hrubých podlažních ploch dle výše uvedeného. Výšková regulace je také nastavena adekvátně s ohledem na charakter území, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP.

Navýšení kapacity a výšek by vedlo k nárůstu obyvatel, kteří by byli negativně ovlivněni Pražským okruhem. Což by se negativně projevilo v rámci VVURÚ. Nižší zástavba v takto okrajové poloze je adekvátní.

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 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 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 3026780

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1175

Podatel | **BĚLÍK JOSEF**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW6DA

Identifikátor podání Portálu Pražana | b4tajahm

Lokalita | 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka proti návrhu Metropolitního plánu HMP

Vyjádření

Podávám námítku proti návrhu Metropolitního plánu HMP a požaduji přehodnocení funkčního využití pozemků parc. č. **1644/65 a 1644/66** v k.ú. Dubeč.

Žádám o vymezení mých pozemků jako plochy určené k zástavbě pro bydlení (např. kód OB – Všeobecně obytné), nebo alespoň jako plochy rekreační, která připouští stavbu pro rodinnou rekreaci s možností obývání.

Odůvodnění

1. Identifikace lokality a rozpor s MPP

Navrhovaným řešením Metropolitního plánu jsou mé pozemky, parc. č. 1644/65 a 1644/66, zařazeny do plochy ZO – Zahrádkářská osada. Toto vymezení je v přímém rozporu se stávajícím faktickým stavem a charakterem bezprostředně sousedícího území, které je již z části zastavěné.

2. Faktický stav a narušení územní stability

- **Sousedství zástavby:** Bezprostředně sousedící pozemky (např. parc. č. 1635/26 a 1635/27) jsou již podle Územního plánu nebo Metropolitního plánu vymezeny jako zastavěné území (obytné) a je na nich již umístěna „jiná stavba“ či „stavba pro rekreaci“.
- **Doložená zástavba:** V širší lokalitě zahrádkářské osady se již nacházejí stavby s číslem popisným/evidenčním, které prokazují trvalé využívání lokality k bydlení nebo rekreaci. Jedná se například o (č. ev. 16 na parcele 1632; č. ev. 13 na parcele 1657; č. ev. 100 na

parcele 1655/5; č. ev. 15 na parcele 1662; č. ev. 95 na parcele 1638/2 a další).

- Nelogické členění: Vymezením mých parcel jako nestavebních vzniká nelogický, funkčně neopodstatněnou plochu, který narušuje ucelenost a vnitřní stabilizaci zastavěného území. Tato nesoudržnost neodráží skutečný potenciál lokality a zbytečně znehodnocuje můj majetek oproti již existující, plně zainvestované okolní zástavbě.

3. Prokázání dotčení a Záměr

Jako vlastník pozemků parc. č. 1644/65 a 1644/66 jsem navrhovanou regulací přímo dotčen, neboť mi znemožňuje řádné a hospodárné využití mého majetku v kontextu okolní zástavby.

Záměrem podatele je na pozemku umístit stavbu rodinného domu (popř. stavbu pro rodinnou rekreaci s možností trvalého obývání) pro uspokojení bytových potřeb mé rodiny a mých potomků. Tato změna přispěje k rozvoji bytové kapacity města na již urbanizovaném území, v souladu s principem kompaktního města.

III. Závěr

Na základě výše uvedeného a s odkazem na principy využívání zastavitelných ploch žádám o přehodnocení funkčního využití pozemků parc. č. 1644/65 a 1644/66, a o jejich zařazení do kategorie, která umožní provedení stavby pro bydlení.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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.

Námítka

ID 3030438

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1175

Podatel | **BĚLÍK JOSEF**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW6CF

Identifikátor podání Portálu Pražana | rwqdeqab

Lokalita | 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka proti návrhu Metropolitního plánu HMP

Vyjádření

Podávám námítku proti návrhu Metropolitního plánu HMP a požaduji přehodnocení funkčního využití pozemků parc. č. **1644/65 a 1644/66** v k.ú. Dubeč.

Žádám o vymezení mých pozemků jako plochy určené k zástavbě pro bydlení (např. kód OB – Všeobecně obytné), nebo alespoň jako plochy rekreační, která připouští stavbu pro rodinnou rekreaci s možností obývání.

Odůvodnění

1. Identifikace lokality a rozpor s MPP

Navrhovaným řešením Metropolitního plánu jsou mé pozemky, parc. č. 1644/65 a 1644/66, zařazeny do plochy ZO – Zahrádkářská osada. Toto vymezení je v přímém rozporu se stávajícím faktickým stavem a charakterem bezprostředně sousedícího území, které je již z části zastavěné.

2. Faktický stav a narušení územní stability

- **Sousedství zástavby:** Bezprostředně sousedící pozemky (např. parc. č. 1635/26 a 1635/27) jsou již podle Územního plánu nebo Metropolitního plánu vymezeny jako zastavěné území (obytné) a je na nich již umístěna „jiná stavba“ či „stavba pro rekreaci“.
- **Doložená zástavba:** V širší lokalitě zahrádkářské osady se již nacházejí stavby s číslem popisným/evidenčním, které prokazují trvalé využívání lokality k bydlení nebo rekreaci. Jedná se například o (č. ev. 16 na parcele 1632; č. ev. 13 na parcele 1657; č. ev. 100 na

parcele 1655/5; č. ev. 15 na parcele 1662; č. ev. 95 na parcele 1638/2 a další).

- Nelogické členění: Vymezením mých parcel jako nestavebních vzniká nelogický, funkčně neopodstatněnou plochu, který narušuje ucelenost a vnitřní stabilizaci zastavěného území. Tato nesoudržnost neodráží skutečný potenciál lokality a zbytečně znehodnocuje můj majetek oproti již existující, plně zainvestované okolní zástavbě.

3. Prokázání dotčení a Záměr

Jako vlastník pozemků parc. č. 1644/65 a 1644/66 jsem navrhovanou regulací přímo dotčen, neboť mi znemožňuje řádné a hospodárné využití mého majetku v kontextu okolní zástavby.

Záměrem podatele je na pozemku umístit stavbu rodinného domu (popř. stavbu pro rodinnou rekreaci s možností trvalého obývání) pro uspokojení bytových potřeb mé rodiny a mých potomků. Tato změna přispěje k rozvoji bytové kapacity města na již urbanizovaném území, v souladu s principem kompaktního města.

III. Závěr

Na základě výše uvedeného a s odkazem na principy využívání zastavitelných ploch žádám o přehodnocení funkčního využití pozemků parc. č. 1644/65 a 1644/66, a o jejich zařazení do kategorie, která umožní provedení stavby pro bydlení.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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.

Námítka

ID 3026781

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1176

Podatel | **F&I Holdings, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDMPUP

Identifikátor podání Portálu Pražana | b56siqx8

Lokalita | 262

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Točná

Vyjádření

Jsem vlastníkem pozemků parc.č. 258 a 259 v katastrálním území Točná.

Podle návrhu Metropolitního plánu Prahy, který byl zveřejněn 20.10.2025, je tento pozemek zařazen v plochách PZO - zahrádky a zahrádkové osady.

Žádám o provedení změny návrhu Metropolitního plánu spočívající v zahrnutí pozemků parc.č. 258 a 259 v k.ú. Točná do transformační plochy č. 417/262/1264, území sloužící pro bydlení OB.

Odůvodnění

Na podporu mé námítky uvádím, že Zastupitelstvo MČ Praha 12 na jednání konaném dne 12.11.2025 přijalo usnesení, kterým schválilo připomínky k návrhu Metropolitního plánu, a to včetně připomínky č. 262/2, v rámci které požaduje zahrnout plochu zahrádkové osady při ul. Ke starému hřišti do transformační plochy č. 417/262/1264 (území sloužící pro bydlení OB).

Součástí předmětné plochy jsou také pozemky parc.č.258 a 259. v k.ú. Točná, jehož jsem vlastníkem.

Moje námítka je tedy v souladu s postojem Městské části Praha 12.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

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.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

ID 3026784

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1178

Podatel | **REZEK ŠTĚPÁN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03QP7

Identifikátor podání Portálu Pražana | b69gbdw5

Lokalita | 582

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Lokalita 582 / Za Kyjemi – Rozšíření o tři produkční rozvojové plochy

Vyjádření

Lokalita 582 Za Kyjemi je vymezena jako lokalita se strukturou areálu produkce. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Tato lokalita se má rozšiřovat o další tři rozvojové plochy **414/582/5318** o rozloze 49282 m² –podél východního okraje, **414/582/5058** o rozloze 12199 m² –podél Českobrodské ulice a **414/582/5551** o rozloze 15225 m² – podél západního okraje. Rozvojové plochy nemají stanoveny žádné míry využití území k zastavění (kromě plochy 414/582/5318 Zz: 50 % aVz: 3,0). Oproti Metropolitnímu plánu verze 2022 došlo také k výraznému a neodůvodněnému navýšení výškové regulace na úroveň 3.

Požaduji zrušení rozvojových ploch 414/582/5318, 414/582/5058 a 414/582/5318 a tyto plochy definovat jako nezastavitelné plochy rekreační lokality a převést je do lokality 901 / Kyje – Horní Počernice, se kterou mají společné hranice a fyzicky s nimi souvisí a která by zajistila zachování přírodního charakteru jejich ploch.

Požaduji zachování stávajícího stavu nezastavěného území, významného pro přírodní propojení údolí Rokytky, oblasti Čihadlav lokalitě 901 / Kyje – Horní Počernice a lokality 688 /Jahodnice rekreace.

Odůvodnění

Lokalita 582 / Za Kyjemi se má rozšiřovat o další tři rozvojové plochy **414/582/5318** o rozloze 49282 m² – podél východního okraje (rozšíření areálu Coca-Cola), **414/582/5058** o rozloze 12199 m² – podél Českobrodské ulice (rozšíření areálu areál Pragolaktos – Alimpex FOOD) a **414/582/5551** o rozloze 15225 m²– podél západního okraje (rozšíření areálu areál Pragolaktos –Alimpex

FOOD). Rozvojové plochy nemají stanoveny žádné míry využití území k zastavění (kromě plochy 414/582/5318Zz: 50 % a Vz: 3,0). Oproti Metropolitnímu plánu verze 2022 došlo k výraznému a neodůvodněnému navýšení výškové regulace na úroveň 3.

Je potřebné zachování stávajícího stavu nezastavěného území, které propojuje údolí Rokytky, oblasti Čihadla v lokalitě 901 / Kyje –Horní Počernice a lokality 688 / Jahodnice rekreace. Toto je v přímém rozporu s navrhovanou transformací území a rozšiřováním areálu produkce, který neustále zhoršuje dopravní situaci v lokalitě a jehož důsledkem by bylo další nežádoucí zvýšení provozu nákladní dopravy, které není v souladu s ostatními plochami v celé lokalitě (bydlení a rekreace). Již nyní se potýkáme s rušivým hlukem z provozu z areálu Pragolaktos – Alimpex FOOD. Nové průmyslové areály dle mého názoru do vnitřního města nepatří.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Návrh byl koordinován se platným ÚP SÚ z důvodu zajištění kontinuity a koordinace územně plánovacích procesů.

Navržená regulace rozvojové plochy 414/582/5318 a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článku 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ pro koeficient F, tj. F+.

Rozvojové plochy 414/582/5058 a 414/582/5551 jsou navrženy jako malé transformační plochy, kdy navrhovaná zástavba musí odpovídat okolní zástavbě a musí respektovat navrhovanou strukturu, tedy strukturu areálů produkce.

Výšková regulace odpovídá okolní zástavbě v produkční lokalitě a je nastavena tak, aby umožňovala realizaci navržených HPP a umožnila vhodné doplnění zástavby dle již realizovaných objektů. V lokalitě se již dle Územně analytických podkladů hl. m Prahy nachází objekty o 2 až 8 nadzemních podlažích.

Rozvojová plocha 414/582/5058 je vymezena nově jako zastavitelná, jako vhodné koncepční dotvoření zástavby. Vzhledem k umístění v blízkosti významného dopravního napojení je tato obloš pro rozvoj vhodná. Také nesousedí přímo s obytnou lokalitou.

Vymezení rozvojových produkčních ploch není měněnou částí pro návrh MPP pro opakované veřejné projednání.

Návrh MPP pro opakované veřejné projednání neznemožňuje realizaci přírodních propojení uvedených oblastí.

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.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na snížení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než

nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči vlastníkovi dané plochy a k nepřiměřenému zásahu do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, resp. jeho práv v nabytých dobré víře. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

Námítka

ID 3026785

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1178

Podatel | **REZEK ŠTĚPÁN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03QP7

Identifikátor podání Portálu Pražana | b69gbdw5

Lokalita | 582

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Lokalita 582 / Za Kyjemi – Transformace celého území

Vyjádření

Lokalita 582 Za Kyjemi je vymezena jako lokalita se strukturou areálu produkce. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Tato lokalita se má rozšiřovat o další tři rozvojové plochy 414/582/5318 o rozloze 49282 m² – podél východního okraje, 414/582/5058 o rozloze 12199 m² – podél Českobrodské ulice a 414/582/5318 o rozloze 49282 m² – podél západního okraje. Rozvojové plochy nemají stanoveny žádné míry využití území k zastavění (kromě plochy 414/582/5318 Zz: 50 % a Vz: 3,0). Oproti Metropolitnímu plánu verze 2022 došlo také k výraznému a neodůvodněnému navýšení výškové regulace na úroveň 3.

Požaduji zrušení rozvojových ploch 414/582/5318, 414/582/5058 a 414/582/5318 a celou lokalitu stanovit jako zastavitelné transformační a rozvojové plochy:

Typ struktury: heterogenní struktura

Způsob využití: obytná

Zároveň je potřebné stanovit pro tuto plochu míry využití území k zastavění (Z_{max}, Z_z, a V_z), včetně výškové regulace.

Odůvodnění

Lokalita 582 / Za Kyjemi se má rozšiřovat o další tři rozvojové plochy 414/582/5318 o rozloze 49282 m² – podél východního okraje (rozšíření areálu Coca-Cola), 414/582/5058 o rozloze 12199 m² – podél Českobrodské ulice východního okraje (rozšíření areálu Pragolaktos – Alimpex FOOD) a 414/582/5551 o rozloze 15225 m² – podél Českobrodské ulice (rozšíření areálu areál Pragolaktos– Alimpex FOOD). Rozvojové plochy nemají stanoveny žádné

míry využití území k zastavění (kromě plochy 414/582/5318 Zz: 50 % a Vz: 3,0). Oproti Metropolitnímu plánu verze 2022 došlo k výraznému a neodůvodněnému navýšení výškové regulace na úroveň 3.

Rozšíření o tyto tři rozvojové plochy je v přímé rozporu s další transformací území. Další rozšiřování areálu produkce neustále zhoršuje dopravní situaci v lokalitě a důsledkem by bylo další nežádoucí zvýšení provozu nákladní dopravy, které není v souladu s ostatními plochami v celé lokalitě (bydlení a rekreace).

Důvodem pro nové vymezení je dotvoření uceleného urbanistického celku s ostatními lokalitami 142 / Jahodnice, 306 / Kyje, 375 / Hostavice a 225 / Dolní Počernice s převažujícím obytným charakterem. Zároveň tato lokalita sousedí s lokalitami 688 / Jahodnice rekreace (zastavitelná rekreační) a 901 / Kyje – Horní Počernice (nezastavitelná rekreační), které doplňují změnu na obytný způsob využití.

Pro změnu využití mluví také plánované stavby dopravní infrastruktury 630/773/1014 Železniční stanice/zastávka Praha-Jahodnice – návrh a 630/773/1051 Železniční stanice/zastávka Praha - Jiráskova čtvrť — návrh, které umožní dopravní obslužnost pro tuto novou obytnou oblast.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla úprava změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území a úprava výškové regulace, tj. nikoliv předmět požadavku - tedy změna využití dané lokality, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání

Námítka

ID 3026783

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1178

Podatel | **REZEK ŠTĚPÁN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03QP7

Identifikátor podání Portálu Pražana | b69gbdw5

Lokalita | 202, 776, 306, 901, 582

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Přestavba vedení 200 kV na 400 kV od rozvodny Malešice

Vyjádření

V pohledově exponovaných a krajinářsky nejcennějších místech (hřeben a svah vrchu Horka) je technicky proveditelná a v souladu se současnými trendy v Evropě varianta **podzemního kabelového vedení**. Požaduji, aby Metropolitní plán tuto variantu zohlednil a nařídil ji.

Odůvodnění

Jsem vlastníkem pozemku parcela 890/3 a 890/17, jehož součástí je stavba rodinného domu Hostavice, č.p. 824 v katastrálním území Hostavice, obec Praha, zapsané na listu vlastnictví č. 643 u Katastrálního úřadu pro Hl. m. Prahu.

1. Zásah dopravy a snížení hodnoty nemovitosti (dotčení vlastnických práv):

Navrhovaná trasa nového 400 kV vedení prochází v bezprostřední blízkosti mé nemovitosti. Umístění stožárů a vedení takto vysokého napětí v obydlené oblasti prokazatelně snižuje tržní hodnotu mého majetku, omezuje možnosti jeho budoucího využití a zhoršuje kvalitu bydlení (vizuální smog, hluk).

2. Nesoulad s ochranou Přírodního parku Klánovice-Čihadla:

Záměr V205/206 drasticky a nevratně zasahuje do jádrové oblasti Přírodního parku Klánovice-Čihadla. Tato oblast slouží jako klíčové rekreační a komunitní centrum pro místní obyvatele a návštěvníky. Umístění masivních stožárů VVN vedení je v přímém rozporu se základními cíli ochrany přírody a krajinného rázu stanovenými pro tento park.

Umístění robustních vysokých stožárů je významným zásahem do krajinného rázu, a proto je nutné respektovat §12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny:

(1)Krajinný ráz, kterým je zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti, je chráněn před činností snižující jeho estetickou a přírodní hodnotu. Zásahy do krajinného rázu, zejména umísťování a povolování staveb, mohou být prováděny pouze s ohledem na zachování významných krajinných prvků, zvláště chráněných území, kulturních dominant krajiny, harmonické měřítko a vztahy v krajině.

Zakulturní dominantu krajiny je třeba bezesporu považovat současnou pohledovou dominantu– umělecky hodnotnou rozhlednu Doubravka.

Dosud stojící stožáry jsou sice poněkud rušivým elementem, nicméně okolní lesní porost jejich výšku dokáže poměrně zdařile potlačit.

3. Absence transparentního doložení veřejné potřeby:

Namítám, že v podkladech Metropolitního plánu není dostatečně a konkrétně specifikována zvýšená veřejná potřeba elektrické energie, která by odůvodňovala takto invazivní zásah- prakticky po celé délce pohledově exponovaném hřebeni vrchu Horka.

Požaduji předložení podrobných přesných analýz, které tuto potřebu nezpochybnitelně prokazují.

4. Ignorování historického kontextu a citlivosti lokality:

Dosud stojící vedení bylo zřizováno v oblasti, která nepožívala ochrany přírodního parku, nacházela se mimo hranice Prahy. Nynější záměr ignoruje skutečnost, že se jedná o zcela jinou, kultivovanou a krajinářsky cennou lokalitu, což vyžaduje adekvátní moderní, šetrnější přístup.

5. Požadavek na alternativní řešení (kabelizace):

Trvám na tom, že v pohledově exponovaných a krajinářsky nejceněnějších místech (hřeben a svah vrchu Horka) je technicky proveditelná a v souladu se současnými trendy v Evropě varianta **podzemního kabelového vedení**. Požaduji, aby Metropolitní plán tuto variantu zohlednil a nařídil ji. Není pravda, že varianta kabelizace je v Evropě ojedinělá. jednáse např. o

Nizozemsko– desítky km 380 kV kabelů (projekt Randstad 380 kV).

Dánsko– postupná náhrada části nadzemních vedení 400 kV kabelykvůli urbanizaci.

Německo– 380 kV podzemní úseky v hustě zalidněných oblastech; tzv.pilotní projekty Energiewende.

Švédsko– 400 kV kabely v centrech měst (Stockholm).

Jistěby se našly i další případy, jejichž zmapování je ale mimo mé možnosti.

V sousedním Polsku se například připravuje v délce 100 km:

https://www.wnp.pl/energia/wazna-inwestycja-pse-tym-razem-kable-beda-pod-ziemia%2C914651.html?utm_source=chatgpt.com

Nákladnost uvedeného řešení by jistě mohl být řešen spolufinancováním zdrojů Evropské unie. Nákladnost řešení bývá přitom uváděna obecně, bez odkazu na podobný již existující případ nebo situaci připravovanou.

6.Etický a demokratickýrozměr:

- Proces schvalování, který nedostatečně zohledňuje oprávněné zájmy a potřeby místních obyvatel na kvalitní životní prostředí a bydlení, se odklání od principů moderní demokracie a transparentního rozhodování v zemích, jež pozorujeme v zemích, které by nám jistě v tomto směru neměly být vzorem.

Doplnění:

Politika územního rozvoje ČR a Zásady územního rozvoje **nepředepisují konkrétní technickou podobu**, viz výška stožárů, použití kabelu, výběr přesných úseků trasy. **Politika územního rozvoje ČR** stanoví **koridor**, nikoli povinnost využít **celou jeho šířku** ani zachovat stávající vedení ve stejné vizuální podobě.

- Zásady územního rozvoje ukládají i povinnost **minimalizovat vlivy na krajinu**, což nebylo naplněno.
- Pořizovatel má **povinnost zvolit nejšetrnější variantu**, pokud existuje – a kabelizace či částečná kabelizace je variantou, kterou nebylo prokazatelně vyvráceno.
- Nadřazený dokument neurčuje, že vedení musí být **nadzemní**.
- **Veřejný zájem tedy neznamená, že neexistuje povinnost preferovat variantu s nejmenšími dopady na životní prostředí a potřeby místních obyvatel.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Koridor vymezený pro elektrické vedení 400 kV je navrhován ve stávající trase elektrického vedení 220 kV, které se oproti současnému stavu vizuálně vzhledem ke krajinnému rázu změni jen nepatrně. Vedení je součástí Politiky územního rozvoje ČR (pod č. 150r E29), je vymezeno v Zásadách územního rozvoje (700/Z/88). Kabelové vedení 400 kV není v ČR (kromě velmi specifických krátkých úseků a to v hustě zastavěných územích) s ohledem na technické a ekonomické souvislosti používáno, uvedené příklady z ciziny se také týkají vysoce urbanizovaných území.

Dále doplňujeme, že uvedené pozemky nejsou záměrem přímo dotčeny, nenacházejí se na okraji Hostavic orientovaném směrem k vedení. Vymezení vedení není v rozporu s ochranou přírodního parku, veřejný zájem na ochranu přírody byl v rámci projednání opakovaně posouzen dotčeným orgánem. Další konkrétní vliv stavby vysokého vedení bude v detailu posuzován v navazujících řízeních. Potřeba vymezit toto vedení a s tím související veřejný zájem na posílení zásobování elektrickou energií je dostatečně vyjádřen nadřazenou dokumentací, soulad s ní je podrobně odůvodněn. Vedení bylo zároveň komplexně posouzeno v rámci VVURÚ.

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

Námítka

ID 3026787

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1179

Podatel | **ŠÍMA CYRIL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVHHY

Identifikátor podání Portálu Pražana | b6vz6hs8

Lokalita | 939

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nesouhlasím s umístěním dopravní stavby na mém pozemku v K.Ú Nedvězí u Říčan parc. č. 212/31

Vyjádření

Vážení,

tento nesouhlas jsem již písemně vyjádřil v rámci pořizování Metropolitního plánu, kde jsem upozorňoval na zásah do mých majetkoprávních vztahů a požadoval jsem, aby ze strany pořizovatele došlo k jejich vypořádání. Do dnešního dne mě však nikdo nekontaktoval ani nenabídl jakékoliv řešení. Z tohoto důvodu s navrženou dopravní infrastrukturou umístěnou na mém pozemku zásadně nesouhlasím.

Svůj souhlas podmiňuji pouze tím, že dojde buď

- k majetkovému vypořádání ještě před schválením Metropolitního plánu, nebo
- k písemné dohodě o směně pozemku o celkové výměře 812 m² za jiný stavební pozemek ve vlastnictví obce, státu či jiné organizační složky státu, a to v obdobné lokalitě na území hlavního města Prahy.

Jsem přesvědčen, že navrhované technické řešení mělo být s vlastníky dotčených pozemků projednáno již v předstihu. Jistě by bylo možné nalézt jiné, vhodnější řešení, které by nezasahovalo do soukromého vlastnictví a nezpůsobovalo vlastníkům majetkovou či jinou újmu.

Děkuji

S pozdravem

Cyril Šíma

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 3026788

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1179

Podatel | **ŠÍMA CYRIL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVHHY

Identifikátor podání Portálu Pražana | b6vz6hs8

Lokalita | 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Nesouhlasíme s umístěním dopravní stavby na mém pozemku v K.Ú. Dubeč, parc. č.1676/13

Vyjádření

Vážení,

my jako vlastníci pozemku zásadně nesouhlasíme s navrženou dopravní stavbou, tj. vysokorychlostní železniční tratí včetně ochranného pásma koridoru, umístěnou na našem pozemku parc. č. 1676/13 v k. ú. Dubeč.

Navržené dopravní řešení zcela nezapadá do krajinného rázu území, které tvoří zejména chatové a zahrádkářské osady. Jeho realizace by způsobila neodvratný zásah do pokojného charakteru této lokality, a to zejména zvýšenou hlučností, významnou estetickou zátěží a negativními dopady na životní prostředí a kvalitu života obyvatel v této oblasti.

Předmětný pozemek jsme poříдили v dobré víře, že jej budeme moci plnohodnotně využívat k účelům, pro které je podle stávajícího územního plánu určen, tedy jako zahradu a zahrádkářskou kolonii. Navržená vysokorychlostní železniční trať by zasáhla prakticky celý pozemek o výměře 6 671 m², čímž by nám způsobila zásadní majetkovou újmu, a rovněž újmu osobní.

Z těchto důvodů důrazně odmítáme navržené umístění vysokorychlostní železniční tratě. Domníváme se, že technické řešení této dopravní infrastruktury lze vést jinými lokalitami, kde její umístění nezpůsobí tak zásadní zásahy do krajiny ani likvidaci již existujících zahrádkářských osad včetně trvalých porostů, které jsme na pozemku založili.

Tuto námítku podávám také jménem svého partnera.

V případě, že by navržené řešení bylo schváleno a trať byla na našem pozemku umístěna, budeme požadovat po Magistrátu hl. m. Prahy náhradu ve formě pozemku o stejné výměře a dále plnou kompenzaci majetkové újmy, která by nám vznikla, protože takové rozhodnutí by do budoucna způsobilo v našem životě nevratnou škodu.

Děkujeme

S pozdravem

podatelé

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Vysokorychlostní trať Praha-Vršovice - Běchovice 630/-/125 je vymezena na základě požadavku Ministerstva dopravy ČR a jím schválené studie proveditelnosti vysokorychlostní tratě Praha – Brno, a navazuje na dokumentaci Železniční uzel Praha a záměr vedení železnice v návaznosti Východní vstup Rychlého spojení. Návrh Metropolitního plánu vymezuje minimální rozsah tunelů. Konkrétní stavebně-technické řešení je předmětem procesu přípravy stavby. Pro upřesnění železniční trati se momentálně pořizuje změna ZÚR č. 14 a samostatně i dílčí územní rozvojový plán.

V kontextu ÚSES viz odůvodnění kapitola 9: „Z biocentra odebrán úzký pruh území v souvislosti s vedením koridoru Vysokorychlostní trati Praha-Vršovice – Běchovice. Drobné zmenšení vzhledem k rozsahu biocentra nesníží funkčnost ÚSES“. Návrh MPP není v rozporu s vymezeným ÚSES, koridor je vymezen v rozsahu, který umožní koordinovat různé veřejné zájmy. Podrobné posouzení vlivů na přírodu a krajinu bude předmětem navazujících řízení a podrobných dokumentací, například samostatně zpracovaného posouzení EIA.

Přesné technické řešení a trasování bude řešeno v navazujících řízeních. Koridory vymezený pro dopravní infrastrukturu lze využít i jiným způsobem za předpokladu, že nebude znemožněno umístění dané dopravní stavby.

Námítka

ID 3027756

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1179

Podatel | **ŠÍMA CYRIL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVO9P

Identifikátor podání Portálu Pražana | f63xyc4f

Lokalita | 964

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Námítka k návrhu Metropolitního plánu – pozemek parc. č. 1081, k. ú. Nebušice

Vyjádření

Vážení,

tímto podávám námítku proti návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy, a to z důvodu, že jsem v rámci zadání územního plánu podal žádost, aby můj pozemek parc. č. 1081 v katastrálním území Nebušice, o výměře 3 648 m², byl zařazen mezi zastavitelné obytné plochy určené pro výstavbu jednoho rodinného domu, kde má v budoucnu žít moje rodina.

Důvodem tohoto návrhu je skutečnost, že předmětný pozemek přímo navazuje na stávající zástavbu rodinných domů v jeho jižní části. Do území nezasahují žádné negativní vlivy ani omezení, která by bránila jeho využití k obytné zástavbě. Celková výměra pozemku navíc splňuje veškeré regulativy prodané území.

Z těchto důvodů si dovoluji **znovu požádat a navrhnout, aby byl předmětný pozemek zařazen mezi zastavitelné obytné plochy určené pro výstavbu jednoho rodinného domu.**

Děkuji

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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.

Námítka

ID 3026789

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1180

Podatel | **MOLEPO, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHK53

Identifikátor podání Portálu Pražana | b6yw7isz

Lokalita | 830, 327

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Parc č.607/1 a 645/23 v k.ú.Vokovice

Vyjádření

jiné části, KL a *grafické části*

Odůvodnění

Podávám námítku, v souladu s § 52 odst. 2 a 3 Stavebního zákona 2006, k vymezení pozemků č. parc. 607/1 a 645/23, v k.ú. Vokovice při ul. U Litovického potoka v Metropolitním plánu zveřejněném 20.10.2025.

Nesouhlasím s vymezením plochy uvedených pozemků v návrhu Metropolitního plánu zveřejněném dne 20. 10. 2025 pro opakované veřejné projednání. Požaduji, aby tyto pozemky byly začleněny do Transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury, která je určena pro rozvojové území s nižšími nároky na rozsah veřejných prostranství. Tyto plochy jsou svou velikostí a polohou vhodné pro navázání na stabilizovanou část lokality, přičemž budoucí síť veřejných prostranství lze odvodit ze stávající uliční sítě a místních podmínek.

Odůvodnění:

Požadavek vychází z veřejného zájmu na rozšíření možností bydlení v městské části Praha 6, a to způsobem citlivým k okolní krajině a rekreační funkci území. Návrh změny je v souladu s požadavky stavebního zákona (§ 19 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.), který stanoví povinnost zajistit soulad územního plánu s nadřazenou dokumentací, zejména se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy (ZÚR), a respektovat limity využití území vyplývající z jiných právních předpisů (např. ochranná pásma, chráněná území). Podrobná analýza prokazuje, že navrhovaná změna žádný právní limit

nepřekračuje, naopak naplňuje cíle a regulativy stanovené pro danou lokalitu.

(Obrázek: ZUR hl. m. Prahy)

Návrh rovněž klade důraz na ochranu přírodních klínů a parků a na posílení rekreačního potenciálu lokalit jako Džbán. V návrhu MPP byly všechny pozemky okolo nádrže původně vedeny jako nezastavitelné rekreační plochy. Nicméně MPP zároveň zavádí koncept “dostavby lokalit” – připouští v přírodním parku dostavbu stávajících sídelních útvarů za přísných podmínek ochrany krajinného rázu. Navrhovaná obytná zástavba je koncipována jako logické doplnění stávající městské struktury v souladu s principem MPP, a současně plně respektuje charakter přírodního parku (dochází k hladkému přechodu města v krajinu, viz dále).

Investor veřejně deklaruje, že v samotné přímé rekreační zóně u Džbánu stavět nehodlá a usiluje pouze o zástavbu pozemků č. parc. 607/1 a 645/23, v k.ú. Vokovice při ul. U Litovického potoka navazující na bytovou a administrativní funkci v lokalitě. Tento přístup – soustředit výstavbu na městský okraj a ponechat jádrovou část přírodního areálu volnou – je plně v souladu s duchem připravovaného Metropolitního plánu. Nové bytové domy tak nebudou narušovat koncepci MPP chránit Šárecké údolí a nádrž Džbán jako celoměstsky významnou rekreační oblast, naopak mohou vhodně zmírnit střet města a přírody v této lokalitě.

Respektování podmínek ochrany přírody a krajiny

Lokalita spadá do přírodního parku Šárka-Lysolaje, vyhlášeného nařízením hl. m. Prahy č. 10/2014 Sb. HMP. Tento přírodní park chrání krajinářsky hodnotné území navazující na Šárecké údolí a vodní nádrž Džbán. S tím souvisí několik specifických podmínek a omezení, které návrh změny pečlivě zohledňuje:

- Ochrana krajinného rázu: Krajinný ráz přírodního parku je ze zákona chráněn před činnostmi snižujícími jeho estetickou a přírodní kvalitu. Na území přírodního parku obecně nelze umisťovat nové stavby, s výjimkou mj. dostavby stávajících sídel za podmínky, že nenaruší charakter lokality a plně respektuje její přírodní a kulturní hodnoty, včetně zachování pohledových horizontů. Návrh zástavby tyto požadavky splňuje: nové bytové domy jsou koncipovány jako dostavba okraje stávající obytné zóny Vokovic. Budou umístěny odděleně terénním valem od vlastního údolí Džbánu, takže z hlediska krajinného rázu zůstanou dominantní přírodní scenérie (skalní stěny

Divoké Šárky, vodní hladina nádrže) nedotčeny. Architektonické řešení bude podmíněno souhlasem orgánů ochrany přírody tak, aby hmoty a výšky domů neporušily typickou siluetu horizontu.

- Zachování dálkových pohledů: Jak bylo zmíněno, ikonické pohledy na Divokou Šárku (např. od JZ od Jenečku či od severu z Lysolají) zůstanou zachovány. Navrhované domy budou situovány na plošině výše položené, avšak ustoupí od hrany svahu natolik, aby při pohledu zdálky nepřesahovaly nad horizont tvořený stávající zelení a zástavbou. Podrobné studie (např. 3D modely) mohou být vypracovány v další fázi, aby se doložilo, že žádný chráněný pohled (např. na skalní výchozy soutěsky pod Džbánem) nebude výstavbou narušen.

Respektování ÚSES č. 500/-/3509

Navrhovaná změna plně respektuje Územní systém ekologické stability (ÚSES) č. 500/-/3509, který prochází širší lokalitou. Návrh nezasahuje do biokoridoru ani do biocentra, zachovává jejich funkčnost a prostorovou kontinuitu. Zelený pás podél nádrže Džbán zůstane nezastavěn, čímž je zajištěna ekologická stabilita území v souladu s § 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Návrh rovněž klade důraz na ochranu přírodních klínů a parků a na posílení rekreačního potenciálu lokalit jako Džbán. V návrhu MPP byly všechny pozemky okolo nádrže původně vedeny jako nezastavitelné rekreační plochy. Nicméně MPP zároveň zavádí koncept “dostavby lokalit” – připouští v přírodním parku dostavbu stávajících sídelních útvarů za přísných podmínek ochrany krajinného rázu. Navrhovaná obytná zástavba je v souladu s principem MPP, a současně plně respektuje charakter přírodního parku (dochází k hladkému přechodu města v krajinu, viz dále).

Investor veřejně deklaruje, že v samotné přímé rekreační zóně u Džbánu stavět nehodlá a soustředí výstavbu na městský okraj a ponechá jádrovou část přírodního areálu volnou, což je plně v souladu s duchem připravovaného Metropolitního plánu. Nové bytové domy tak nebudou narušovat koncepci MPP chránit Šárecké údolí a nádrž Džbán jako celoměstsky významnou rekreační oblast, naopak mohou vhodně zmírnit střet města a přírody v této lokalitě.

Zelený pás kolem Džbánu: V návrhu je explicitně ponechán nezastavěný pás zeleně při břehu vodní nádrže Džbán. Tento pás bude i nadále součástí přírodního parku a nebude dotčen výstavbou. Z hlediska plánovacího bude možné tuto plochu řešit jako veřejně přístupnou zeleň (parčík, pobytové louky) pro rekreační využití obyvatel. Rekreační zóna a park Džbán se tedy nezmenší, nová zástavba bude situována dále od vody, na odříznuté a dnes zanedbané ploše za terénním valem, která nemá pro rekreaci využití

(nyní je nepřístupná a neudržovaná). Tím se minimalizuje přímý zásah do stávajícího přírodního prostředí.

Přechod mezi městem a krajinou: Umístění bytových domů naplní požadavek koncipovat území jako přechod mezi městskou zástavbou a volnou krajinou Šárky. Navržená obytná zóna naváže na městskou infrastrukturu (komunikace, MHD – v dosahu stanice metra Nádraží Veleslavín, atd.), čímž se soustředí urbanizace ke stávajícím dopravním a technickým sítím, a zabrání se rozptýlené zástavbě dále v přírodním parku. Zároveň bude architektonicky řešena tak, aby směrem k přírodnímu parku působila harmonickým dojmem – např. odstupňování výšky budov (nižší hmoty směrem k Džbánu), průhledy mezi domy ponechávající pohled na zeleň, apod. Tím dojde k plynulému vizuálnímu přechodu.

Migrace zvěře a prostupnost území: Díky ponechání podstatné části území nezastavěné nebude ohrožena prostupnost krajiny pro pěší, cyklisty ani pro zvěř. Naopak se počítá s tím, že v rámci projektu dojde ke zlepšení přístupu veřejnosti do oblasti – např. vybudováním nové pěší stezky propojující lokalitu a rekreační areál Džbán. Tím se zpřístupní dnes nefunkční plocha.

Ochranné pásmo vodního díla: předmětná lokalita spadá do ochranného pásma II. stupně vodního díla Džbán (vodárenská nádrž III. kategorie). To klade požadavky na zajištění, aby navržená výstavba neohrozila kvalitu vody v nádrži (např. nakládáním se splaškovými vodami, nebezpečím znečištění při výstavbě apod.). Tyto požadavky budou bezesbýtku splněny – nové objekty budou napojeny na veřejnou kanalizaci, takže nedojde k bodovému vypouštění do podloží. Zástavba je navíc poměrně vzdálená od břehu nádrže (desítky metrů) a oddělena pruhem zeleně, není tedy přímým rizikem kontaminace. Při projektování budou respektovány i další případné podmínky správců povodí.

Souhrnně lze konstatovat, že navržená změna umožní umístit bytové domy v části lokality, aniž by došlo k nepřijatelnému dotčení přírodních hodnot a rekreačního využití oblasti Džbán a rozporu tak s nadřazenou dokumentací, kterými jsou Zásady územního rozvoje hlavního města Prahy ve znění aktualizací vydaných k 19. 6. 2025. Krajinná a ekologická hodnota území zůstane primárně zachována, kdy, nové domy naopak mohou přispět k urbanistickému uspořádání okraje města tak, aby přírodní park lépe fungoval.

Urbanistické a funkční začlenění navrhované zástavby

Vazba na stávající zástavbu: Navrhované bytové domy nebudou solitérní zástavbou, ale naváží na již urbanizované okolí. Přilehlá oblast Vokovic již nyní zahrnuje různé funkce: obytnou funkci ul. U Litovického potoka, a navazující na funkci občanskou/komerční,

kteřá je propsána do brutalistické budova při Evropské třídě (býv. Koospol, dnes Cube). Ve vztahu k těmto existujícím objektům bude nová bytová výstavba logickým doplněním: rozšíří stávající obytnou zónu a propojí ji s okolní městskou strukturou. Výsledkem bude kompaktnější a srozumitelnější prostorové uspořádání městského okraje.

Dopravní obslužnost lze realizovat přes sousední pozemky, přičemž vlastníci těchto pozemků vyjádřili souhlas s navrženým řešením. Území je rovněž v dosahu nadřazené dopravní infrastruktury vedené po ul. Evropská, včetně městské hromadné dopravy.

Funkční využití a vybavenost: Funkce navržené plochy je primárně bydlení s drobným retailem v přízemí pro obsluhu území. To je vzhledem k charakteru okolí nejvhodnější – naváže na stávající obytnou čtvrť a neruší okolí (na rozdíl např. od průmyslu či rušné komerce). Občanská vybavenost vyššího řádu (školky, školy) je v dosahu ve stávajících Vokovicích/Liboci; případné zvýšené nároky z nových bytů budou řešeny v koordinaci s MČ Praha 6.

Sociální přínos – bydlení v Praze: Jde o efektivní prostorové využití proluky uvnitř města, které je obecně preferováno před záborem volné krajiny na okrajích metropole (tzv. *“hustší město”* místo *urban sprawl*). Tím návrh podporuje i širší koncepční cíle územního plánování Prahy – zvyšovat kapacitu bydlení uvnitř stávajícího urbanizovaného území (při zachování kvality prostředí). Zároveň se jedná o vysoký standard bydlení v zeleni, čímž bude projekt unikátní – citlivě zasazená rezidenční čtvrť na pomezí parku poskytne budoucím obyvatelům zdravé prostředí a městské části pak i prostředky (formou daní, poplatků, investic developera) pro další rozvoj veřejné infrastruktury.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 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.

Námítka

ID 3031829

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1180

Podatel | **MOLEPO, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHKC4

Identifikátor podání Portálu Pražana | ybqmhbs9

Lokalita | 830

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Parcela 645/1 v k.ú. Vokovice při ul. Evropská

Vyjádření

Podávám námítku, v souladu s § 52 odst. 2 a 3 Stavebního zákona 2006, k vymezení pozemku č. parc. 645/1, v k.ú. Vokovice při ul. Evropská v Metropolitním plánu zveřejněném 20.10.2025.

Nesouhlasím s vymezením plochy pozemku č. parc. 645/1, v k.ú. Vokovice při ul. Evropská v Metropolitním plánu zveřejněném 20.10.2025 pro opakované veřejné projednání.

Požaduji, aby pozemek byl začleněn do Transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury jsou plochy s nižšími nároky na množství veřejných prostranství a díky jejich velikosti a poloze navazující na stabilizovanou část lokality, kde lze ze sítě stávajících uličních prostranství a z existujících místních podmínek odvodit budoucí síť veřejných prostranství. Tyto plochy mohou být případně doplněny konkrétními grafickými požadavky.

Odůvodnění

Odůvodnění:

Požadavek plyne ze skutečnosti, že v daném případě vymezením Transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury navazující na stávající reaguje na veřejný zájem rozšířit možnosti bydlení v Praze 6, avšak způsobem citlivým k okolní krajině a rekreační funkci území. Stavební zákon také vyžaduje soulad územního plánu s nadřazenou dokumentací (zejména se Zásadami územního rozvoje) a respektování limitu využití území vyplývajících z jiných právních předpisů (např. ochranná pásma, chráněná území). Jak ukazuje podrobná analýza níže, návrh změny žádný právní limit nepřekračuje, naopak naplňuje cíle a regulativy stanovené pro danou lokalitu.

Zásady územního rozvoje hl. m. Prahy (ZÚR): Platné ZÚR vymezují širší oblast Šárka jako území s „výjimečnými krajinářskými a přírodními hodnotami“. Konkrétně lokalita u vodní nádrže Džbán je v ZÚR označena jako vstupní brána do Šáreckého údolí, s tím, že je třeba v ní zachovat a vhodně rozvíjet rekreační a sportovní využití v míře odpovídající přírodním podmínkám. Navrhovaná změna ZÚR respektuje neboť:

- Rekreační funkce území Džbán zůstane zachována. Změna se týká pouze vybraného pozemku na okraji lokality (na horní plošině u ul. Evropské), zatímco pás zeleně podél nádrže Džbán i nadále zůstane nezastavěn a bude sloužit rekreaci a sportu. Tím je naplněn požadavek ZÚR na vymezení odpovídajícího prostoru pro rekreaci u nádrže.
- Vyvážený rozvoj v přechodové zóně: ZÚR předpokládají, že území na pomezí městské zástavby (Liboc, Vokovice) a přírodního parku Šárka bude koncipováno jako přechod mezi městem a krajinou. Tomu odpovídá i cíl navrhované změny – „rovnoměrný a vyvážený rozvoj při respektování převažující části lokality“ (jak je uvedeno v zadání). Návrh umísťuje novou zástavbu jen tam, kde přirozeně naváže na stávající městskou strukturu, a nenaruší tak většinu území a zachování ji v přírodním stavu.
- Respektování dálkových pohledů: Dle ZÚR (a územně analytických podkladů) je nutné chránit cenné dálkové pohledy na Divokou Šárku, zejména na skalní útvary „Soutěska“ pod hrází Džbánu. Bytové domy budou situovány a výškově omezeny tak, aby nevyčnivaly v chráněných panoramatech – stavby budou kryty stávajícím terénním hřbetem a zalesněnými svahy, takže pohledově nenaruší siluetu skal Divoké Šárky (viz kapitola Ochrana krajinného rázu níže).

(Obrázek: ZUR hl. m. Prahy)

Návrh rovněž klade důraz na ochranu přírodních klínů a parků a na posílení rekreačního potenciálu lokalit jako Džbán. V návrhu MPP byly všechny pozemky okolo nádrže původně vedeny jako nezastavitelné rekreační plochy. Nicméně MPP zároveň zavádí koncept „dostavby lokalit“ – připouští v přírodním parku dostavbu stávajících sídelních útvarů za přísných podmínek ochrany krajinného rázu. Navrhovaná obytná zástavba je koncipována jako logické doplnění stávající městské struktury podél Evropské třídy, v souladu s principem MPP, a současně plně respektuje charakter přírodního parku (dochází k hladkému přechodu města v krajinu, viz dále).

Investor veřejně deklaruje, že v samotné přímé rekreační zóně u Džbánu stavět nehodlá a usiluje pouze o zástavbu pásu podél Evropské ulice navazujícího na město. Tento přístup – soustředit výstavbu na městský okraj a ponechat jádrovou část přírodního areálu volnou – je plně v souladu s duchem připravovaného Metropolitního plánu. Nové bytové domy tak nebudou narušovat koncepci MPP chránit Šárecké údolí a nádrž Džbán jako celoměstsky významnou rekreační oblast, naopak mohou vhodně zmírnit střet města a přírody v této lokalitě.

Respektování podmínek ochrany přírody a krajiny

Lokalita spadá do přírodního parku Šárka-Lysolaje, vyhlášeného nařízením hl. m. Prahy č. 10/2014 Sb. HMP. Tento přírodní park chrání krajinářsky hodnotné území navazující na Šárecké údolí a vodní nádrž Džbán. S tím souvisí několik specifických podmínek a omezení, které návrh změny pečlivě zohledňuje:

- Ochrana krajinného rázu: Krajinný ráz přírodního parku je ze zákona chráněn před činnostmi snižujícími jeho estetickou a přírodní kvalitu. Na území přírodního parku obecně nelze umisťovat nové stavby, s výjimkou mj. dostavby stávajících sídel za podmínky, že nenaruší charakter lokality a plně respektuje její přírodní a kulturní hodnoty, včetně zachování pohledových horizontů. Návrh zástavby tyto požadavky splňuje: nové bytové domy jsou koncipovány jako dostavba okraje stávající obytné zóny Vokovic. Budou umístěny odděleně terénním valem od vlastního údolí Džbánu, takže z hlediska krajinného rázu zůstanou dominantní přírodní scenérie (skalní stěny Divoké Šárky, vodní hladina nádrže) nedotčeny. Architektonické řešení bude podmíněno souhlasem orgánů ochrany přírody tak, aby hmoty a výšky domů neporušily typickou siluetu horizontu. Předběžně se počítá s maximální výškou cca 6 NP (odpovídá výškové hladině a využitím členění hmot, zelených střech a přírodních odstínů fasád, aby stavby splynuly s okolním terénem a zelení.
- Zachování dálkových pohledů: Jak bylo zmíněno, ikonické pohledy na Divokou Šárku (např. od JZ od Jenečku či od severu z Lysolají) zůstanou zachovány. Navrhované domy budou situovány na plošině výše položené, avšak ustoupí od hrany svahu natolik, aby při pohledu zdálky nepřesahovaly nad horizont tvořený stávající zelení a zástavbou. Podrobné studie (např. 3D modely) mohou být vypracovány v další fázi, aby se doložilo, že žádný chráněný pohled (např. na skalní výchozy soutěsky pod Džbánem) nebude výstavbou narušen.

(Obrázek: Zachování dálkových pohledů)

- **Zelený pás kolem Džbánu:** V návrhu změny je explicitně ponechán nezastavěný pás zeleně při břehu vodní nádrže Džbán. Tento pás bude i nadále součástí přírodního parku a nebude dotčen výstavbou. Z hlediska plánovacího bude možné tuto plochu řešit jako veřejně přístupnou zeleň (parčík, pobytové louky) pro rekreační využití obyvatel. Rekreační zóna a park Džbán se tedy nezmenší, nová zástavba bude situována dále od vody, na odříznuté a dnes zanedbané ploše za terénním valem, která nemá pro rekreaci využití (nyní je nepřístupná a neudržovaná). Tím se minimalizuje přímý zásah do stávajícího přírodního prostředí.
- **Přechod mezi městem a krajinou:** Umístění bytových domů v pásu podél Evropské naplní požadavek koncipovat území jako přechod mezi městskou zástavbou (Evropská třída, Vokovice) a volnou krajinou Šárky. Navržená obytná zóna naváže na městskou infrastrukturu (komunikace Evropská, MHD – v dosahu stanice metra Nádraží Veleslavin, atd.), čímž se soustředí urbanizace ke stávajícím dopravním a technickým sítím, a zabrání se rozptýlené zástavbě dále v přírodním parku. Zároveň bude architektonicky řešena tak, aby směrem k přírodnímu parku působila jemnějším dojmem – např. odstupňování výšky budov (nižší hmoty směrem k Džbánu), průhledy mezi domy ponechávající pohled na zeleň, apod. Tím dojde k plynulému vizuálnímu přechodu: od městské fasády podél Evropské (souvislejší fronta domů, která může plnit i funkci protihlukové stěny od rušné komunikace) přes poloveřejné zelené vnitrobloky nových domů až do volné přírody (park u Džbánu). Nová zástavba tak bude spíš chránit přírodní areál před negativními vlivy města (hluk, imise z dopravy) tím, že je odscreenuje.
- **Migrace zvěře a prostupnost území:** Díky ponechání podstatné části území nezastavěné nebude ohrožena prostupnost krajiny pro pěší, cyklisty ani pro zvěř. Naopak se počítá s tím, že v rámci projektu dojde ke zlepšení přístupu veřejnosti do oblasti – např. vybudováním nové pěší stezky či cyklostezky spojující Evropskou a rekreační areál Džbán. Tím se zpřístupní dnes zanedbaný kout. Zároveň zůstanou zachovány průchody pro drobnou zvěř (při urbanistickém řešení budou ponechány zelené průlehy, nebude vznikat souvislá bariéra).
- **Ochranné pásmo vodního díla:** předmětná lokalita spadá do ochranného pásma II. stupně vodního díla Džbán (vodárenská nádrž III. kategorie). To klade požadavky na zajištění, aby navržená výstavba neohrozila kvalitu vody v nádrži (např. nakládáním se splaškovými vodami, nebezpečím znečištění při výstavbě apod.). Tyto požadavky budou bezesbýtku splněny – nové objekty budou napojeny na veřejnou kanalizaci, takže nedojde k bodovému vypouštění do podloží. Zástavba je navíc poměrně vzdálená od břehu nádrže (desítky metrů) a oddělena pruhem zeleně, není tedy přímým rizikem kontaminace. Při projektování budou respektovány i další případné podmínky správců povodí.

Souhrnně lze konstatovat, že navržená změna umožní umístit bytové domy v části lokality, aniž by došlo k nepříjemnému dotčení přírodních hodnot a rekreačního využití oblasti Džbán a rozporu tak s nadřazenou dokumentací, kterými jsou Zásady územního rozvoje hlavního města Prahy ve znění aktualizací vydaných k 19. 6. 2025. Krajinná a ekologická hodnota území zůstane primárně zachována, kdy, nové domy naopak mohou přispět k urbanistickému uspořádání okraje města tak, aby přírodní park lépe fungoval (byl vymezen a oddělen od silnice a městského ruchu vhodnou bariérou). Parcela č. 645/1, k.ú. Vokovice, nemá evidované BPEJ (Bonitovaná půdně ekologická jednotka), což znamená to, že parcela není primárně zemědělská, na jejím místě se neprováděla zemědělská činnost, nebo se jedná o pozemek evidovaný zjednodušeným způsobem, kde se s evidencí BPEJ nepočítalo, neboť se nejednalo o bonitní půdu.

Urbanistické a funkční začlenění navrhované zástavby

Vazba na stávající zástavbu: Navrhované bytové domy nebudou solitérní zástavbou, ale naváží na již urbanizované okolí. Přilehlá oblast Vokovic již nyní zahrnuje různé funkce: obytnou funkci ul. Osamocená, a navazující na funkci občanskou/komerční, která je propojena do brutalistické budovy při Evropské třídě (býv. Koospol, dnes Cube). Ve vztahu k těmto existujícím objektům bude nová bytová výstavba logickým doplněním: rozšíří stávající obytnou zónu směrem k ulici Evropské a propojí ji s okolní městskou strukturou. Výsledkem bude kompaktnější a srozumitelnější prostorové uspořádání městského okraje.

Dopravní napojení a infrastruktura: Lokalita je výhodně situována z hlediska dopravy – hraničí přímo s hlavní komunikací Evropská, po níž je vedena kapacitní tramvajová trať a v docházkové vzdálenosti se nachází stanice metra. Obyvatelé nových domů tak budou mít výborné spojení veřejnou dopravou, což minimalizuje nárůst automobilové dopravy. Silniční napojení lze řešit z ulice Evropské či Osamocené (po dohodě s TSK a majiteli přilehlých komunikací). Vjezd do obytného areálu bude koncipován tak, aby nezatížil menší rezidenční ulice ve Vokovicích – preferuje se výjezd přímo na Evropskou (to umožňují stávající odbočovací pruhy v místě). Parkování bude řešeno převážně v podzemí nových domů, v souladu s Pražskými stavebními předpisy, aby nedošlo k zahlcení povrchu auty. Technická infrastruktura (vodovod, kanalizace, elektřina) je v místě k dispozici a má kapacitu – např. kanalizační sběrač vedený pod Evropskou byl dimenzován i pro rozvoj v okolí.

Koeficient zastavění bude takový, aby zůstaly dostatečné odstupy a prostranství – cílem není masivní sídliště, ale kvalitní bydlení

v zeleni na okraji parku. Výšková kompozice by navazovala na výškovou regulaci okolní zástavby a byla by vyvážením pojítkem mezi zástavbou ulice Osamocená 1–2 RNP a dominantní brutalistickou stavbou v území stavbou 6–8 RNP

Funkční využití a vybavenost: Funkce navržené plochy je primárně bydlení s drobným retailem v přízemí pro obsluhu území. To je vzhledem k charakteru okolí nejvhodnější – naváže na stávající obytnou čtvrť a neruší okolí (na rozdíl např. od průmyslu či rušné komerce). Občanská vybavenost vyššího řádu (školky, školy) je v dosahu ve stávajících Vokovicích/Liboci; případné zvýšené nároky z nových bytů budou řešeny v koordinaci s MČ Praha 6.

Sociální přínos – bydlení v Praze: Jde o efektivní prostorové využití proluky uvnitř města, které je obecně preferováno před zábořem volné krajiny na okrajích metropole (tzv. *“hustší město”* místo *urban sprawl*). Tím návrh podporuje i širší koncepční cíle územního plánování Prahy – zvyšovat kapacitu bydlení uvnitř stávajícího urbanizovaného území (při zachování kvality prostředí). Zároveň se jedná o vysoký standard bydlení v zeleni, čímž bude projekt unikátní – citlivě zasazená rezidenční čtvrť na pomezí parku poskytne budoucím obyvatelům zdravé prostředí a městské části pak i prostředky (formou daní, poplatků, investic developera) pro další rozvoj veřejné infrastruktury.

Protihluková a vizuální funkce: Jak již bylo zmíněno, nové domy mohou sehrát i pozitivní roli pro své okolí – fungovat jako protihluková stěna oddělující Evropskou třídu od klidového přírodního areálu Džbán. Svým umístěním vytvoří hlukovou clonu pro hluk šířící se od Evropské do údolí, což zlepší akustickou pohodu v rekreační zóně. Zároveň pohled z rušné Evropské na neudržované křoviny bude nahrazen kultivovaným městským parterem – vizuální kvalita prostoru se tak zvýší (přechod mezi městem a přírodou bude upravenější).

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 3037468

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1180

Podatel | **MOLEPO, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZJK02

Lokalita | 830, 327

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPQZJK02 a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPQZHKC4; MHMPXPQZHK53

Námítka

ID 3026805

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1184

Podatel | **NOVÁK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03PJ8

Identifikátor podání Portálu Pražana | b88ykc8z

Lokalita | 082

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | DRAMATICKÝ POKLES GARANTOVANÉ OBČANSKÉ
A REKREAČNÍ VYBAVENOSTI V LOKALITĚ KOLBENOVA**Vyjádření**

Podatel požaduje navýšit rozsah ploch občanské a rekreační vybavenosti v lokalitě Kolbenova minimálně na úroveň platného Územního plánu, který garantuje cca 34 000 m². Aktuálně Návrh MPP umožňuje pouze 18 500 m², což představuje pokles o 45 %, ačkoli v území dochází k výraznému navýšení kapacit zástavby a zátěže území.

Odůvodnění

Platný Územní plán hl. m. Prahy pro území Kolbenovy jednoznačně garantuje cca 34 000 m² ploch občanské a rekreační vybavenosti. Návrh Metropolitního plánu z roku 2022 tento rozsah již snižoval na cca 31 000 m².

Aktuálně schvalovaný Návrh MPP však v lokalitě umožňuje umístění pouhých 18 500 m² občanské a rekreační vybavenosti – tedy o 45 % méně, než garantuje současný platný ÚP, a výrazně méně i oproti nedávnému návrhu MPP z roku 2022.

Takto zásadní pokles vybavenosti přichází v situaci, kdy:

- Lokalita rozvojových Vysočan jejímž Kolbenova centrem je jedním z největších transformačních území Prahy s velmi vysokým potenciálem rozvoje.
- MPP zde výrazně navyšuje kapacitu HPP – bude zde možné stavět o vyšší desítky procent více, než dnes.
- Současně celá oblast Vysočan dlouhodobě trpí kritickým nedostatkem veřejné a sportovní infrastruktury (což dokládají data IPR v Prognóze veřejné vybavenosti).

Za těchto okolností je nepřijatelné, aby Metropolitní plán plošně zvyšoval zátěž území prostřednictvím navýšené zastavitelnosti a intenzity využití území, avšak dramaticky zároveň snižoval kapacitu ploch, které mají zajistit základní funkčnost nové čtvrti – školy, školky, sportoviště, kulturní a komunitní prostory či volnočasové a rekreační plochy.

Podatel proto požaduje navrácení objemu občanské a rekreační vybavenosti minimálně na úroveň platného ÚP, tj. cca 34 000 m², případně jeho navýšení s ohledem na nově navržené vysoké kapacity HPP, zvýšené výškové limity a transformační charakter celé lokality.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek je irelevantní, nelze poměřovat odlišné metodické přístupy návrhu MPP a ÚP SÚ HMP. Mezi rekreační vybavenost je započítán i úhrn ploch s rozdílným využitím ZMK - zeleň městská a krajinná, které však nepředstavují v konkrétním případě Vysočan rekreační potenciál, ale jedná se o jiným způsobem popsané uliční prostranství s prvky městské krajinné zeleně. To lze doložit faktem, že v těchto plochách se dnes nachází řada stávajících uličních prostranství.

Návrh MPP v rámci kontinuity přebírá podobu pořizovaných nebo schválených změn ÚP SÚ HMP, které představují aktuální vůli samosprávy po podobě území, ve většině případů ve formě smíšených ploch. Podrobnější členění území není v měřítku Metropolitního plánu, který pracuje s jednou funkční plochou smíšeného města pod názvem "obytná funkce" možné uplatnit. To je úkolem podrobnější územně plánovací dokumentace či podkladů. Požadavky na umístění občanské a rekreační vybavenosti jsou obsahem návrhu pořizované Územní studie Vysočany a budou dále závazně ukotveny v plánovacích smlouvách, pokud jsou plochy uzavřením plánovací smlouvy podmíněny.

Požadavku na doplnění veřejné vybavenosti ve Vysočanech nebude vyhověno. Problematika rozsahu, kapacity a územního vymezení veřejné vybavenosti byla již podrobně prověřena v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Na základě vyhodnocení výsledků tohoto projednání byla vrstva veřejné vybavenosti komplexně revidována a upravena v celoměstském měřítku, a to se zohledněním právní kontinuity, dosavadního ÚP SÚ, pořizovaných změn územního plánu a relevantních územních a urbanistických studií.

MPP uplatňuje při naplňování koncepce veřejné infrastruktury kombinaci přímé regulace a iniciačních nástrojů. Tyto nástroje vytvářejí podmínky pro umisťování veřejné vybavenosti v zastavitelném území, zejména umožněním jejího umisťování ve všech obytných a produkčních plochách, a současně prostřednictvím přímého vymezení ploch veřejné vybavenosti na základě analýzy stávajícího stavu území a posouzení identifikovaných deficitů. MPP tak vymezuje dostatečný rozsah ploch jak pro vznik nové občanské vybavenosti, tak pro ochranu a stabilizaci vybavenosti stávající, přičemž rozsah těchto ploch byl aktualizován také na základě požadavků městských částí a dalších podatelů uplatňujících své požadavky.

Dostatečnost veřejné vybavenosti byla odborně posouzena a je součástí bilančních vyhodnocení obsažených v odůvodnění návrhu MPP. Pořizovatel na základě vyhodnocení výsledků projednání konstatuje, že navržené řešení je adekvátní a odpovídá požadavku na vyvážení veřejných a soukromých zájmů v území.

Současně je nutno uvést, že podrobné prověření území Vysočan, včetně konkrétních potřeb, kapacit a prostorového rozmístění občanské vybavenosti, je předmětem pořizované územní studie Vysočany. Tento územně plánovací podklad je zpracováván v měřítku 1 : 5 000, které umožňuje detailní řešení základní urbanistické struktury území, vymezení stavebních a nestavebních bloků, veřejných prostranství, stanovení kapacit hrubých podlažních ploch, jakož i podrobnější regulaci jednotlivých bloků prostřednictvím uličních a stavebních čar, výškových hladin, požadavků na aktivní parter a umístění občanské vybavenosti.

Územní studie dále stanovuje koncepci dopravní infrastruktury, modrozelené infrastruktury a veřejných prostranství a umožňuje určit konkrétní kapacity občanské vybavenosti, jejich funkční využití a umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků. Pořizovatel vyhodnotil prověření těchto otázek prostřednictvím územní studie jako nejvhodnější nástroj s ohledem na komplexnost řešeného území i potřebnou míru flexibility, přičemž tento postup nevyžaduje změnu územně plánovací dokumentace ani rozhodování ZHMP.

Pořizované a schválené 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 3026804

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1184

Podatel | **NOVÁK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03PJ8

Identifikátor podání Portálu Pražana | b88ykc8z

Lokalita | 157, 852

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | VYMEZENÍ PLOCH VV POD AREÁLY NV (PEPSI, MOBELIX)

Vyjádření

Podatel požaduje v ploše 411/157/2490 vymezit veřejnou vybavenost větší plochou, nikoliv pouze bodem o 2 000 m².

Odůvodnění

Návrh Metropolitního plánu umisťuje do plochy 411/157/2490 občanskou vybavenost 800/157/1584 vymezenou bodem o velikosti 2 000 m². Oblast tzv. velkého rozvojového území Vysočany (vymezeného také Územní studií Vysočany) dlouhodobě trpí nedostatkem veřejné vybavenosti. V oblasti Kolbenovy ulice i přes rostoucí bytovou výstavbu nepřibyla žádná ZŠ ani MŠ (jedna MŠ je už léta plánována v oblasti AFI, zatím však nebyla realizována), funguje zde jen jedno dočasné komunitní centrum (v malé montované budově na nevyhovujícím pozemku), menší poliklinika Kolbenova byla uzavřena z důvodu prodeje a v oblasti není supermarket, lékárna či drogerie. Veškeré služby pro obyvatelstvo nových výstaveb kolem metra Kolbenova (sídliště Suomi, Čtvrť Emila Kolbena, Tulipa City, Vivus Kolbenova) musí hledat v původní zástavbě Vysočan, což vede k jejich přetěžování a nutnosti dojíždění. V souvislosti s další plánovanou výstavbou na dalších transformačních plochách považují za zásadní tuto chybějící vybavenost doplnit a zabezpečit, aby nevznikaly nové deficity.

Navržená značka je dobrým začátkem řešení tristní situace, avšak navržená kapacita je zcela neadekvátní vzhledem k deficitům v území a předpokládanému masivnímu nárůstu počtu obyvatel v budoucnu.

Současný plán předpokládá realizaci, nejspíše bytové, výstavby na současném pozemku obchodu Möbelix a zároveň v jižní části závodu Pepsi. Je však otázkou, zda je vhodné pro transformaci vymezit

pouze část areálu, který představuje pro bytovou čtvrť velkou hlukovou zátěž (hlučná nakládka probíhá v hlubokých nočních a brzkých ranních hodinách a nese se i na druhý břeh řeky), dále do oblasti přivádí kamionovou dopravu a někdy se z areálu line zápach. Závod také tvoří ohromnou bariéru v území, kdy mezi lokalitami Suomi a Smržových je možné přecházet buď po nebezpečných a neosvětlených cestách s vysokým převýšením okolo Rokytky, nebo po pro chodce extrémně nepřátelské Kolbenově ulici (chodci nejsou od výpadek na úzkém chodníku s množstvím sloupů nijak odděleni)

Transformace tohoto území by měla být podmíněna realizací občanské a/nebo rekreační vybavenosti s možností variabilního využití podle demografického vývoje a aktuálních (měnících se) potřeb v území. Požadavek na tuto veřejnou vybavenost je přitom nutné vymezit jasnou plochou a v adekvátní rozloze, vymezení bodem v rozsahu 2 000 m² je vzhledem k potřebám území zcela neadekvátní. Území je z hlediska veřejného zájmu navíc cenné v tom, že je dobře přístupné z velké části lokality (do 15 min), disponuje dobrým přístupem na metro a návazností na centrální park Zahrádky. Plocha navíc není v současné době zastavěna trvalými budovami. V případě potřeby zachování kapacit pro bytovou výstavbu (která je ale vzhledem k celé čtvrti zanedbatelná) je možné hmotu z tohoto území přesunout blíže ke Kolbenově ulici.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek je v rozporu s právní kontinuitou ÚP SÚ HMP, který veřejnou vybavenost v předmětném území nevynezuje.

Umístění občanské vybavenosti o minimální rozloze 2000 m² odpovídá čisté ploše stavby a pozemku občanské vybavenosti. Dle článku 95 a 96 textové části Metropolitního plánu není pro účely posouzení zastavění budovami posuzován v plochách veřejné vybavenosti (kam spadá i občanská vybavenost) koeficient zastavění budovami ani regulované množství hrubých podlažních ploch, tudíž je možné v místě umístit větší množství hrubých podlažních ploch pro občanskou vybavenost, nežli např. při umístění stavby pro účel bydlení v transformační ploše.

Dále uvádíme, že kapacity občanské vybavenosti jsou podrobněji prověřovány v rámci pořizované Územní studie Vysočany. Předmětné území je dále zatíženo podmínkou uzavřením plánovací smlouvy, ve které budou konkrétní požadavky na občanskou vybavenost závazně ukořteny. Na základě výše uvedeného považujeme požadavek na

umístění občanské vybavenosti o minimální rozloze 2000 m² za dostatečný.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního

plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Pořizované a schválené 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 3026806

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1184

Podatel | **NOVÁK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03PJ8

Identifikátor podání Portálu Pražana | b88ykc8z

Lokalita | 157

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | ZAŘAZENÍ ÚZEMÍ DO OBLASTI NOVÝCH STRUKTUR

Vyjádření

Podatel požaduje přearadit plochu 411/157/2490 z kategorie ploch doplňujících stávající struktury do kategorie oblastí nových struktur, neboť definici této oblasti jednoznačně splňuje.

Odůvodnění

Jedná se o tovární, skladovací či výrobní areály a provozovny bez schválených záměrů. Tyto plochy mají charakter obdobný jiným transformačním plochám, které jsou v návrhu zařazeny do oblasti nových struktur. V předchozím návrhu MPP byly obě plochy součástí této kategorie, přičemž v území nedošlo k žádným změnám, které by přearazení ospravedlnily. Plochy jednoznačně vyžadují vyšší požadavky na množství a uspořádání veřejných prostranství. Vzhledem k absenci veřejné vybavenosti v okolí je nezbytné využít možnosti její regulované umístění přímo v těchto plochách. Vymezení veřejné vybavenosti bodem v ploše 411/157/2490 Podatel považuje za vhodný začátek, avšak navržená kapacita 2 000 m² je zcela neadekvátní vzhledem k deficitům v území a předpokládanému masivnímu nárůstu počtu obyvatel v budoucnu.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Návrh Metropolitního plánu v transformačních plochách 411/157/2208 a 411/157/2490 plně odpovídá právní kontinuitě s ÚP SÚ HMP.

Plocha občanské vybavenosti 800/157/2189 odpovídá ploše s rozdílným způsobem využití VV - veřejné vybavení. Na základě

podrobnějšího prověření v pořizované Územní studii Vysočany je v Transformační ploše 411/157/2490 nad rámec právní kontinuity umístěna bodová značka pro občanskou vybavenost 800/157/1584. Metropolitní plán oblasti nových struktur reguluje parametricky - požadavky na městské parky, veřejná prostranství a občanskou vybavenost nemají stanovenou lokalizaci, což v případě těchto transformačních ploch nepovažujeme za účelné.

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.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu

veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propasal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Návrh Metropolitního plánu plně respektuje kontinuitu s ÚP SÚ. Přetvářením TR ploch z „ploch doplňujících stávající struktury“ do „oblastí nových struktur“ vzniknou dle metodiky zpracovatele Metropolitního plánu vyšší požadavky na množství a uspořádání veřejných prostranství, občanské vybavenosti a městských parků. V těchto plochách je budoucí uspořádání zástavby a veřejných prostranství stanoveno zpravidla parametricky. Parametrická regulace definuje požadavky vyjádřené procentem minimálních ploch výše uvedených prvků. Umístění záměru v plochách oblastí nových struktur je dále podmíněno splněním podmínek dle článku 77 textové části Metropolitního plánu.

Oblasti nových struktur jsou v Metropolitním plánu území, kde není doposud možné předvídat budoucí rozvoj přesnou lokalizací prvků parků, občanské vybavenosti a kompozici uličních prostranství. Z tohoto důvodu jsou tyto oblasti regulovány parametrickou regulací, která definuje pouze požadavky vyjádřené procentem minimálních

ploch výše uvedených prvků. Na základě požadavků z veřejného projednání bylo nutné velmi podrobně vážit míru využití těchto regulativů a neomezovat zásadním způsobem rozvoj města. Oblasti nových struktur jsou zpravidla vymezeny v místech, kde Metropolitní plán do svého návrhu přenáší pořizované změny ÚP SÚ, v rámci, kterých je podoba území stvrzena vůlí ZHMP ve formě konkrétních smíšených ploch vázaných často na podkladové studie. V tomto smyslu nebyla tato území zachována jako Oblasti nových struktur, ale vymezena v rozsahu odpovídajícím ÚP SÚ jako plochy doplňující stávající struktury. Návrh Metropolitního plánu plně respektuje ÚP SÚ, který explicitně nevymezuje požadavky na umístění veřejné infrastruktury a zároveň nestanovuje podmíněnost ve smyslu článku 77 textové části MPP.

Pořizované a schválené 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 3026808

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1185

Podatel | **Louda Auto Praha s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR012XH

Identifikátor podání Portálu Pražana | b8zewm32

Lokalita | 712, 608, 247, 760, 909, 182

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Třebonice VPS LOUDA

Vyjádření

Odebrání VPS z dotčených pozemků.

Odůvodnění

Navržené VPS v metropolitním plánu zabírá celý náš areál a tím znemožňuje další rozvoj areálu Louda Auto a omezuje vlastníka na svých právech.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

MPP v tomto území vymezuje poměrně široký překryvný koridor pro přestavbu zcela nevyhovující mimoúrovňové křižovatky včetně nájezdů, případných kolektorových komunikací a dalších nových větví. Vymezení je provedeno na základě koncepční studie související s projednávanou změnou dosavadního ÚP SÚ Z 3548, s ohledem na složitost dopravní situace a majetkoprávní uspořádání okolí byl ale koridor vymezen tak, aby umožňoval více detailních řešení nájezdů. Toto vymezení navazuje na dosavadní ÚP SÚ, řešení je ale rozšířeno. Není zatím zcela jasné, které ze stávajících komunikací bude vhodné využít pro napojení křižovatky, zejména s ohledem na zástavbu nové městské čtvrti v lokalitě Západní město i na zástavbu produkčních rozvojových ploch. Pro hledání optimálního technického řešení je koridor navržen v rozsahu včetně stávající zástavby a stávajících parkovišť, jejich dnešní rozvoj je ale špatnou dopravní situací stejně věcně omezen. Nepředpokládá se, že by pro realizaci dopravních staveb bylo nutné budovy vyvlastnit, k určitému omezení ale dojít může - naopak realizace dopravních

staveb může předmětné pozemky lépe zpřístupnit a zvýšit tak jejich využitelnost. Každopádně je v tomto území nezbytná koordinace záměrů. Rozsah VPS z dosavadního ÚP SÚ není dostatečný.

Vymezení veřejně prospěšné stavby v MPP nepředstavuje okamžitý zásah do vlastnického práva ani automatické omezení užívání pozemku. Jde o nástroj ochrany území pro stavbu ve veřejném zájmu. Samotné vymezení nezakládá vyvlastnění. Případný zásah může nastat až v navazujících řízeních, kde musí být prokázána nezbytnost a přiměřenost.

Zároveň vždy platí, že při zajištění koordinace s dopravní stavbou je koridory přípustné vždy využívat i jiným způsobem než pro dopravní infrastrukturu - je nutné prokázat, že nedojde k omezení dopravní stavby, jejího provozu nebo možností realizace.

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 3030652

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1185

Podatel | **Louda Auto Praha s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR013LY

Identifikátor podání Portálu Pražana | swmhrhh5

Lokalita | 084, 143, 502, 512, 752

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Hloubětín VPS

Vyjádření

Odebrat VPS s označením 910-610/-/174 z dotčených pozemků.

Odůvodnění

Dle grafické části Z 04 je na dotčených pozemcích navrženo veřejně prospěšné stavby pro komunikační síť. Je třeba poukázat na skutečnost, že dotčené pozemky jsou zastavěny. K jejich zastavění došlo na základě individuálních správních aktů, mj. i územní rozhodnutí, které je nejužším nástrojem územního plánování. Nemůže být pochyb o tom, že takový limit v území je třeba akceptovat. Dalším důvodem je zahájené společné povolení pod Spisovým znakem UMCP14/24/34295/OV/MILD

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán v tomto území vymezuje poměrně široký překryvný koridor pro komplexní přestavbu křižovatek, cílem je transformace širšího území na novou obytnou čtvrť. Předmětný areál je do transformace na obytné využití zahrnutý a je tedy přirozené, že pro jeho přestavbu je nutné připravit i dopravní obsluhu území, adekvátně měřítku MPP.

Vymezení veřejně prospěšné stavby (VPS) v Metropolitním plánu nepředstavuje okamžitý zásah do vlastnického práva ani automatické omezení užívání pozemku. Jde o nástroj ochrany území pro stavbu ve veřejném zájmu. Samotné vymezení nezakládá vyvlastnění; případný zásah může nastat až v navazujících řízeních, kde musí být prokázána nezbytnost a přiměřenost. Metropolitní plán vymezuje

koridory v koncepční podrobnosti, přičemž konkrétní umístění a technické řešení stavby, bude řešeno až v dalších stupních dokumentace s ohledem na stávající zástavbu a majetkové poměry.

Konkrétní trasování komunikací bylo prověřováno v urbanistické studii Chlumecká, ovšem ve více variantách bez jednoznačného závěru. Území musí být dále prověřováno, primárně uspořádání stavebních bloků. Z toho důvodu je pro přestavbu komunikací, i v návaznosti na přestavbu tramvajové trati a s ohledem na širší území, vymezen široký překryvný koridor, umožňující koordinaci záměrů. Zásah do připomínkovaných pozemků je nicméně pouze okrajový a koridor neúměrně nezasahuje do stávajícího areálu (rozsah koridoru v podstatě odpovídá ploše izolační zeleně v ÚP SÚ). Požadavek MPP na koordinaci území není nepřiměřený.

Pokud v území požadavku je řešen objekt pro který je již zahájeno řízení na příslušném stavebním úřadě, je možné využít článek 167 textové části návrhu MPP - Nedokončené záměry.

Námítka

ID 3026809

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1186

Podatel | **Lucemburská 46, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY79YA

Identifikátor podání Portálu Pražana | b9gr9w8u

Lokalita | 020

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Lucemburská 46 - Marriott CY Prague 02 - Výšková regulace

Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným výškovým regulativem ve vztahu ke stávajícímu objektu ve vlastnictví podatele a požaduje stanovení rozmezí podlažnosti na hodnotu 12, alternativně na 10.

Odůvodnění

Upravený návrh Metropolitního plánu omezuje dle aktuálního územního plánu přípustnou výškovou úroveň zástavby na pozemcích podatele. Pro takové omezení případného budoucího zvýšení stávajícího objektu přitom není důvod a navrhovaný zásah do vlastnického práva podatele tak není nutný, proporcionální, a tedy z pohledu ochrany vlastnického práva ani přípustný.

Navrhovaný výškový regulativ nekoresponduje s bezprostředním ani širším okolím, když např. přes ul. Přemyslovská sousedící objekt již nyní navrhované rozmezí podlažnosti přesahuje. Z pohledu urbanistického rozvoje navíc podatel upozorňuje, že v širším územním kontextu je v poslední době možné pozorovat postupné posilování prostorové a funkční intenzity zástavby. V širším okolí se již nachází vícepodlažní obytné i kancelářské objekty, které stabilizovanou výškovou hladinu sice aktuálně přesahují, nicméně určují další rozvojový trend území (např. budova Crystal Prague nebo budova Casablanca INT - ul. Vinohradská). Tato skutečnost potvrzuje, že širší okolí má přirozený potenciál pro další kvalitní urbanistický růst. Navýšení podlažnosti v daném území tak představuje logické a přiměřené pokračování rozvojové tendence širší lokality.

Podatel proto požaduje navýšení rozmezí podlažnosti na hodnotu 12.

Pokud by však při posuzování námítky podatele a po projednání s dotčenými orgány bylo postaveno na jisto, že omezení vlastnického práva v podobě stanovení nižšího rozmezí podlažnosti je odůvodněné a nezbytné, požaduje podatel alternativně stanovení rozmezí podlažnosti na minimálně 10.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 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 3026812

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1189

Podatel | **KURKA JINDŘICH**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW89G

Identifikátor podání Portálu Pražana | ban6r2ww

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | připominka_k_Metropolitnmu_planu_Parukarka_Kurka

Vyjádření

Připomínka dle textu v příloze

Odůvodnění

Odůvodnění v textu v příloze

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní část podání. Požadavky podatele jsou uvedeny v rámci ostatních ID podatele včetně příslušného vypořádání.

Námítka

ID 3035440

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1189

Podatel | **KURKA JINDŘICH**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW89G

Identifikátor podání Portálu Pražana | ban6r2ww

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Přípomínka č. 1

Vyjádření

Požaduji zařadit část pozemku, která funkčně patří do zeleně městského parku Parukářka zpět ze zastavitelného území 022 / Ohrada do 821 / PARUKÁŘKA

Odůvodnění

Pozemek, který je oproti návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 v aktuálním návrhu zařazen do zastavitelného území je velmi svažitý, rozdílnivelety mezi spodní a vrchní hranicí předmětného pozemku je více než 27 m. Rozšíření zastavitelného stavebního území by umožnilo vyšší podlažnost zasahující i do horní části pozemku v blízkosti vrchu Svatého Kříže. Městský park Parukářka je charakteristický a jedinečný právě tím, že je vyvýšený nad okolní zástavbou. Snižovat množství zelených ploch vedle hustě zastavěných území není žádoucí.

(Obr č.1 - Z02_MPP2022

(Obr č.2 - Z02_MPP2025_ zákres požadované změny)

Tuto připomínku podávám jako spoluvlastník pozemku p. č. 1793/9, obec Praha, kat. území Žižkov.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace byla upravena dle vydaného UR a v kontinuitě se stávajícím ÚP SÚ na výškovou hladinu 8 RNP (tedy rozmezí 6-8 nadzemních podlaží). Bylo přihlédnuto k okolní zástavbě, kde se nachází bytové domy o 7 až 8 nadzemních podlažích. Struktura

okolní zástavby je dle ÚAP definovaná typicky jako bloková a výškově odpovídá výškové hladině která zasahuje do čtverce.

Zastavitelná plocha byla revidována na základě stávajícího právního stavu a v koordinaci s vydaným územním rozhodnutím. Dle zastavitelného území a v koordinaci s vydaným územním rozhodnutím bylo území požadavku pro návrh MPP pro opakované veřejné projednání přesunuta z nezastavitelné lokality 821/Parukářka do zastavitelné lokality 022/ Ohrada.

Ochrana jednotlivé zeleně je pod podrobnost měřítka MPP.

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.

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.

Požadavek je v rozporu s existujícím pravomocným územním rozhodnutím, které pro účely pořizování územně plánovací dokumentace představuje limit využití území dle § 26 odst. 1 stavebního zákona. Návrh Metropolitního plánu musí tento limit využití území respektovat, neexistuje-li závažný důvod pro odchýlení se od něj. Vyhovění požadavku by proto vedlo k narušení principu legitimního očekávání a ochrany práv nabytých v dobré víře. Pořizovatel z tohoto důvodu při vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání zohledňoval existenci pravomocných územních rozhodnutí jako součást relevantního právního stavu v území. Návrh Metropolitního plánu pravomocné územní rozhodnutí zohledňuje a respektuje, aniž by tím byla popřena celková koncepce rozvoje města. Dále podrobněji viz příloha P.202 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu,

že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

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 v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

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).

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).

V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. 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 strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že 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.

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.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním 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).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3035441

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1189

Podatel | **KURKA JINDŘICH**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW89G

Identifikátor podání Portálu Pražana | ban6r2ww

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Přípomínka č.2

Vyjádření

Požaduji snížit maximální počet RPN ve vyznačeném místě na 6 RPN

Odůvodnění

Navýšení RPN z 6NP na 8NPby umožnilo anomálii v území. Výšková regulace 8NP je vztažena až k druhé řadě domů přístupnou z bývalé ulice Kaplířova. Navazující okolní zástavba má stanovenou podlažnost 6NP. Území umožňující 8NP je ve svahu kopce Parukářka a přiléhá k veřejné stezce do parku. Niveleta 1NP bytady byla v úrovni 2NP až 3NP sousedních domů pod stezkou, které mají 6NP a jedno ustupující podlaží. Plnohodnotná nadzemní podlaží Lze ještě navýšit o jedno ustupující podlaží. Předmětný pozemek přímo navazuje na městský park Parukářka.

Je zapotřebí si uvědomit, že již zmíněných 6NP při pohledu ze svažující se části parku Parukářka vizuálně převyšuje park o 1 až 2 podlaží. V případě navýšení na 8NP by novostavba převyšovala Parukářku o 3 až 4 patra, což je v rozporu se stávající situací, kdy Parukářka je vyvýšena nad okolní zástavbu.

Tuto připomínku podávám jako spoluvlastník pozemku p. č. 1793/9, obec Praha, kat. území Žižkov.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace byla upravena dle vydaného UR a v kontinuitě se stávajícím ÚP SÚ na výškovou hladinu 8 RNP (tedy rozmezí 6-8 nadzemních podlaží). Bylo přihlédnuto k okolní zástavbě, kde se

nachází bytové domy o 7 až 8 nadzemních podlažích. Struktura okolní zástavby je dle ÚAP definovaná typicky jako bloková a výškově odpovídá výškové hladině která zasahuje do čtverce.

Zastavitelná plocha byla revidována na základě stávajícího právního stavu a v koordinaci s vydaným územním rozhodnutím. Dle zastavitelného území a v koordinaci s vydaným územním rozhodnutím bylo území požadavku pro návrh MPP pro opakované veřejné projednání přesunuta z nezastavitelné lokality 821/Parukářka do zastavitelné lokality 022/ Ohrada.

Ochrana jednotlivé zeleně je pod podrobnost měřítko MPP.

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.

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.

Požadavek je v rozporu s existujícím pravomocným územním rozhodnutím, které pro účely pořizování územně plánovací dokumentace představuje limit využití území dle § 26 odst. 1 stavebního zákona. Návrh Metropolitního plánu musí tento limit využití území respektovat, neexistuje-li závažný důvod pro odchýlení se od něj. Vyhovění požadavku by proto vedlo k narušení principu legitimního očekávání a ochrany práv nabytých v dobré víře. Pořizovatel z tohoto důvodu při vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání zohledňoval existenci pravomocných územních rozhodnutí jako součást relevantního právního stavu v území. Návrh Metropolitního plánu pravomocné územní rozhodnutí zohledňuje a respektuje, aniž by tím byla popřena celková koncepce rozvoje města. Dále podrobněji viz příloha P.202 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek

v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

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 v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

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).

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).

V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. 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 strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že 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.

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.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním 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).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3026814

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1191

Podatel | **BYTY PODKOVA, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW0G1

Identifikátor podání Portálu Pražana | bb838b26

Lokalita | 135, 977

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Rezidence Kunratice (Byty Podkova) - Změna míry stability území

Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným omezením stávajícího transformačního potenciálu jeho pozemků, kdy jeho pozemky, dle aktuálně platného územního plánu vymezené jako rozvojová plocha se stanoveným kódem míry využití území a koeficientem podlažních ploch, mají být dle upraveného návrhu Metropolitního plánu podle míry stability klasifikovány jako „Stabilizovaná plocha“. Podatel požaduje, aby stávající rozvojový, resp. transformační potenciál jeho pozemků byl zachován alespoň v míře odpovídající aktuálně platnému územnímu plánu s podmíněně přípustným koeficientem, bude-li postaveno na jisto, že jej nelze navýšit. Požaduje tedy pro své pozemky změnu míry stability tak, aby byly podle míry stability vymezeny jako „Zastavitelná transformační plocha“.

Odůvodnění

Pozemky podatele jsou dle aktuálně platného územního plánu vymezené jako rozvojová plocha se stanoveným kódem míry využití území a koeficientem podlažních ploch. Podle upraveného návrhu Metropolitního plánu však mají být podle míry stability klasifikovány jako „Stabilizovaná plocha“, čímž je zásadním způsobem snížen jejich transformační potenciál.

Podatel v zájmu kontinuity tedy požaduje, aby rozvojový, resp. transformační potenciál jeho pozemků byl zachován alespoň ve stejné míře (s podmíněně přípustným koeficientem), bude-li postaveno na jisto, že jej nelze navýšit.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3026815

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1192

Podatel | **VOPIČKOVÁ LENKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZP5PC

Identifikátor podání Portálu Pražana | bbbur2qi

Lokalita | 055, 871

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Zachování zahrádek

Vyjádření

Odmítnutí parkové úpravy kolem litovického potoka a ponechání zahrádkářské osady.

Odůvodnění

ODŮVODNĚNÍ

- Kolem kolonie **vedle trati je neudržovaná průchozí cesta pro chodce, cyklisty – hojně využívaná** (mimo oplocené území).
Doporučení: zajistit udržování průchozí cesty.
- Na severní straně za tratí je **neudržovaný lesopark ve svahu pod Petřinami. Další park s ořešáky a stromy je těsně nad tímto lesnatým svahem blízko Základní školou Petřiny-sever. Je tedy v okolí veliký prostor na rekreační parkový les - mimo zahrádkářskou osadu.**
- Osada je mimo jiné významným historickým pozůstatkem zahradnické kultury Prahy. Je **místem komunitního života, mezigeneračního setkávání a je tak i součástí kulturního dědictví.**
- O zahrádkaření byl v minulosti a je v současnosti vždy veliký zájem a poptávce občanů ani jako ZO ČZS č. 18 nelze vyhovět. Zahrádkaření má výrazný **kladný vliv na ekologii místa, fyzickou i psychickou kondici majitelů nebo nájemců.** Úprava by znamenala ztrátu efektivního užívání zahradních pozemků pro nejméně 153 rodin majitelů nebo nájemců.

· **Návrh parkové úpravy je na tomto pozemku v blízkosti rychlodráhy a nedaleko přírodní rezervace oblasti Šárka naprosto zbytečný.**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel v této věci rozhodoval o vypořádání střetu dvou legitimních zájmů v území. V území totiž dochází k rozporné situaci, kdy se v lokalitě nachází zahrádková osada sestávající z oplocených zahrad a drobných zahradnických staveb v soukromém vlastnictví, které se v místě nacházejí již od 50. let 20. století. Na straně druhé dosavadní ÚP SÚ (již od svého schválení v roce 1999) vymezuje na těchto pozemcích plochu ZMK spolu s regulativem celoměstského systému zeleně a biokoridoru, tedy požadavek na prostupnou veřejnou parkovou plochu. Toto vymezení bylo schváleno Zastupitelstvem hl. m. Prahy již v roce 1999 a jedná se o dlouhodobý požadavek samosprávy na využití území. Z urbanistického hlediska převažují argumenty k potvrzení požadavků dle dosavadního ÚP SÚ, neboť se lokalita nachází v rámci zastavěného území, zajištění její prostupnosti a její integrace do vystavěného prostředí je žádoucí i vzhledem k rozsahu tohoto území.

V rámci zpracování MPP bylo řešení této plochy několikrát prověřeno a na základě zásadní připomínky MČ byla vymezena transformační plocha s cílovou charakteristikou plochy "park". Jelikož pořizovatel vyhodnotil oba protichůdné pohledy jako legitimní, na základě postupu definovaného stavebním zákonem konzultoval tento rozpor s určeným zastupitelem, respektive jeho poradním orgánem, Komisí Rady hl. m. Prahy pro nový územní plán (KONUP). Závěrem byl pokyn k vyhovění požadavku MČ v rozsahu dle platného ÚP, ve kterém jsou vymezeny plochy ZMK a LR. S ohledem na kontinuitu regulace s platným územním plánem pořizovatel vyhodnotil, že se nejedná o nepřipustný zásah do vlastnických práv.

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.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Námítka

ID 3026816

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1193

Podatel | **BLOOMING s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOV04

Identifikátor podání Portálu Pražana | bbvdyetg

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

odůvodnění námítky je přílohou tohoto podání

Odůvodnění

odůvodnění námítky je přílohou tohoto podání

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní část podání. Požadavky podatele jsou uvedeny v rámci ostatních ID podatele včetně příslušného vypořádání.

Námítka

ID 3033374

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1193

Podatel | **BLOOMING s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPOGW

Identifikátor podání Portálu Pražana | a5pgr5hv

Lokalita | 540, 895

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka 01 (1/3)

Vyjádření

Podatel žádá, aby Pozemky jako celek, tj. pozemky parc. č. 4400/583, 4423/5 a 4423/9 v k. ú. Modřany, byly v celé své ploše v MPP zařazeny do:

zastavitelného území,

Odůvodnění

I. ÚVOD

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“).

Dne 17. 10. 2025 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 opakovaných veřejných projednání návrhu MPP a byla zveřejněna příslušná dokumentace („Návrh MPP“). Návrh MPP nahrazuje původní návrh MPP pro veřejné projednání z roku 2022. K Návrhu MPP lze uplatňovat do dne 3. 12. 2025 stanoviska, připomínky a námítky.

Podatel je vlastníkem pozemků parc. č. 4400/583, 4423/5 a 4423/9, k. ú. Modřany („Pozemky“). Úřad městské části Praha 12, odbor výstavby, vydal stavební povolení ze dne 7. 6. 2021, č. j. P12 20695/2021 OVY pro stavbu s názvem „Domov seniorů ulice Vazovova, Praha 12 – Modřany“ („stavební povolení“), jímž stavební úřad povolil podateli realizovat na pozemcích parc. č. 4400/318, 4400/583, 4400/662, 4400/795, 4423/5, 4423/9 v k. ú. Modřany mimo jiné budovu domova seniorů („domov seniorů“; „stavební záměr“). Stavební povolení již nabylo právní moci a podatel je tak na jeho základě oprávněn stavbu realizovat.

Pozemky, na kterých má být domov seniorů realizován, se nachází v území řešeném MPP a podatel je nově vymezeným způsobem a rozsahem využití Pozemků dotčen na svém ústavně zaručeném vlastnickém právu. Je tomu tak především proto, že na Pozemcích je nově stanovena výšková regulace, resp. rozmezí podlažnosti dle čl. 98 odst. 3 Návrhu MPP v hodnotě rozmezí podlažnosti 3, čímž byla maximální regulovaná výška budovy domova seniorů stanovena na 1 – 3 regulovaná nadzemní podlaží („RNP“). Bude-li MPP přijat v navrhované podobě, nebude možné realizovat změny stavebního záměru, které by jinak byly podle současného územního plánu přípustné.

Vymezením Pozemků 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 („Námítka“).

II.

POPIS AKTUÁLNÍHO STAVU A RELEVANTNÍCH NAVRHOVANÝCH ZMĚN

V platném územním plánu jsou Pozemky zařazeny do ploch „SV – všeobecně smíšené“ a „ZMK – zeleň městská a krajinná“ (viz obrázek č. 1 níže). Jedná se o klidnou lokalitu v prostředí zeleně, což byla ostatně jedna z okolností svědčící pro umístění domova seniorů právě na Pozemcích.

Obr. č. 1: grafické znázornění Pozemků v platném územním plánu (Pozemky ohraničeny úzkou červenou čarou a světle červeným vybarvením)

Pozemky jsou v Návrhu MPP zařazeny do těchto lokalit:

lokality 540 / Sídliště Modřany jih:

Zastavitelnost: zastavitelná stavební

Typ struktury: modernistická struktura

Způsob využití: zastavitelná obytná

Míra stability: stabilizovaná

(„lokalita sídliště Modřany jih“), a

lokality 895 / Les Kamýk:

Zastavitelnost: nezastavitelná

Typ struktury: krajina výrazných vrchů

Způsob využití: nezastavitelná rekreační

Míra stability: stabilizovaná

(„lokalita les Kamýk“).

Část Pozemků je v Návrhu MPP zařazena do zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím 414/540/5331 („rozvojová plocha“), (viz obrázek č. 2 níže). Pořizovatel tím v části vyhověl předchozí námitce podatele, v níž žádal o zařazení Pozemků jako celku do „rozvojové plochy 413/540/2525 v lokalitě 540 / Sídlíště Modřany jih za předpokladu, že míra využití, typ struktury, způsob využití a koeficienty zastavění stavebního bloku této rozvojové plochy zůstanou zachovány“. Rozvojová plocha 413/540/2525 byla Návrhem MPP nahrazena rozvojovou plochou 414/540/5331, která sice zahrnuje všechny Pozemky podatele, ale pouze v jejich části, ve které spadají do lokality sídliště Modřany jih. Části Pozemků náležející do lokality les Kamýk nejsou do této rozvojové plochy 414/540/5331 zahrnuty. Navrhovaný stav je v rozporu s pravomocným stavebním povolením, podle kterého má být má být podstatná část stavebního záměru realizována právě na části Pozemků zařazených Návrhem MPP do lokality les Kamýk.

Změna se týká nejen označení a vymezení rozvojové lokality, ale také jejích parametrů. Dle krycího listu Návrhu MPP k lokalitě sídliště Modřany jih je rozvojová plocha navržena s následujícími parametry:

Rozvojová plocha 414/540/5331 o rozloze 5 319 m²

Typ struktury: heterogenní struktura

Způsob využití: obytná

koeficient maximálního zastavění budovami: 50 % (Z_{max})

koeficient základního zastavění budovami: 20 % (Z_z)

koeficient základní podlažnosti: 3,0 (V_z)

Obr. č. 2: grafické znázornění rozvojové plochy (rozvojová plocha vyznačena modrou čarou, Pozemky ohraničeny červenou čarou a světle červeným vybarvením)

Návrhem MPP v roce 2022 došlo ke stanovení výškové regulace na Pozemcích na maximálně 3 RNP, která zůstala v Návrhu MPP zachována. Naproti tomu územní plán umožňuje na Pozemku realizaci stavby až s 6 nadzemními podlažními. Navrhovaná regulace proto nepřiměřeně zasahuje do vlastnického práva podatele. V důsledku navrhovaného snížení výškového regulativu bude podateli zamezeno provést jakoukoli změnu stavby, která by navýšovala počet nadzemním podlaží. Podateli nebude umožněno realizovat ani jakoukoli jinou stavbu, která by měla více nadzemních podlaží a kterou by byl podatel oprávněn realizovat podle platného územního plánu. Pořizovatel přistoupil k tomuto významnému snížení počtu podlaží, aniž by tuto potřebu jakkoli odůvodnil. Navrhovaný regulativ je proto v rozporu se zásadou proporcionality. Navrhovaná úprava je rovněž v rozporu s veřejným zájmem na zajištění dostatečné kapacity sociálních služeb. Podatel je Návrhem MPP navíc diskriminován na úkor vlastníků pozemků v lokalitě sídliště Modřany jih, což podatel podrobněji vysvětluje níže.

III.

STANOVENÁ VÝŠKOVÁ REGULACE NA POZEMCÍCH JE DISKRIMINAČNÍ A NEDŮVODNÁ

Pozemky se nachází na okraji lokality sídliště Modřany jih a zároveň na okraji zástavby městské čtvrti Modřany. Dle krycího listu Návrhu MPP k lokalitě sídliště Modřany jih („krycí list“) je cílovým charakterem této lokality mj. „dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Sídliště Modřany jih se strukturou modernistickou“. Cílem Návrhu MPP má pak být dle krycího listu i „doplnění zástavby s ohledem na celkový charakter lokality, doplnění komerční a občanské vybavenosti“.

Návrh MPP tedy výslovně počítá s rozsáhlou stavební činností uskutečňovanou právě v lokalitě sídliště Modřany jih. To potvrzuje i regulace stanovená Návrhem MPP na pozemcích v okolí Pozemků podatele. V dané okrajové oblasti lokality sídliště Modřany jih je výšková regulace pro okolní objekty stanovena v souladu s čl. 98 odst. 3 Návrhu MPP většinou v rozmezí podlažnosti 8 (výška budov

tedy může dosahovat 6 – 8 RNP) nebo 12 (výška budov 7 – 12 RNP o maximální regulované výšce budovy 40 metrů), (viz obrázek č. 3 níže).

Obr. č. 3: grafické znázornění stanovení výškové regulace v okolí Pozemků (Pozemky ohraničeny úzkou červenou čarou a světle červeným vybarvením)

Z odůvodnění výškové regulace v Návrhu MPP plyne, že „[c]ílem je stabilizace stávajících částí území a vytvoření předvídatelné a jasné čitelné kompozice metropole jako celku. Koncept Metropolitní plán stabilizuje celkovou a velmi rozmanitou kompozici výškových hladin a chrání doposud ucelené části panoramatu při současném jednoznačném vymezení potenciálu jejich rozvoje.“. Má-li být cílem stabilizace stávajících částí, nelze legitimně zdůvodnit, proč byla výšková hladina na Pozemcích takto významně omezena, zatímco na okolních pozemcích byla výšková hladina stanovena podstatně vyšší (viz obrázek č. 4 níže).

Obr. č. 4: grafické znázornění regulace výškové hladiny pozemku parc. č. 4423/154, k. ú. Modřany, na němž se nachází hasičská stanice (pozemek parc. č. 4423/154, k. ú. Modřany označen modrým ohraničením) a Pozemků (Pozemky ohraničeny úzkou červenou čarou a světle červeným vybarvením)

V okolí Pozemků se dokonce již nachází stavby, které překračují výšku 3 nadzemních podlaží, a to i v těsném sousedství Pozemků. Například na pozemku parc. č. 4423/154, k. ú. Modřany je zbudována Hasičská stanice Modřany („hasičská stanice“), jejíž výška je 4 nadzemní podlaží (viz obrázek č. 5 níže).

Obr. č. 5: aktuální výška hasičské budovy přímo sousedící s Pozemky

Pro jiné pozemky nacházející se v těsné blízkosti Pozemků je rozmezí podlažnosti stanoveno v souladu s čl. 98 odst. 3 Návrhu MPP dokonce na hodnotu 12, tyto budovy tedy mohou dosahovat až 12 RNP o maximální regulované výšce budovy 40 metrů. Do této kategorie regulace patří například pozemek parc. č. 4400/119, k. ú. Modřany, na němž v současné době stojí panelový dům o právě 12 nadzemních podlažích (viz obrázek č. 6 a obrázek č. 7 níže).

Obr. č. 6: grafické znázornění regulace výškové hladiny pozemku parc. č. 4400/119, k. ú. Modřany, na němž se nachází dvanáctipodlažní panelový dům (pozemek parc. č. 4400/119, k. ú. Modřany označen modrým ohraničením) a Pozemků (Pozemky ohraničeny úzkou červenou čarou a světle červeným vybarvením)

Obr. č. 7: aktuální výška panelového domu na pozemku parc. č. 4400/119, k. ú. Modřany

Je tedy zcela zjevné, že ačkoli se v těsné blízkosti Pozemků nachází obdobné lokality, které jsou s Pozemky z hlediska stávající urbanistické struktury, využití území, stávajících hodnot a cílů deklarovaných Návrhem MPP v podstatě identické, na těchto obdobných pozemcích bylo stanoveno podstatně vyšší rozmezí podlažnosti.

Původní návrh MPP navíc počítal, jak vyplývá z krycího listu pro lokalitu sídliště Modřany jih ve stavu k 4. 4. 2018 (viz příloha č. 5 této Námítky), se stanovením rozmezí podlažnosti na Pozemcích v hodnotě 6 (viz obrázek č. 8). Pořizovatel následně zcela neodůvodněně změnil rozmezí podlažnosti na Pozemcích z hodnoty 6 na hodnotu 3, aniž by svůj postup jakkoli odůvodnil.

Obr. č. 8: grafické znázornění regulace výškové hladiny Pozemků v původním krycím listu pro lokalitu sídliště

Modřany ve stavu ke dni 4. 4. 2018 (Pozemky ohraničeny modrou čarou)

Výšková hladina v lokalitě sídliště Modřany jih je nastavena okolními budovami, které dosahují podstatně vyšší hranice podlažnosti než domov seniorů, jak podatel popisuje výše. Stavba a následná nástavba domova seniorů tak nemůže v žádném případě svou výškou jakkoliv narušit současnou zástavbu a panorama lokality. Domov seniorů žádoucím způsobem doplní současnou siluetu lokality sídliště Modřany jih při současném navýšení její občanské vybavenosti, jak si pořizovatel v Návrhu MPP klade za cíl v krycím listu pro lokalitu sídliště Modřany jih. Vzhledem k tomu, že lokalita sídliště Modřany jih je ovlivněna již existujícími výškovými stavbami, nemůže domov seniorů narušit ani dálkové pohledy.

V lokalitě sídliště Modřany jih i v její dohledové blízkosti se již nachází i výšková zástavba. Není dán proto žádný důvod, aby na Pozemcích, pro které existuje pravomocné stavební povolení pro stavbu občanské vybavenosti, byla zástavba takto významně omezena. Aktuálně navrhovaným výškovým omezením na Pozemcích budou následné stavební úpravy domova seniorů značně omezeny nebo dokonce absolutně znemožněny. Tímto zásahem je zásadně zasaženo do podatelových základních práv.

Vzhledem k výše uvedenému je zjevné, že regulace stanovená na Pozemcích 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, jak ostatně podatel podrobněji rozvádí níže.

Vymezením Pozemků v Návrhu MPP však byla narušena právní jistota a legitimní očekávání podatele.

Podatel totiž 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. Stejně tak podatel důvodně očekával, že na Pozemku bude zachována stávající výšková regulace dle územního plánu, jakož i výšková regulace stanovená v původním návrhu MPP. Navzdory tomu došlo současným Návrhem MPP k nedůvodné regulaci Pozemků, pro něž je již vydáno pravomocné stavební povolení pro stavbu občanské vybavenosti, snížením podlažnosti z hodnoty 6 na hodnotu 3, a tedy omezením její výšky na maximální počet 3 nadzemních podlaží.

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 „[p]ro 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.“ (pozn. pod čarou: Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 12. 2020, č. j. 2 As 317/2018-35.)

Pro výše popsany rozdílný přístup k podateli a vlastníkům pozemků v obdobných lokalitách (např. vlastníkům pozemků parc. č. 4423/154, k. ú. Modřany nebo pozemku parc. č. 4400/119, k. ú. Modřany) jistě neexistuje žádný racionální ani legitimní důvod, přičemž je také postaveno najisto, že omezení spočívající v regulaci výšky budov na jednotlivých pozemcích 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.

Pakliže by byl MPP přijat v navrhovaném znění a námítkám podatele by nebylo 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 v dané lokalitě, čímž by došlo k významné diskriminaci podatele a MPP by tak byl v této části nezákonný.

IV.

NAVRHOVANÁ ÚPRAVA JE V ROZPORU S KONCEPCÍ VEŘEJNÉ VYBAVENOSTI STANOVENOU NÁVRHEM MPP

Návrh MPP v článku 34 výslovně stanovuje, že „[k]oncepce veřejné vybavenosti je založena na pokrytí města službami tak, aby byly splněny současné nároky na zvyšování kvality života“. Zároveň Návrh MPP v článku 144 odst. 2 jednoznačně uvádí, že „veřejnou vybavenost je možné, nad rámec vymezení, libovolně umisťovat ve všech obytných a produkčních zastavitelných lokalitách, pokud to cílový charakter lokality nevylučuje“. Část Pozemků podatele se nacházejí právě v zastavitelné obytné lokalitě, kde je jedním z cílů podle krycího listu doplnění občanské vybavenosti.

Důležitost staveb občanské vybavenosti včetně staveb sociálních služeb zdůrazňuje pořizovatel i v čl. 103 odst. 2 Návrhu MPP. Podle tohoto ustanovení lze u těchto staveb v odůvodněných případech překročit maximální počet RNP až o 2 RNP. Pořizovatel tedy počítá s tím, že je možné maximální počet RNP u tohoto typu staveb výjimečně navýšit. Za této situace nedává smysl, aby na Pozemcích, na kterých je již pravomocně povolena stavba pro sociální služby, stanovil výškovou regulaci v přímém rozporu se stavebním povolením a platným územním plánem. Výšková regulace je navíc mnohem nižší než okolní zástavba a výšková regulace v okolních lokalitách. Jsou-li tyto stavby skutečně prioritou, měla by být výšková regulace vymezena tak, aby umožňovala realizaci staveb pro sociální služby s dostatečnou kapacitou. Přínejmenším by měla respektovat současný stav a pravomocné stavební povolení.

Domov seniorů představuje typickou stavbu občanské vybavenosti ve smyslu článku 143 odst. 1 písm. b) Návrhu MPP, která slouží pro „sociální služby a péči o rodiny“. Stanovení restriktivní výškové regulace na Pozemcích, která fakticky znemožňuje budoucí využití Pozemků pro stavby sociálních služeb s dostatečnou kapacitou, je v přímém rozporu s výše uvedenými ustanoveními Návrhu MPP. Nároky na zvýšení kapacity zařízení služeb v důsledku stárnutí populace výrazně porostou a kapacita staveb s výškovou regulací max. 3 nadzemní podlaží jistě nebude dostatečná. Návrh MPP tak na jedné straně deklaruje podporu a možnost libovolného umisťování občanské vybavenosti v obytných lokalitách, na straně druhé však

prostřednictvím diskriminační a nepřiměřené výškové regulace takové umístování a rozvoj fakticky znemožňuje.

V.

ZVÝŠENÍ ROZMEZÍ PODLAŽNOSTI NA POZEMCÍCH PŘEDSTAVUJE NAPLNĚNÍ CÍLŮ NÁVRHU MPP

Jedním z cílů Návrhu MPP je dle krycího listu pro lokalitu sídliště Modřany jih také doplnění občanské vybavenosti. Domov seniorů, který bude vystaven na základě pravomocného stavebního povolení, do této kategorie bezesporu spadá a představuje tak prostředek k naplnění jednoho z cílů Návrhu MPP. Je tedy nedůvodné, aby byly Pozemky, na nichž má být vystavěn, takto zásadně regulovány, a to navíc s ohledem na stanovení výškové regulace okolních pozemků.

Na základě stavebního povolení bude část A domova seniorů sloužit jako ústav sociální péče s kapacitou 12 klientů, část B bude provozována jako dům s pečovatelskou službou pro 36 seniorů s omezenou schopností pohybu. Celková kapacita domova seniorů bude tedy 48 klientů. Současně lze ovšem důvodně očekávat postupně narůstající potřebu navýšení kapacity domova seniorů, která by však přijetím Návrhu MPP v současné podobě byla znemožněna.

Domov seniorů jakožto stavba občanské vybavenosti je zároveň jednou ze staveb, jež si Návrh MPP klade za cíl v lokalitě sídliště Modřany jih v rámci zástavby doplnit. Je tedy zjevné, že umožnění rozvoje budov občanské vybavenosti je nejen v zájmu HMP jako pořizovatele MPP, ale i v zájmu veřejném. Jedním z cílů urbanistické koncepce krajů stanovené v Zásadách územního rozvoje hlavního města Prahy ve znění k 19. 6. 2025 („ZÚR“) je právě „vytváření podmínek pro zajištění odpovídajícího občanského vybavení na celém území města, zejména základního občanského vybavení veřejné infrastruktury s přihlédnutím k dostupnosti, významu a charakteru dané lokality“.

Výstavba domova seniorů zohledňuje zásady trvale udržitelného rozvoje, a to zejména v situaci, kdy nejen hlavní město Praha, ale i celá Česká republika trpí akutním nedostatkem těchto sociálních zařízení, ačkoliv demografický vývoj napovídá, že bude třeba výrazně rozšířit jejich počet. Dle odhadů Výzkumného ústavu práce a sociálních věcí se má počet osob vyžadujících služby dlouhodobé sociálně – zdravotní péče zvýšit v roce 2025 na více než 240 000, což je oproti roku 2018 zhruba o 70 000 více. S nepříznivým demografickým vývojem počítají také ZÚR, když mezi priority územního plánování řadí také zajištění podmínek „pro rozvoj veřejné infrastruktury, zejména s ohledem na stárnutí populace“ jakožto jeden ze sociálních pilířů.

Akutnost problému nedostatku kapacit dlouhodobé péče potvrzují i nejnovější prediktivní modely vycházející z dat Ministerstva práce a sociálních věcí (MPSV) a Ústavu zdravotnických informací a statistiky (ÚZIS). Podle těchto analýz dojde do roku 2035 k výraznému nárůstu nejrizikovější věkové skupiny 80+ s nejvyššími nároky na péči. Současně pokračuje nárůst výskytu závažných onemocnění a významně roste také počet lidí s demencí. Prediktivní modely dále ukazují, že při zachování současné struktury péče bude do roku 2035 potřeba vybudovat přibližně 34 700 nových pobytových lůžek. Dlouhodobý vývoj podle modelů vypadá následovně: v roce 2024 bylo 93 536 klientů využívajících 76 761 lůžek, v roce 2035 má být 135 624 klientů vyžadujících 111 503 lůžek, v roce 2040 pak 153 178 klientů vyžadujících 126 077 lůžek a v roce 2050 dokonce 170 323 klientů vyžadujících 140 501 lůžek. (pozn. pod čarou: Dostupné zde: <https://www.mpsv.cz/predikce-potreb-dlouhodob-pece-cesko-ceka-jeden-z-nejvetsich-ukolu-pristich-desetileti>)

Podle prognózy Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy (mj. zpracovatele MPP) z roku 2025 „Prognóza obyvatel a veřejné vybavenosti v Praze 2024-2050 – 5/ Sociální služby“ (pozn. pod čarou: Dostupné zde: <https://iprpraha.cz/assets/files/files/9a2267d332f8fed2040c6b3b583003c7.pdf>) je současná kapacita domovů pro seniory v Praze v přepočtu na 1 tisíc obyvatel výrazně podprůměrná. Praha ke konci roku 2022 disponovala lůžky v domovech pro seniory a domovech se zvláštním režimem pouze pro 7,6 % obyvatel ve věkové kategorii 80+, což je nejnižší podíl z celé ČR. Prognóza dále uvádí, že počet obyvatel ve věku 80+ na jedno lůžko vzroste z aktuálních 15 v roce 2024 na 21 v roce 2030 a na 26 v roce 2050. To znamená, že v roce 2030 bude chybět přibližně

1 733 lůžek a v roce 2050 dokonce 3 160 lůžek. Prognóza mj. identifikuje nedostatečný a nerovnoměrný rozvoj pobytových služeb jako jeden z prioritních problémů. Dokument zdůrazňuje, že s populačním stárnutím a významným přírůstkem počtu obyvatel ve věku 80 a více let se bude dále zvyšovat potřeba sociálních pobytových služeb. Podatelé proto není jasné, proč zpracovatel MPP v Návrhu MPP nerespektuje své vlastní závěry o nedostatečnosti kapacit v domovech seniorů uvedené v této prognóze, když na Pozemcích podatele stanovuje takovou regulaci, která fakticky znemožňuje jakékoliv budoucí rozšíření stavebního záměru, a tedy i požadované akutní navýšení lůžkových kapacit domovů pro seniory.

Podle analýzy Českého statistického úřadu z roku 2024 „Senioři v hl. m. Praze - vybrané kapitoly – 2023“ (pozn. pod čarou: Dostupné zde: https://csu.gov.cz/docs/107508/f78b2bf8-8b6e-4693-9438-f0efeee5a663/330140-24_def.pdf?version=1.1) je situace v oblasti kapacit sociálních služeb pro seniory v Praze alarmující. V Praze bylo

v roce 2023 celkem 31 domovů pro seniory s kapacitou 2,6 tisíc lůžek a 26 domovů se zvláštním režimem s kapacitou 1,8 tisíc lůžek. Na jednoho klienta domova pro seniory připadalo v roce 2023 celkem 2,4 neuspokojených žadatelů, což představuje výrazný nedostatek kapacit. V domovech se zvláštním režimem připadalo na jednoho klienta 1,8 neuspokojených žadatelů. Analýza potvrzuje, že poptávka po sociálních službách v Praze výrazně převyšuje nabídku a že kapacity sociálních služeb neodpovídají ani současným potřebám, natož budoucímu demografickému vývoji.

Z analýzy „Pobyťová zařízení pro seniory“, (pozn. pod čarou:

Dostupné zde:

https://www.csas.cz/content/dam/cz/csas/www_csas_cz/dokumenty/analzy/Pobytov%C3%A1%20za%C5%99%C3%ADzen%C3%AD%20pro%20seniory_2018_12.pdf) zpracované

oddělením Ekonomické a strategické analýzy České spořitelny z prosince 2018, vyplývá, že současná kapacita domovů pro seniory i domovů se zvláštním režimem je ve všech krajích téměř zaplněná, jak dokládají tabulky na str. 14 výše uvedené analýzy. K datu 31. 12. 2017 bylo v Praze celkem 30 sociálních zařízení – domovů pro seniory a obsazenost byla přes 93 % (tj. na maximální provozní únosné hranici), přičemž počet neuspokojených klientů byl téměř k osmi tisícům, jak je doloženo níže uvedenou tabulkou. Trendy v poskytování služeb pro seniory (str. 17 výše uvedené analýzy) jsou přitom zvyšující se počet seniorů (předpoklad zvýšení počtu osob starších 65 let do roku 2035 o více než 450 000), rapidně rostoucí poptávka po pobyťových službách (již k datu vypracování výše uvedené analýzy chybělo na trhu zhruba 15 000 lůžek v domovech pro seniory), rozšiřování služeb pro seniory (standardy ubytování, stravy, sociální a lékařské péče v domovech pro seniory se budou postupně zvyšovat), menší domovy ve více lokalitách (aby senioři zůstávali ve známém prostředí a blízko rodiny).

Obr. 8.1. – počet pobyťových zařízení pro seniory v krajích

Předpokladem přitom je, že do budoucna se vzhledem k demografickému vývoji bude poptávka po místech v pobyťových zařízeních pro seniory rapidně zvyšovat. Tato analýza tak na str. 13 uzavírá: „Současná kapacita domovů pro seniory i domovů se zvláštním režimem je přitom ve všech krajích téměř zcela zaplněná, jak ukazují tabulky na následující stránce. Zdánlivě volná místa, která vyplývají ze statistik, jsou způsobena jednak časovým nesouladem mezi uvolněním místa a jeho opětovným obsazením a jednak počtem míst vyhrazených pro odlehčovací službu. Navíc statistiky MPSV na konci roku 2017 evidovaly více než 61 tisíc neuspokojených žádostí v domovech pro seniory a 22,3 tisíc neuspokojených žádostí v domovech se zvláštním režimem, a to ve všech krajích ČR (viz tabulka na další straně). MPSV uvádí, že většina žadatelů si podává více žádostí najednou (v průměru tři až pět). I v případě, kdyby si

každý zájemce podal 4 žádosti, tak by v současné době chybělo na trhu zhruba 15 tisíc lůžek v domovech pro seniory (tj. 150 domovů pro seniory s kapacitou 100 míst) a 5 tisíc lůžek v domovech se zvláštním režimem. Do budoucna se vzhledem k demografickému vývoji bude poptávka po místech v pobytových zařízeních pro seniory rapidně zvyšovat.“

Z Analýzy segmentu sociálních služeb s akcentem na pobytové a ambulantní sociální služby pro seniory, (pozn. pod čarou: Dostupné zde:

[https://www.apsscr.cz/files/files/Analyza%20segmentu%20socialnich%20sluzeb_EY_FINAL\(1\).pdf](https://www.apsscr.cz/files/files/Analyza%20segmentu%20socialnich%20sluzeb_EY_FINAL(1).pdf)) zpracované společností Ernst & Young, s.r.o. z února 2021, vyplývá strmý nárůst počtu seniorů, což bude mít za následek výrazný nedostatek míst v domovech pro seniory. Tato analýza shrnuje své závěry na str. 7 následovně:

Obr. 8.2 – počet lůžek v domovech seniorů

V analýze „Současná struktura služeb dlouhodobé péče a prognóza potřeby sociálních služeb 2019-2050“ (pozn. pod čarou: Dostupné zde: <https://www.apsscr.cz/cz/nabizime/Soucasna-struktura-sluzeb-dlouhodob-pece-a-prognozapotrebnosti-socialnich-sluzeb-2019%E2%80%932050>), zpracované Ing. Jiřím Horeckým, Ph.D., MBA a doc. Ing. Ladislavem Průšou, CSc. se autoři vyjadřují k aktuální situaci v České republice (str. 13), kdy uvádějí, že v současné době je zřejmé, že systém sociálních služeb není na důsledky stárnutí populace připraven. Nutnost rozšiřovat kapacity dlouhodobé péče konstatuje i zpráva OECD pro zdravotnictví v České republice z r. 2019: „Je zapotřebí podporovat rozvoj pečovatelských zařízení a harmonizovat politiku úhrad zdravotní péče poskytované v nemocnicích a jiných zařízeních. Krajské úřady je vhodné motivovat k zajištění dostatečného počtu institucí dlouhodobé péče na jejich území, a to s přihlédnutím k budoucímu vývoji.“

Tato analýza na str. 25 uvádí své následující závěry:

„Česká republika je ve srovnání s kapacitami sociálních služeb (zejména služeb pobytových) dlouhodobě pod evropským průměrem. Tento propad se každoročně zvětšuje tím, jak vyspělé evropské země reagují na zvyšující se poptávku (zejména z důvodu nárůstu podílu starších osob, ale i osob trpících demencí), zatímco ČR reaguje minimálně a se zpožděním.“

V ČR neexistuje žádný centrální plán na budování kapacit sociálních služeb pro seniory (pobytové služby, terénní služby, denní stacionáře apod.). Aktuální strategické dokumenty se nedotýkají problému nedostatečných kapacit, včetně návrhů řešení, tj. systematického plánu jejich dovybudování. Centrální investiční podpora je zcela zanedbatelná

- Pro zachování současné úrovně vybavenosti jednotlivými typy služeb sociální péče po celé sledované období do r. 2050 by se např. počet míst v domovech pro seniory do r. 2050 musel zvýšit z 35 596 míst v r. 2016 na 89 146 míst, přičemž největší nárůst kapacity v těchto zařízeních by bylo nutno realizovat do r. 2035.“

I nahlédnutím do veřejně dostupných zdrojů je možné konstatovat výše uvedený demografický problém. Například ve Středočeském kraji je průměrná čekací doba na místo v domově pro seniory 317 dní. Za rok 2020 Ministerstvo práce a sociálních věcí evidovalo v celém Česku přes 46 000 odmítnutých žádostí o lůžko v pobytových zařízeních pro seniory (viz např. článek „V Česku musí do roku 2050 vzniknout 28 tisíc lůžek v domovech pro seniory. Už nyní čekají i měsíce“)(pozn. pod čarou: Dostupné zde: V Česku musí do roku 2050 vzniknout 28 tisíc lůžek v domovech pro seniory. Už nyní čekají i měsíce | iROZHLAS - spolehlivé zprávy). Z dalších veřejně dostupných zdrojů vyplývá, že hl. m. Praha je na tom vůbec nejhůře co se týče kapacity lůžek (viz např. článek „Česku chybí domovy pro seniory, nejhůře je na tom Praha“)(pozn. pod čarou: Dostupné zde: Česku chybí domovy pro seniory, nejhůře je na tom Praha - Aktuálně.cz (aktualne.cz)). To potvrzuje i článek „V domovech pro seniory chybí tisíce míst. Stát chce budování nových kapacit podpořit vyššími dotacemi“, (pozn. pod čarou: Dostupné zde: <https://ct24.ceskatelevize.cz/ekonomika/2978687-v-domovech-pro-seniory-chybi-tisice-miststat-chce-budovani-novych-kapacit>) ve kterém se mimo jiné uvádí, že čekací lhůty se pohybují od šesti měsíců do dvou let, přičemž stát hledá cesty, jak situaci zlepšit. Výše uvedené potvrzuje i např. článek

„Akutní nedostatek míst v domovech důchodců. Čeká se i dva roky“ (pozn. pod čarou: Dostupné zde: <https://www.stream.cz/zpravy-televize-seznam/akutni-nedostatek-mist-v-domovech-duchodcu-eka-se-i-dva-roky-64325576>), ve kterém se píše o tom, že nové domovy pro seniory se sice staví, ale nestačí to. O demografickém vývoji obyvatelstva pojednává i např. odborný článek „Kdo se postará? Domovy pro seniory v Česku v kontextu demografického stárnutí“ (pozn. pod čarou: Dostupné zde: https://www.czso.cz/documents/10180/61449038/13005318q3_248-265.pdf/b1d83a59-0fd5-40ac-9751-61bad442ba70?version=1.0)

V celé lokalitě sídliště Modřany jih a nejbližším okolí se v současnosti nachází pouze jediné podobné zařízení sociální péče, a to „ALZHEIMER HOME Modřany“. Toto zařízení je však specializováno primárně na péči o osoby, které trpí Alzheimerovou chorobou a jinými typy demence, a není tak dostupné pro běžnou populaci seniorů vyžadující komplexní péči. Absence všeobecného zařízení pro seniory v této lokalitě tak představuje významnou mezeru v poskytování sociálních služeb, kterou má právě domov seniorů

podatele ambici zaplnit. Tato skutečnost jen dále podtrhuje naléhavou potřebu nejen zachování, ale i možnosti budoucího rozšíření kapacity plánovaného domova seniorů, což by navrhovaná výšková regulace v Návrhu MPP znemožnila.

V případě, že by byla výšková regulace nastavena tak, jak je nyní zanesena v Návrhu MPP, byly by další stavební úpravy domova seniorů značně omezeny, provedení nástavby a celkové navýšení budovy domova seniorů za účelem zvýšení kapacity dokonce zcela nemožné. Podatel upozorňuje, že při vydávání stavebního povolení je posuzován soulad záměru s platným územním plánem. V případě potřeby navýšení kapacity domova seniorů by tedy daný stavební záměr nebyl schválen. Provedení stavebního záměru ve formě nástavby budovy seniorů by tedy bylo vzhledem k nedůvodné a diskriminační regulaci podlažnosti Pozemků vyloučeno, byť je na základě výše uvedeného evidentní, že na případném budoucím rozšíření domova seniorů je veřejný zájem.

Vyloučení možnosti budoucí realizace nástavby domova seniorů je tedy v rozporu s již zmiňovanými cíli MPP v lokalitě sídliště Modřany jih, k nimž patří i doplnění zástavby o budovy občanské vybavenosti. Pořizovatel diskriminačním stanovením výškové regulace Pozemků znemožňuje navýšení kapacity právě obecně prospěšné budovy občanské vybavenosti, když zcela očividně upřednostňuje před podatelem vlastníky okolních pozemků v blízkosti Pozemků, neboť na nich je výšková regulace stanovena zásadně benevolentnějším způsobem. Pořizovatel tím zároveň nerespektuje veškeré odborné prognózy a doporučení volající po navýšení kapacit domovů pro seniory v Praze.

VI.

VYMEZENÍ POZEMKŮ V NÁVRHU MPP NEDŮVODNĚ ZASAHUJE DO ZÁKLADNÍCH PRÁV PODATELE

Vymezením Pozemků 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 základních právních zásad, mj. zásady legitimního očekávání a zásady 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.

Omezení vlastnických práv nesmí dle judikatury správních soudů přesáhnout spravedlivou míru (pozn. pod čarou: Viz usnesení

Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120, dostupný z: http://www.nssoud.cz/files/SOUDNI_VYKON/2009/0001_1Ao0900120A_prevedeno.pdf.) a musí být v souladu se zásadou proporcionality. (pozn. pod čarou: Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, sp. zn. 1 Ao 1/2005.) 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.“(pozn. pod čarou: Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 – 42, dostupný z: <https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/nsscr/1-ao-4-2011-42>.) 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.

Podatel si je vědom, že se pořizovatel snaží stanovením výškových limitů v MPP regulovat výškovou zástavbu v Praze s ohledem na určitý druh veřejného zájmu. Avšak výšková regulace na Pozemcích, která výrazně omezuje jeho zastavitelnost budovami občanské vybavenosti, které dle Návrhu MPP mají být v lokalitě sídliště Modřany jih doplněny, není odůvodněna. V souladu se zásadou proporcionality je pořizovatel povinen zkoumat, zda nelze zamýšleného cíle dosáhnout též jinými vhodnějšími prostředky. Zamýšleného cíle by přitom bylo nejen možné dosáhnout jinými vhodnějšími prostředky, ale takto omezující výškovou regulací na Pozemcích jej nelze dosáhnout vůbec. Pozemky se totiž nachází v území zastavěném budovami, jejichž výšková regulace je v návrhu určena jako podstatně vyšší. Jakákoli nová zástavba na Pozemcích vyšší, než je aktuálně navrhovaný limit 3 RNP, tak v žádném případě nemůže mít negativní vliv v daném území. Nadto nemá být domov seniorů ani nejvyšší stavbou v území.

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.

Jak již podatel uvedl výše, 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. Podatel na

základě vydaného pravomocného stavebního povolení očekával, že bude moci v případě potřeby provedení změny dokončené stavby takovou změnu zcela v souladu se současným územním plánem realizovat. Takový postup byl diskriminačním stanovením výškové regulace v Návrhu MPP znemožněn. Pořizovatel nepřihlédl ke skutečnosti, že budova domova seniorů zapadá do stávající urbanistické struktury a stávajících hodnot výškové hladiny v lokalitě sídliště Modřany jih.

Legitimní očekávání je v daném případě dále posíleno tím, že podatel již disponuje pravomocným stavebním povolením, a proto legitimně očekával, že bude moci realizovat též změny stavebního záměru, které v době jeho povolování nepředvídal a bez kterých v řadě případů nebude možné stavební záměr řádně dokončit. Podatel měl tedy oprávněné důvody spoléhat se na to, že jeho investice do projektu domova seniorů bude chráněna a že bude moci v budoucnu realizovat přiměřené úpravy stavby v souladu s platnou územně plánovací dokumentací. Ignorování již vydaného stavebního povolení při stanovování nové výškové regulace tak představuje porušení základních principů právní jistoty a stability právního řádu.

Vymezením Pozemků v MPP je proto hrubě zasaženo do legitimního očekávání podatele. Přitom skutečnost, že při územním plánování musí být dbáno legitimních očekávání vlastníků pozemků založených rozhodnutími v individuálních případech, potvrzuje v rámci své rozhodovací praxe také Ústavní soud. (pozn. pod čarou: Viz např. usnesení Ústavního soudu ze dne 18. 3. 2010, sp. zn. III.ÚS 3108/09.)

VII.

VYMEZENÍ LOKALITY SÍDLIŠTĚ MODŘANY JIH V NÁVRHU JE NEDŮVODNÉ

Pořizovatel v Návrhu MPP zcela nelogicky, uměle a nepochopitelně rozdělil lokalitu sídliště Modřany jih tím, že východní části Pozemků nekoncepčně zahrnul do lokality les Kamýk (viz obrázek č. 9 níže).

Obr. č. 9: grafické znázornění rozdělení lokality sídliště Modřany jih (lokalita sídliště Modřany jih označena modrým ohraničením; Pozemky ohraničeny úzkou červenou čarou a světle červeným vybarvením)

Při pohledu na Návrh MPP je na první pohled zřejmé, že hranice lokality sídliště Modřany jih je stanovena zcela nelogicky a nekoncepčně. Při stanovení hranic lokality sídliště Modřany jih byla na jihovýchodní hranici tato lokalita zcela nepochopitelně rozdělena pruhem lokality les Kamýk o šířce cca 90 metrů. Tento pruh tak

vytváří jakýsi nekoncepční „výřez“ do jinak kontinuální a pravidelně vedené hranice lokality Modřany jih.

Navzdory výše uvedenému neobsahuje Návrh MPP žádné odůvodnění, které by alespoň zčásti vysvětlilo, z jakého důvodu byla takovýmto nelogickým způsobem stanovena hranice lokality sídliště Modřany jih a lokality les Kamýk, pro kterou není dán žádný legitimní důvod. Zahnutí celých Pozemků 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 část Pozemků nebyla přesunuta do lokality sídliště Modřany jih.

Pořizovatel MPP nijak neodůvodnil nelogické vymezení hranic těchto dvou lokalit a de facto tak rezignoval na svou zákonnou povinnost, přičemž takové 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.

VIII.

NÁVRH MPP JE V ROZPORU SE ZÁSADOU LEGITIMNÍHO OČEKÁVÁNÍ

Při výkonu veřejné moci v rámci procesu územního plánování je nezbytné dbát základních právních zásad, mj. zásady legitimního očekávání a zásady právní jistoty. Tyto zásady byly vymezením Pozemků v Návrhu porušeny.

Nově vymezený způsob a rozsah využití Pozemků neumožňuje realizovat na základě územního rozhodnutí a stavebního povolení povolený stavební záměr. Ke stavebnímu záměru bylo vydáno nejen územní rozhodnutí, ale také stavební povolení. Podatel legitimně očekával, že bude moci stavební záměr realizovat a řádně dokončit, a to včetně jeho potřebných změn, jejichž potřeba může vzniknout až v průběhu realizace samotného stavebního záměru. Pořizovatel však nevzal při vymezování regulativů týkajících se Pozemků vůbec v potaz, že podatelé již ve vztahu k Pozemkům disponují pravomocným územním rozhodnutím a stavebním povolením. Vymezení Pozemků v Návrhu MPP totiž jeho realizaci znemožňuje, což je v rozporu s judikaturou správních soudů, podle které i územní rozhodnutí představuje limity využití území. V řešeném případě bylo vydáno dokonce již stavební povolení.

Pořizovatel územního plánu má dle ustálené judikatury správních soudů při pořizování územního plánu vzít v potaz a respektovat již existující pravomocná rozhodnutí o umístění stavby. Jak vyplývá například z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 9. 2012, č. j. 1 As 107/2012 – 139, publikovaného ve Sbírce rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, pod č. 2742/2013 Sb. NSS,

„[v] této souvislosti lze též poznamenat, že územní rozhodnutí (i stavební povolení) vydaná v určitém území představují tzv. limit využití území ve smyslu § 26 odst. 1 stavebního zákona. Podle tohoto ustanovení musejí být limity využití území obsaženy v územně analytických podkladech, které jsou podle § 25 stavebního zákona podkladem k pořizování územně plánovací dokumentace. Koncept územního plánu tak musí respektovat vydaná pravomocná územní rozhodnutí a stavební povolení. Platnost územních rozhodnutí, případně stavebních povolení je omezena toliko dobou jejich platnosti a nemůže být proto narušena jejich nezařazením do územního plánu. Není tedy možné, aby se obec prostřednictvím vydání územního plánu snažila „odstranit“ účinky již dříve pravomocných územních rozhodnutí. Odlišný, než shora provedený výklad dotčených zákonných ustanovení, by mohl vést ke zcela absurdním důsledkům, kdy by se již například několik let řádně umístěné, povolené a zkolaudované stavby dostaly do rozporu s územním plánem, a pro tento rozpor by musely být odstraněny, resp. by byly považovány za nezákonně umístěné a postavené. Takový přístup by byl v příkrém rozporu s principem právní jistoty a ochrany práv nabytých v dobré víře.“

Stejně tak v rozsudku ze dne 11. 2. 2022, č. j. 5 As 300/2020-81 Nejvyšší správní soud uvedl, že „shodně s krajským soudem dospěl k závěru, že zpracovatel územního plánu vycházel z neúplně a v důsledku toho i nesprávně zjištěného skutkového stavu, neboť neověřil právní stav pozemků navrhovatele z toho hlediska, zda k nim nebylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí, resp. stavební povolení (na což bylo možné usuzovat z toho, že na části pozemku p. č. XA se nachází stavba a že oba pozemky jsou připojeny ke stavební parcele č. XE) a zda nejsou součástí zastavěného území s ohledem na jejich souvislost s pozemky zařazenými do zastavěného území. Toto pochybení je plně přičitatelné stěžovateli.“

Dále například Krajský soud v Brně v rozsudku ze dne 14. 11. 2023, č. j. 63 A 3/2023-86 vyjádřil, že „(...) Obec však není při přijímání územního plánu vázána jinými dokumenty, než jsou závazné podklady územního plánování. Pouze za situace, kdy je vlastník pozemku držitelem pravomocného územního rozhodnutí, je vhodné, aby v nově pořizovaném územním plánu byla na pozemku vymezena plocha odpovídající obsahu územního rozhodnutí, přičemž při koncipování územního plánu by se obec měla odchýlit od

pravomocných územních rozhodnutí pouze ze závažných důvodů (...).

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že pravomocná územní rozhodnutí představují tzv. limity využití území, a jako takové musí být při pořizování nového územního plánu i respektovány. Pořizovatel nemůže vymezením pozemků v novém územním plánu derogovat účinky pravomocných územních rozhodnutí. Pravomocné územní rozhodnutí by bylo v obecné rovině možno nerespektovat pouze v případě, kdy by pro to existovaly závažné důvody, a takový postup by bylo třeba dostatečným, řádným a úplným způsobem odůvodnit. Nejvyšší správní soud zdůrazňuje, že opačný přístup (tedy přístup, jakým postupoval pořizovatel v nyní řešeném případě) by vedl k absurdním důsledkům, kdy by se několik let řádně umístěné stavby dostávaly do rozporu s územním plánem a jako takové by se staly nezákonnými.

To hrozí i v nyní řešeném případě. Pokud by pořizovatel nevyhověl připomínkám podatele a Návrh MPP byl schválen v nyní řešené podobě, byla by zmařena realizace stavebního záměru jakožto stavby domova seniorů, který je celospolečensky potřebný a žádoucí. Realizace stavebního záměru včetně jeho případných změn je ve veřejném zájmu.

Pořizovatel tedy postupoval nezákonně, když při pořizování Návrhu MPP nezohlednil existenci pravomocných povolení. Tím byla porušena zásada legitimního očekávání a právní jistoty podatelů.

X.

VYHOVĚNÍM NÁMITKÁM NEDOJDE K PODSTATNÉ ÚPRAVĚ NÁVRHU MPP

Podatelem navrhované změny jsou nepodstatnou úpravou Návrhu MPP. Jedná se pouze o upřesnění Návrhu MPP, kterým nově nejsou negativně dotčeny žádné zájmy dotčených osob, protože změna je učiněna ve prospěch všech potenciálně dotčených osob.

Dle judikatury Nejvyššího správního soudu (pozn. pod čarou: Viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 2. 2012, č. j. 6 Ao 7/2011-74; rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 10. 2013, č. j. 5 AOs 1/2012-140; nebo rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 9. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-185.) jde o nepodstatnou úpravu, pokud změna: (i) neovlivní oprávněné zájmy konkrétních osob jiným způsobem než původní návrh, nebo je tato úprava zcela v jejich prospěch, (ii) nezmění charakter přijímaného územního plánu v podstatných rysech, (iii) změnou nejsou nově dotčeny žádné veřejné zájmy ani vlastnická práva třetích osob, které by nemohly

uplatnit své stanovisko či námitku, a (v) podstatně nemění návrh řešení.

Navrhovanou změnou by došlo k zařazení Pozemků do plochy s vyšším rozmezím podlažnosti nebo alespoň do zastavitelného území rozvojové plochy, což samo o sobě podstatně zvýší hodnotu těchto pozemků. Plánovaný stavební záměr navíc spadá do kategorie staveb občanské vybavenosti, kterou samotný Návrh MPP považuje za jednu z „privilegovaných“ kategorií staveb realizovaných ve veřejném zájmu. Úprava je tak činěna ve prospěch všech potenciálně dotčených osob, a jedná se proto o nepodstatnou úpravu.

Navrhovaná změna je pouhým upřesněním Návrhu MPP a odstraněním formálních chyb, neboť zmírňuje diskriminační a neodůvodněnou výškovou regulaci z rozmezí podlažnosti 3 RNP na 6 RNP. Navrhovaná změna tak umožňuje využití Pozemků způsobem srovnatelným s obdobnými pozemky v nejbližším okolí, a i z tohoto pohledu se jedná o nepodstatnou změnu.

Navrhovaná změna zároveň logicky slučuje dvě části lokality sídliště Modřany jih, které byly nekoncepčně rozděleny necelých 100 metrů širokým pásem nezastavitelné lokality les Kamýk. Současně nedojde ke změně charakteru přijímaného MPP v podstatných rysech, neboť se jedná o drobnou úpravu hranice mezi těmito lokalitami, která logicky navazuje na koncepci zastavitelné území. Navrhovaná úprava se nedotýká veřejných zájmů ani vlastnických práv jiných osob.

O nepodstatnou úpravu se jedná též proto, že navrhovanou změnou nejsou nově dotčeny žádné veřejné zájmy ani vlastnická práva třetích osob, které by nemohly uplatnit své stanovisko či námitku. Výšková regulace v námítkách požadovaném rozmezí podlažnosti je stanovena pro téměř všechny okolní pozemky v lokalitě sídliště Modřany jih, přičemž Pozemky jsou dle Návrhu MPP umístěny

„v rohu“ této lokality, kdy jediné zastavitelné pozemky v okolí podléhají právě příznivější výškové regulaci. Potenciálně dotčené osoby tak měly možnost uplatnit svá stanoviska k těmto okolním pozemkům. K regulaci navržené pro Pozemky nelze vznést žádné výhrady, které by nemohly být vzneseny dříve ve vztahu k okolním pozemkům. Návrh MPP stanoví ve vztahu k okolním pozemkům mírnější výškovou regulaci než Návrh MPP pro Pozemky, z čehož je zřejmé, že případným výhradám vůči regulaci na okolních pozemcích nebylo vyhověno a navržená regulace tak nezasahuje do práv jiných osob. Proto by nebylo možné vyhovět ani potenciálním výhradám, které by bylo možné vznést vůči Pozemkům.

Vyhověním námitce podatele nedojde k podstatné změně návrhu MPP ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, která by vyžadovala opakované veřejné projednání. Navrhovanou úpravou dojde pouze

k úpravě nedůvodně přísné výškové regulace na ploše Pozemků tak, aby odpovídala výškové regulaci na okolních pozemcích a výšková regulace lokality byla sjednocena. Dále pak dojde k nepodstatné úpravě hranic lokality sídliště Modřany jih a lokality les Kamýk, která odstraní nekoncepční rozdělení lokality sídliště Modřany jih do dvou částí oddělených nezastavitelným pásem lokality les Kamýk o šířce necelých 100 metrů.

XI. SHRnutí

Vymezením Pozemků v MPP dochází k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení

možnosti výkonu vlastnického práva podatele oproti stávajícímu stavu, a to především z následujících důvodů:

Podatel je navrhovanou podobou MPP neopodstatněně diskriminován oproti vlastníkům obdobných pozemků v dotčené lokalitě, na kterých budou moci být podle MPP umísťovány kategoricky vyšší stavby, byť na Pozemcích, které jsou svou povahou zcela shodné s těmito pozemky, to nebude možné.

Původní návrh MPP stanovoval na Pozemcích hodnotu rozmezí podlažnosti 6, přičemž stejným způsobem reguluje výšku staveb na Pozemcích i Územní plán. Následně však došlo k nedůvodnému omezení výšky budov na Pozemcích na hodnotu rozmezí podlažnosti 3 a výška budov na Pozemcích byla tedy omezena na maximálně 3 nadzemní podlaží. Oproti tomu na okolních pozemcích jiných vlastníků byla výšková regulace povětšinou stanovena jako podstatně vyšší (např. 8, případně 12 nadzemních podlaží). Výšková regulace na Pozemcích byla proto stanovena diskriminačně a zcela nedůvodně.

Stanovená výšková regulace, která omezuje nástavbu v budoucnu dokončeného domova seniorů, je v rozporu s cíli a koncepcí Návrhu MPP, který v lokalitě sídliště Modřany jih deklaruje doplnění zástavby občanské vybavenosti a podporu pokrytí města službami pro zvyšování kvality života, přičemž současně umožňuje budovám občanské vybavenosti překročit obecnou výškovou regulaci. Tato skutečnost činí Návrh MPP vnitřně rozporným.

Zařazení části Pozemků do lokality les Kamýk je nelegitimní a neodůvodněné, když tímto dochází zejména k nekoncepčnímu a nelogickému rozdělení zastavitelného území v lokalitě sídliště Modřany jih, byť by Pozemek jako celek vyloženě zapadal do zastavitelného území, které je nyní zcela nepochopitelně rozděleno přímo na Pozemku podatele.

Návrh MPP porušuje zásadu legitimního očekávání a právní jistoty, neboť podatel disponuje pravomocným stavebním povolením a územním rozhodnutím vydaným v souladu s platným územním plánem, přičemž navrhovaná výšková regulace de facto neguje právo realizovat budoucí úpravy či rozšíření domova seniorů, ačkoliv současný územní plán takové úpravy umožňuje.

Výšková regulace na Pozemcích je v rozporu s akutní společenskou potřebou rozšiřování kapacit sociálních služeb pro seniory, když podle prediktivních modelů MPSV, ÚZIS a prognózy IPR bude do roku 2035 potřeba vybudovat přibližně 34 700 nových pobytových lůžek, přičemž v lokalitě sídliště Modřany jih a nejbližším okolí se nachází pouze jediné specializované zařízení pro osoby s demencí, nikoliv všeobecný domov pro seniory.

Návrh MPP je v rozporu se zásadou proporcionality a legitimního očekávání, neboť se Přejícné ustanovení nevztahuje na změny záměrů před dokončením.

XII. NÁVRH

Podatel žádá, aby Pozemky jako celek, tj. pozemky parc. č. 4400/583, 4423/5 a 4423/9 v k. ú. Modřany, byly v celé své ploše v MPP zařazeny do:

zastavitelného území,

lokality 540 / Sídliště Modřany jih,

rozvojové plochy 414/540/5331 v lokalitě 540 / Sídliště Modřany jih za předpokladu, že míra využití, typ struktury, způsob využití a koeficienty zastavění stavebního bloku této rozvojové plochy zůstanou zachovány, a

plochy s rozmezím podlažnosti 6 (4–6 RNP).

Pakliže by nebylo vyhověno výše uvedené žádosti, podatel alternativně žádá, aby alespoň část Pozemků, tj. část pozemků parc. č. 4400/583, 4423/5 a 4423/9 v k. ú. Modřany aktuálně umístěná v rozvojové ploše 414/540/5331, byla v MPP zařazena do plochy s rozmezím podlažnosti 6 (4-6 RNP).

Podatel navrhuje, aby bylo Přejícné ustanovení MPP doplněno tak, že se bude vztahovat i na řízení, která navazují na řízení vymezená v Přejícném ustanovení, a na řízení o změně záměru před dokončením ve smyslu § 224 NSZ u záměrů, které byly povoleny před nabytím účinnosti MPP.

Přílohy:

stavební povolení č. j. P12 20695/2021 OVV ze dne 7. 6. 2021

výpis z katastru nemovitostí pro pozemek parc. č. 4400/583, k. ú. Modřany

výpis z katastru nemovitostí pro pozemek parc. č. 4423/5, k. ú. Modřany

výpis z katastru nemovitostí pro pozemek parc. č. 4423/9, k. ú. Modřany

krycí list pro lokalitu sídliště Modřany ve stavu ke dni 4. 4. 2018

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly

1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava vymezení rozvojové plochy a úprava textové části vztahující se k rozvojové ploše, tj. nikoliv úprava vymezení zastavitelného území, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Dle čl. 167 textové části Metropolitního plánu platí, že záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.

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.

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 3033375

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1193

Podatel | **BLOOMING s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPOGW

Identifikátor podání Portálu Pražana | a5pgr5hv

Lokalita | 540, 895, 985

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Námítka 02 (1/2)

Vyjádření

Podatel žádá, aby Pozemky jako celek, tj. pozemky parc. č. 4400/583, 4423/5 a 4423/9 v k. ú. Modřany, byly v celé své ploše v MPP zařazeny do:

...

a plochy s rozmezím podlažnosti 6 (4–6 RNP).

...

Pakliže by nebylo vyhověno výše uvedené žádosti, podatel alternativně žádá, aby alespoň část Pozemků, tj. část pozemků parc. č. 4400/583, 4423/5 a 4423/9 v k. ú. Modřany aktuálně umístěná v rozvojové ploše 414/540/5331, byla v MPP zařazena do plochy s rozmezím podlažnosti 6 (4-6 RNP).

Podatel navrhuje, aby bylo Přejícné ustanovení MPP doplněno tak, že se bude vztahovat i na řízení, která navazují na řízení vymezená v Přejícném ustanovení, a na řízení o změně záměru před dokončením ve smyslu § 224 NSZ u záměrů, které byly povoleny před nabytím účinnosti MPP.

Odůvodnění

Viz ID 3033374.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Návrh Metropolitního plánu respektuje kontinuitu ÚP SÚ HMP (s místě vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití plochy C a ZMK - zeleň městská a krajinná, tj. nezastavitelná plocha). Současně je zde vedena skladebná část ÚSES 500/-/3556 LBK. Z toho důvodu není možné rozšířit (upravit) hranici lokality 540 / Sídliště Modřany jih, a tím rozšířit zastavitelné území v místech vedení koridoru územního systému ekologické stability. Navržená podlažnost v rámci rozvojové plochy 414/540/5331 je adekvátní ve vztahu k ÚP SÚ HMP a stanoveného kódu míry využití plochy C.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze okrajová úprava vymezení rozvojové plochy na západě a změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území v rozvojové ploše (s ohledem na kontinuitu ÚP SÚ HMP), tj. nikoliv úprava výškové regulace ani úprava hranic lokality a hranice 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.

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 (náleží 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.

Smyslem a účelem přijatého regulativu je poskytnout ochranu práv stavebníků nabytých v dobré víře v platnou regulaci v územně plánovací dokumentaci. Tato ochrana spočívá v zajištění, že záměry, které byly naprojektovány a o nichž bylo zahájeno povolovací řízení dle regulativů ÚP SÚ, budou ve stále probíhajícím povolovacím řízení nadále posuzovány dle těchto regulativů. Získání povolení tak nebude zmařeno pouze v důsledku přijetí nové územně plánovací dokumentace, s níž budou případně tyto záměry v rozporu.

Stejně tak by se předmětný regulativ měl uplatnit v případě, kdy je záměr podle odstavce 1 článku 167 MPP předmětem řízení o změně záměru před jeho dokončením dle § 224 NSZ. V opačném případě by totiž přechodné ustanovení nechránilo ty záměry, u nichž je před jejich dokončením nutné provést změnové řízení, a to třeba i v případech, kdy tato potřeba objektivně nevznikla v důsledku jednání samotného stavebníka, ale např. v důsledku změn vnějších okolností, které stavebník ze své podstaty nemohl ovlivnit. Z výše uvedených důvodů se pořizovatel rozhodl na základě správní úvahy předmětnému požadavku vyhovět, a to tak, že demonstrativní výčet druhů řízení uvedený v článku 167 odst. 2 textové části návrhu MPP bude explicitně doplněn o řízení o změně záměrů před jejich dokončením podle § 224 NSZ.

Změna spočívající v upřesnění článku 167 odst. 2 MPP nepředstavuje takovou úpravu návrhu MPP, která by měnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, ani při ní objektivně nedochází k podstatné změně navrhovaného územního plánu ve vztahu k jím řešenému území, protože není tuto změnu nutné znovu projednat v opakovaném veřejném projednání ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V této věci je postup pořizovatele v souladu s relevantní rozhodovací praxí správních soudů a metodickým výkladem Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Dále podrobněji viz příloha P.228 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033376

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1193

Podatel | **BLOOMING s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPOGW

Identifikátor podání Portálu Pražana | a5pgr5hv

Lokalita | 895, 540

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Námítka 03

Vyjádření

Podatel žádá, aby Pozemky jako celek, tj. pozemky parc. č. 4400/583, 4423/5 a 4423/9 v k. ú. Modřany, byly v celé své ploše v MPP zařazeny do:

...

lokality 540 / Sídliště Modřany jih,

...

Pakliže by nebylo vyhověno výše uvedené žádosti, podatel alternativně žádá, aby alespoň část Pozemků, tj. část pozemků parc. č. 4400/583, 4423/5 a 4423/9 v k. ú. Modřany aktuálně umístěná v rozvojové ploše 414/540/5331, byla v MPP zařazena do plochy s rozmezím podlažnosti 6 (4-6 RNP).

Podatel navrhuje, aby bylo Přechodné ustanovení MPP doplněno tak, že se bude vztahovat i na řízení, která navazují na řízení vymezená v Přechodném ustanovení, a na řízení o změně záměru před dokončením ve smyslu § 224 NSZ u záměrů, které byly povoleny před nabytím účinnosti MPP.

Odůvodnění

Viz ID 3033374.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Návrh Metropolitního plánu respektuje kontinuitu ÚP SÚ HMP (s místě vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití plochy C a ZMK - zeleň městská a krajinná, tj. nezastavitelná plocha). Současně je zde vedena skladebná část ÚSES 500/-/3556 LBK. Z toho důvodu není možné rozšířit (upravit) hranici lokality 540 / Sídliště Modřany jih, a tím rozšířit zastavitelné území v místech vedení koridoru územního systému ekologické stability. Navržená podlažnost v rámci rozvojové plochy 414/540/5331 je adekvátní ve vztahu k ÚP SÚ HMP a stanoveného kódu míry využití plochy C.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze okrajová úprava vymezení rozvojové plochy na západě a změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území v rozvojové ploše (s ohledem na kontinuitu ÚP SÚ HMP), tj. nikoliv úprava výškové regulace ani úprava hranic lokality a hranice 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.

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.

Smyslem a účelem přijatého regulativu je poskytnout ochranu práv stavebníků nabytých v dobré víře v platnou regulaci v územně plánovací dokumentaci. Tato ochrana spočívá v zajištění, že záměry, které byly naprojektovány a o nichž bylo zahájeno povolovací řízení dle regulativů ÚP SÚ, budou ve stále probíhajícím povolovacím řízení nadále posuzovány dle těchto regulativů. Získání povolení tak nebude zmařeno pouze v důsledku přijetí nové územně plánovací dokumentace, s níž budou případně tyto záměry v rozporu.

Stejně tak by se předmětný regulativ měl uplatnit v případě, kdy je záměr podle odstavce 1 článku 167 MPP předmětem řízení o změně záměru před jeho dokončením dle § 224 NSZ. V opačném případě by totiž přechodné ustanovení nechránilo ty záměry, u nichž je před jejich dokončením nutné provést změnové řízení, a to třeba i v případech, kdy tato potřeba objektivně nevznikla v důsledku jednání samotného stavebníka, ale např. v důsledku změn vnějších okolností, které stavebník ze své podstaty nemohl ovlivnit. Z výše uvedených důvodů se pořizovatel rozhodl na základě správní úvahy předmětnému požadavku vyhovět, a to tak, že demonstrativní výčet druhů řízení uvedený v článku 167 odst. 2 textové části návrhu MPP bude explicitně doplněn o řízení o změně záměrů před jejich dokončením podle § 224 NSZ.

Změna spočívající v upřesnění článku 167 odst. 2 MPP nepředstavuje takovou úpravu návrhu MPP, která by měnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, ani při ní objektivně nedochází k podstatné změně navrhovaného územního plánu ve vztahu k jím řešenému území, protože není tuto změnu nutné znovu projednat v opakovaném veřejném projednání ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V této věci je postup pořizovatele v souladu s relevantní rozhodovací praxí správních soudů a metodickým výkladem Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Dále podrobněji viz příloha P.228 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3033377

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1193

Podatel | **BLOOMING s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPOGW

Identifikátor podání Portálu Pražana | a5pgr5hv

Lokalita | 540, 895, 985

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Námítka 04

Vyjádření

Podatel žádá, aby Pozemky jako celek, tj. pozemky parc. č. 4400/583, 4423/5 a 4423/9 v k. ú. Modřany, byly v celé své ploše v MPP zařazeny do:

...

rozvojové plochy 414/540/5331 v lokalitě 540 / Sídliště Modřany jih za předpokladu, že míra využití, typ struktury, způsob využití a koeficienty zastavění stavebního bloku této rozvojové plochy zůstanou zachovány,

...

Pakliže by nebylo vyhověno výše uvedené žádosti, podatel alternativně žádá, aby alespoň část Pozemků, tj. část pozemků parc. č. 4400/583, 4423/5 a 4423/9 v k. ú. Modřany aktuálně umístěná v rozvojové ploše 414/540/5331, byla v MPP zařazena do plochy s rozmezím podlažnosti 6 (4-6 RNP).

Podatel navrhuje, aby bylo Přechodné ustanovení MPP doplněno tak, že se bude vztahovat i na řízení, která navazují na řízení vymezená v Přechodném ustanovení, a na řízení o změně záměru před dokončením ve smyslu § 224 NSZ u záměrů, které byly povoleny před nabytím účinnosti MPP.

Odůvodnění

Viz ID 3033374.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Návrh Metropolitního plánu respektuje kontinuitu ÚP SÚ HMP (s místě vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití plochy C a ZMK - zeleň městská a krajinná, tj. nezastavitelná plocha). Současně je zde vedena skladebná část ÚSES 500/-/3556 LBK. Z toho důvodu není možné rozšířit (upravit) hranici lokality 540 / Sídliště Modřany jih, a tím rozšířit zastavitelné území v místech vedení koridoru územního systému ekologické stability. Navržená podlažnost v rámci rozvojové plochy 414/540/5331 je adekvátní ve vztahu k ÚP SÚ HMP a stanoveného kódu míry využití plochy C.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze okrajová úprava vymezení rozvojové plochy na západě a změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území v rozvojové ploše (s ohledem na kontinuitu ÚP SÚ HMP), tj. nikoliv úprava výškové regulace ani úprava hranic lokality a hranice 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.

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.

Smyslem a účelem přijatého regulativu je poskytnout ochranu práv stavebníků nabytých v dobré víře v platnou regulaci v územně plánovací dokumentaci. Tato ochrana spočívá v zajištění, že záměry, které byly naprojektovány a o nichž bylo zahájeno povolovací řízení dle regulativů ÚP SÚ, budou ve stále probíhajícím povolovacím řízení nadále posuzovány dle těchto regulativů. Získání povolení tak nebude zmařeno pouze v důsledku přijetí nové územně plánovací dokumentace, s níž budou případně tyto záměry v rozporu.

Stejně tak by se předmětný regulativ měl uplatnit v případě, kdy je záměr podle odstavce 1 článku 167 MPP předmětem řízení o změně záměru před jeho dokončením dle § 224 NSZ. V opačném případě by totiž přechodné ustanovení nechránilo ty záměry, u nichž je před jejich dokončením nutné provést změnové řízení, a to třeba i v případech, kdy tato potřeba objektivně nevznikla v důsledku jednání samotného stavebníka, ale např. v důsledku změn vnějších okolností, které stavebník ze své podstaty nemohl ovlivnit. Z výše uvedených důvodů se pořizovatel rozhodl na základě správní úvahy předmětnému požadavku vyhovět, a to tak, že demonstrativní výčet

druhů řízení uvedený v článku 167 odst. 2 textové části návrhu MPP bude explicitně doplněn o řízení o změně záměrů před jejich dokončením podle § 224 NSZ.

Změna spočívající v upřesnění článku 167 odst. 2 MPP nepředstavuje takovou úpravu návrhu MPP, která by měnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, ani při ní objektivně nedochází k podstatné změně navrhovaného územního plánu ve vztahu k jím řešenému území, protože není tuto změnu nutné znovu projednat v opakovaném veřejném projednání ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V této věci je postup pořizovatele v souladu s relevantní rozhodovací praxí správních soudů a metodickým výkladem Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Dále podrobněji viz příloha P.228 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3035501

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1193

Podatel | **BLOOMING s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOV04

Identifikátor podání Portálu Pražana | bbvdyetg

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

Námítka proti stanovené výškové regulaci na pozemcích parc. č. 4400/583, 4423/5 a 4423/9, k. ú. Modřany

Odůvodnění

1. Podatel je vlastníkem pozemků parc. č. 4400/583, 4423/5 a 4423/9, k. ú. Modřany („Pozemky“). Úřad městské části Praha 12, odbor výstavby, vydal stavební povolení ze dne 7. 6. 2021, č. j. P12 20695/2021 OVY pro stavbu s názvem „Domov seniorů ulice Vazovova, Praha 12 – Modřany“ („stavební povolení“), jímž stavební úřad povolil podateli realizovat na pozemcích parc. č. 4400/318, 4400/583, 4400/662, 4400/795, 4423/5, 4423/9 v k. ú. Modřany mimo jiné budovu domova seniorů („domov seniorů“; „stavební záměr“). Stavební povolení již nabylo právní moci a podatel je tak na jeho základě oprávněn stavbu realizovat.

2. Pozemky, na kterých má být domov seniorů realizován, se nachází v území řešeném MPP a podatel je nově vymezeným způsobem a rozsahem využití Pozemků dotčen na svém ústavně zaručeném vlastnickém právu. Je tomu tak především proto, že na Pozemcích je nově stanovena výšková regulace, resp. rozmezí podlažnosti dle čl. 98 odst. 3 Návrhu MPP v hodnotě rozmezí podlažnosti 3, čímž byla maximální regulovaná výška budovy domova seniorů stanovena na 1 – 3 regulovaná nadzemní podlaží („RNP“). Bude-li MPP přijat v navrhované podobě, nebude možné realizovat změny stavebního záměru, které by jinak byly podle současného územního plánu přípustné.

3. Vymezením Pozemků 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 („Námítka“).

POPIS AKTUÁLNÍHO STAVU A RELEVANTNÍCH NAVRHOVANÝCH ZMĚN

4. V platném územním plánu jsou Pozemky zařazeny do ploch „SV – všeobecně smíšené“ a „ZMK – zeleň městská a krajinná“ (viz obrázek č. 1 níže). Jedná se o klidnou lokalitu v prostředí zeleně, což byla ostatně jedna z okolností svědčící pro umístění domova seniorů právě na Pozemcích.

Obr. č. 1: grafické znázornění Pozemků v platném územním plánu (Pozemky ohraničeny úzkou červenou čarou a světle červeným vybarvením)

5. Pozemky jsou v Návrhu MPP zařazeny do těchto lokalit:

(i) lokality 540 / Sídliště Modřany jih:

- Zastavitelnost: zastavitelná stavební
- Typ struktury: modernistická struktura
- Způsob využití: zastavitelná obytná
- Míra stability: stabilizovaná („lokality sídliště Modřany jih“),

a (ii) lokality 895 / Les Kamýk:

- Zastavitelnost: nezastavitelná
- Typ struktury: krajina výrazných vrchů
- Způsob využití: nezastavitelná rekreační
- Míra stability: stabilizovaná („lokality les Kamýk“).

6. Část Pozemků je v Návrhu MPP zařazena do zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím 414/540/5331 („rozvojová plocha“), (viz obrázek č. 2 níže). Pořizovatel tím v části vyhověl předchozí námitce podatele, v níž žádal o zařazení Pozemků jako celku do „rozvojové plochy 413/540/2525 v lokalitě 540 / Sídliště Modřany jih za předpokladu, že míra využití, typ struktury, způsob využití a koeficienty zastavění stavebního bloku této rozvojové plochy zůstanou zachovány“. Rozvojová plocha 413/540/2525 byla Návrhem MPP nahrazena rozvojovou plochou 414/540/5331, která sice zahrnuje všechny Pozemky podatele, ale pouze v jejich části, ve které spadají do lokality sídliště Modřany jih. Části Pozemků náležející do lokality les Kamýk nejsou do této rozvojové plochy 414/540/5331 zahrnuty. Navrhovaný stav je v rozporu s pravomocným stavebním povolením, podle kterého má být má být

podstatná část stavebního záměru realizována právě na části Pozemků zařazených Návrhem MPP do lokality les Kamýk.

7. Změna se týká nejen označení a vymezení rozvojové lokality, ale také jejích parametrů. Dle krycího listu Návrhu MPP k lokalitě sídliště Modřany jih je rozvojová plocha navržena s následujícími parametry:

- Rozvojová plocha 414/540/5331 o rozloze 5 319 m²
- Typ struktury: heterogenní struktura
- Způsob využití: obytná
- koeficient maximálního zastavění budovami: 50 % (Z_{max})
- koeficient základního zastavění budovami: 20 % (Z_z)
- koeficient základní podlažnosti: 3,0 (V_z)

Obr. č. 2: grafické znázornění rozvojové plochy (rozvojová plocha vyznačena modrou čarou, Pozemky ohraničeny červenou čarou a světle červeným vybarvením)

8. Návrhem MPP v roce 2022 došlo ke stanovení výškové regulace na Pozemcích na maximálně 3 RNP, která zůstala v Návrhu MPP zachována. Naproti tomu územní plán umožňuje na Pozemku realizaci stavby až s 6 nadzemními podlažími. Navrhovaná regulace proto nepřiměřeně zasahuje do vlastnického práva podatele. V důsledku navrhovaného snížení výškového regulativu bude podateli zamezeno provést jakoukoli změnu stavby, která by navýšovala počet nadzemním podlaží. Podateli nebude umožněno realizovat ani jakoukoli jinou stavbu, která by měla více nadzemních podlaží a kterou by byl podatel oprávněn realizovat podle platného územního plánu. Pořizovatel přistoupil k tomuto významnému snížení počtu podlaží, aniž by tuto potřebu jakkoli odůvodnil. Navrhovaný regulativ je proto v rozporu se zásadou proporcionality. Navrhovaná úprava je rovněž v rozporu s veřejným zájmem na zajištění dostatečné kapacity sociálních služeb. Podatel je Návrhem MPP navíc diskriminován na úkor vlastníků pozemků v lokalitě sídliště Modřany jih, což podatel podrobněji vysvětluje níže.

III. STANOVENÁ VÝŠKOVÁ REGULACE NA POZEMCÍCH JE DISKRIMINAČNÍ A NEDŮVODNÁ

9. Pozemky se nachází na okraji lokality sídliště Modřany jih a zároveň na okraji zástavby městské čtvrti Modřany. Dle krycího listu Návrhu MPP k lokalitě sídliště Modřany jih („krycí list“) je cílovým charakterem této lokality mj. „dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Sídliště Modřany jih se strukturou modernistickou“. Cílem Návrhu MPP má pak být dle krycího listu i „doplnění zástavby s ohledem na celkový charakter lokality, doplnění komerční a občanské vybavenosti“.

10. Návrh MPP tedy výslovně počítá s rozsáhlou stavební činností uskutečňovanou právě v lokalitě sídliště Modřany jih. To potvrzuje i regulace stanovená Návrhem MPP na pozemcích v okolí Pozemků podatele. V dané okrajové oblasti lokality sídliště Modřany jih je výšková regulace pro okolní objekty stanovena v souladu s čl. 98 odst. 3 Návrhu MPP většinou v rozmezí podlažnosti 8 (výška budov tedy může dosahovat 6 – 8 RNP) nebo 12 (výška budov 7 – 12 RNP o maximální regulované výšce budovy 40 metrů), (viz obrázek č. 3 níže).

Obr. č. 3: grafické znázornění stanovení výškové regulace v okolí Pozemků (Pozemky ohraničeny úzkou červenou čarou a světle červeným vybarvením)

11. Z odůvodnění výškové regulace v Návrhu MPP plyne, že „[c]ílem je stabilizace stávajících částí území a vytvoření předvídatelné a jasně čitelné kompozice metropole jako celku. Konceptí Metropolitní plán stabilizuje celkovou a velmi rozmanitou kompozici výškových hladin a chrání doposud ucelené části panoramatu při současném jednoznačném vymezení potenciálu jejich rozvoje.“. Má-li být cílem stabilizace stávajících částí, nelze legitimně zdůvodnit, proč byla výšková hladina na Pozemcích takto významně omezena, zatímco na okolních pozemcích byla výšková hladina stanovena podstatně vyšší (viz obrázek č. 4 níže).

Obr. č. 4: grafické znázornění regulace výškové hladiny pozemku parc. č. 4423/154, k. ú. Modřany, na němž se nachází hasičská stanice (pozemek parc. č. 4423/154, k. ú. Modřany označen modrým ohraničením) a Pozemků (Pozemky ohraničeny úzkou červenou čarou a světle červeným vybarvením)

12. V okolí Pozemků se dokonce již nachází stavby, které překračují výšku 3 nadzemních podlaží, a to i v těsném sousedství Pozemků. Například na pozemku parc. č. 4423/154, k. ú. Modřany je zbudována Hasičská stanice Modřany („hasičská stanice“), jejíž výška je 4 nadzemní podlaží (viz obrázek č. 5 níže).

Obr. č. 5: aktuální výška hasičské budovy přímo sousedící s Pozemky

13. Pro jiné pozemky nacházející se v těsné blízkosti Pozemků je rozmezí podlažnosti stanoveno v souladu s čl. 98 odst. 3 Návrhu MPP dokonce na hodnotu 12, tyto budovy tedy mohou dosahovat až 12 RNP o maximální regulované výšce budovy 40 metrů. Do této kategorie regulace patří například pozemek parc. č. 4400/119, k. ú.

Modřany, na němž v současné době stojí panelový dům o právě 12 nadzemních podlažích (viz obrázek č. 6 a obrázek č. 7 níže).

Obr. č. 6: grafické znázornění regulace výškové hladiny pozemku parc. č. 4400/119, k. ú. Modřany, na němž se nachází dvanáctipodlažní panelový dům (pozemek parc. č. 4400/119, k. ú. Modřany označen modrým ohraničením) a Pozemků (Pozemky ohraničeny úzkou červenou čarou a světle červeným vybarvením)

Obr. č. 7: aktuální výška panelového domu na pozemku parc. č. 4400/119, k. ú. Modřany

14. Je tedy zcela zjevné, že ačkoli se v těsné blízkosti Pozemků nachází obdobné lokality, které jsou s Pozemky z hlediska stávající urbanistické struktury, využití území, stávajících hodnot a cílů deklarovaných Návrhem MPP v podstatě identické, na těchto obdobných pozemcích bylo stanoveno podstatně vyšší rozmezí podlažnosti.

15. Původní návrh MPP navíc počítal, jak vyplývá z krycího listu pro lokalitu sídliště Modřany jih ve stavu k 4. 4. 2018 (viz příloha č. 5 této Námítky), se stanovením rozmezí podlažnosti na Pozemcích v hodnotě 6 (viz obrázek č. 8). Pořizovatel následně zcela neodůvodněně změnil rozmezí podlažnosti na Pozemcích z hodnoty 6 na hodnotu 3, aniž by svůj postup jakkoli odůvodnil.

Obr. č. 8: grafické znázornění regulace výškové hladiny Pozemků v původním krycím listu pro lokalitu sídliště Modřany ve stavu ke dni 4. 4. 2018 (Pozemky ohraničeny modrou čarou)

16. Výšková hladina v lokalitě sídliště Modřany jih je nastavena okolními budovami, které dosahují podstatně vyšší hranice podlažnosti než domov seniorů, jak podatel popisuje výše. Stavba a následná nástavba domova seniorů tak nemůže v žádném případě svou výškou jakkoliv narušit současnou zástavbu a panorama lokality. Domov seniorů žádoucím způsobem doplní současnou siluetu lokality sídliště Modřany jih při současném navýšení její občanské vybavenosti, jak si pořizovatel v Návrhu MPP klade za cíl v krycím listu pro lokalitu sídliště Modřany jih. Vzhledem k tomu, že lokalita sídliště Modřany jih je ovlivněna již existujícími výškovými stavbami, nemůže domov seniorů narušit ani dálkové pohledy.

17. V lokalitě sídliště Modřany jih i v její dohledové blízkosti se již nachází i výšková zástavba. Není dán proto žádný důvod, aby na Pozemcích, pro které existuje pravomocné stavební povolení pro stavbu občanské vybavenosti, byla zástavba takto významně

omezena. Aktuálně navrhovaným výškovým omezením na Pozemcích budou následně stavební úpravy domova seniorů značně omezeny nebo dokonce absolutně znemožněny. Tímto zásahem je zásadně zasaženo do podatelových základních práv.

18. Vzhledem k výše uvedenému je zjevné, že regulace stanovená na Pozemcích 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, jak ostatně podatel podrobněji rozvádí níže. Vymezením Pozemků v Návrhu MPP však byla narušena právní jistota a legitimní očekávání podatele.

19. Podatel totiž 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. Stejně tak podatel důvodně očekával, že na Pozemku bude zachována stávající výšková regulace dle územního plánu, jakož i výšková regulace stanovená v původním návrhu MPP. Navzdory tomu došlo současným Návrhem MPP k nedůvodné regulaci Pozemků, pro něž je již vydáno pravomocné stavební povolení pro stavbu občanské vybavenosti, snížením podlažnosti z hodnoty 6 na hodnotu 3, a tedy omezením její výšky na maximální počet 3 nadzemních podlaží.

20. 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 „[p]ro 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.“

21. Pro výše popsany rozdílný přístup k podateli a vlastníkům pozemků v obdobných lokalitách (např. vlastníkům pozemků parc. č.

4423/154, k. ú. Modřany nebo pozemku parc. č. 4400/119, k. ú. Modřany) jistě neexistuje žádný racionální ani legitimní důvod, přičemž je také postaveno najisto, že omezení spočívající v regulaci výšky budov na jednotlivých pozemcích 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.

22. Pakliže by byl MPP přijat v navrhovaném znění a námitkám podatele by nebylo 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 v dané lokalitě, čímž by došlo k významné diskriminaci podatele a MPP by tak byl v této části nezákonný.

IV. NAVRHOVANÁ ÚPRAVA JE V ROZPORU S KONCEPCÍ VEŘEJNÉ VYBAVENOSTI STANOVENOU NÁVRHEM MPP

23. Návrh MPP v článku 34 výslovně stanovuje, že „[k]oncepce veřejné vybavenosti je založena na pokrytí města službami tak, aby byly splněny současné nároky na zvyšování kvality života“. Zároveň Návrh MPP v článku 144 odst. 2 jednoznačně uvádí, že „veřejnou vybavenost je možné, nad rámec vymezení, libovolně umisťovat ve všech obytných a produkčních zastavitelných lokalitách, pokud to cílový charakter lokality nevylučuje“. Část Pozemků podatele se nacházejí právě v zastavitelné obytné lokalitě, kde je jedním z cílů podle krycího listu doplnění občanské vybavenosti.

Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 12. 2020, č. j. 2 As 317/2018-35.24.

24. Důležitost staveb občanské vybavenosti včetně staveb sociálních služeb zdůrazňuje pořizovatel i v čl. 103 odst. 2 Návrhu MPP. Podle tohoto ustanovení lze u těchto staveb v odůvodněných případech překročit maximální počet RNP až o 2 RNP. Pořizovatel tedy počítá s tím, že je možné maximální počet RNP u tohoto typu staveb výjimečně navýšit. Za této situace nedává smysl, aby na Pozemcích, na kterých je již pravomocně povolena stavba pro sociální služby, stanovil výškovou regulaci v přímém rozporu se stavebním povolením a platným územním plánem. Výšková regulace je navíc mnohem nižší než okolní zástavba a výšková regulace v okolních lokalitách. Jsou-li tyto stavby skutečně prioritou, měla by být výšková regulace vymezena tak, aby umožňovala realizaci staveb pro sociální služby

s dostatečnou kapacitou. Přinejmenším by měla respektovat současný stav a pravomocné stavební povolení.

25. Domov seniorů představuje typickou stavbu občanské vybavenosti ve smyslu článku 143 odst. 1 písm. b) Návrhu MPP, která slouží pro „sociální služby a péči o rodiny“. Stanovení restriktivní výškové regulace na Pozemcích, která fakticky znemožňuje budoucí využití Pozemků pro stavby sociálních služeb s dostatečnou kapacitou, je v přímém rozporu s výše uvedenými ustanoveními Návrhu MPP. Nároky na zvýšení kapacity zařízení služeb v důsledku stárnutí populace výrazně porostou a kapacita staveb s výškovou regulací max. 3 nadzemní podlaží jistě nebude dostatečná. Návrh MPP tak na jedné straně deklaruje podporu a možnost libovolného umisťování občanské vybavenosti v obytných lokalitách, na straně druhé však prostřednictvím diskriminační a nepřiměřené výškové regulace takové umisťování a rozvoj fakticky znemožňuje.

V. ZVÝŠENÍ ROZMEZÍ PODLAŽNOSTI NA POZEMCÍCH PŘEDSTAVUJE NAPLNĚNÍ CÍLŮ NÁVRHU MPP

26. Jedním z cílů Návrhu MPP je dle krycího listu pro lokalitu sídliště Modřany jih také doplnění občanské vybavenosti. Domov seniorů, který bude vystaven na základě pravomocného stavebního povolení, do této kategorie bezesporu spadá a představuje tak prostředek k naplnění jednoho z cílů Návrhu MPP. Je tedy nedůvodné, aby byly Pozemky, na nichž má být vystavěn, takto zásadně regulovány, a to navíc s ohledem na stanovení výškové regulace okolních pozemků.

27. Na základě stavebního povolení bude část A domova seniorů sloužit jako ústav sociální péče s kapacitou 12 klientů, část B bude provozována jako dům s pečovatelskou službou pro 36 seniorů s omezenou schopností pohybu. Celková kapacita domova seniorů bude tedy 48 klientů. Současně lze ovšem důvodně očekávat postupně narůstající potřebu navýšení kapacity domova seniorů, která by však přijetím Návrhu MPP v současné podobě byla znemožněna.

28. Domov seniorů jakožto stavba občanské vybavenosti je zároveň jednou ze staveb, jež si Návrh MPP klade za cíl v lokalitě sídliště Modřany jih v rámci zástavby doplnit. Je tedy zjevné, že umožnění rozvoje budov občanské vybavenosti je nejen v zájmu HMP jako pořizovatele MPP, ale i v zájmu veřejném. Jedním z cílů urbanistické koncepce krajů stanovené v Zásadách územního rozvoje hlavního

města Prahy ve znění k 19. 6. 2025 („ZÚR“) je právě „vytváření podmínek pro zajištění odpovídajícího občanského vybavení na celém území města, zejména základního občanského vybavení veřejné infrastruktury s přihlédnutím k dostupnosti, významu a charakteru dané lokality“.

29. Výstavba domova seniorů zohledňuje zásady trvale udržitelného rozvoje, a to zejména v situaci, kdy nejen hlavní město Praha, ale i celá Česká republika trpí akutním nedostatkem těchto sociálních zařízení, ačkoliv demografický vývoj napovídá, že bude třeba výrazně rozšířit jejich počet. Dle odhadů Výzkumného ústavu práce a sociálních věcí se má počet osob vyžadujících služby dlouhodobé sociálně – zdravotní péče zvýšit v roce 2025 na více než 240 000, což je oproti roku 2018 zhruba o 70 000 více. S nepříznivým demografickým vývojem počítají také ZÚR, když mezi priority územního plánování řadí také zajištění podmínek „pro rozvoj veřejné infrastruktury, zejména s ohledem na stárnutí populace“ jakožto jeden ze sociálních pilířů.

30. Akutnost problému nedostatku kapacit dlouhodobé péče potvrzují i nejnovější prediktivní modely vycházející z dat Ministerstva práce a sociálních věcí (MPSV) a Ústavu zdravotnických informací a statistiky (ÚZIS). Podle těchto analýz dojde do roku 2035 k výraznému nárůstu nejrizikovější věkové skupiny 80+ s nejvyššími nároky na péči. Současně pokračuje nárůst výskytu závažných onemocnění a významně roste také počet lidí s demencí. Prediktivní modely dále ukazují, že při zachování současné struktury péče bude do roku 2035 potřeba vybudovat přibližně 34 700 nových pobytových lůžek. Dlouhodobý vývoj podle modelů vypadá následovně: v roce 2024 bylo 93 536 klientů využívajících 76 761 lůžek, v roce 2035 má být 135 624 klientů vyžadujících 111 503 lůžek, v roce 2040 pak 153 178 klientů vyžadujících 126 077 lůžek a v roce 2050 dokonce 170 323 klientů vyžadujících 140 501 lůžek.

31. Podle prognózy Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy (mj. zpracovatele MPP) z roku 2025 „Prognóza obyvatel a veřejné vybavenosti v Praze 2024-2050 – 5/ Sociální služby“ je současná kapacita domovů pro seniory v Praze v přepočtu na 1 tisíc obyvatel výrazně podprůměrná. Praha ke konci roku 2022 disponovala lůžky v domovech pro seniory a domovech se zvláštním režimem pouze pro 7,6 % obyvatel ve věkové kategorii 80+, což je nejnižší podíl z celé ČR. Prognóza dále uvádí, že počet obyvatel ve věku 80+ na jedno lůžko vzroste z aktuálních 15 v roce 2024 na 21 v roce 2030 a na 26 v roce 2050. To znamená, že v roce 2030 bude chybět přibližně 1 733 lůžek a v roce 2050 dokonce 3 160 lůžek. Prognóza mj. identifikuje nedostatečný a nerovnoměrný rozvoj

pobytových služeb jako jeden z prioritních problémů. Dokument zdůrazňuje, že s populačním stárnutím a významným přírůstkem počtu obyvatel ve věku 80 a více let se bude dále zvyšovat potřeba sociálních pobytových služeb. Podatelé proto není jasné, proč zpracovatel MPP v Návrhu MPP nerespektuje své vlastní závěry o nedostatečnosti kapacit v domovech seniorů uvedené v této prognóze, když na Pozemcích podatele stanovuje takovou regulaci, která fakticky znemožňuje jakékoliv budoucí rozšíření stavebního záměru, a tedy i požadované akutní navýšení lůžkových kapacit domovů pro seniory.

Dostupné zde: <https://www.mpsv.cz/predikce-potreb-dlouhodobepoce-cesko-ceka-jeden-z-nejvetsich-ukolu-pristich-desetileti>

Dostupné zde:

<https://iprpraha.cz/assets/files/files/9a2267d332f8fed2040c6b3b583003c7.pdf>

32. Podle analýzy Českého statistického úřadu z roku 2024 „Senioři v hl. m. Praze - vybrané kapitoly – 2023“ je situace v oblasti kapacit sociálních služeb pro seniory v Praze alarmující. V Praze bylo v roce 2023 celkem 31 domovů pro seniory s kapacitou 2,6 tisíc lůžek a 26 domovů se zvláštním režimem s kapacitou 1,8 tisíc lůžek. Na jednoho klienta domova pro seniory připadalo v roce 2023 celkem 2,4 neuspokojených žadatelů, což představuje výrazný nedostatek kapacit. V domovech se zvláštním režimem připadalo na jednoho klienta 1,8 neuspokojených žadatelů. Analýza potvrzuje, že poptávka po sociálních službách v Praze výrazně převyšuje nabídku a že kapacity sociálních služeb neodpovídají ani současným potřebám, natož budoucímu demografickému vývoji.

33. Z analýzy „Pobytová zařízení pro seniory“, zpracované oddělením Ekonomické a strategické analýzy České spořitelny z prosince 2018, vyplývá, že současná kapacita domovů pro seniory i domovů se zvláštním režimem je ve všech krajích téměř zaplněná, jak dokládají tabulky na str. 14 výše uvedené analýzy. K datu 31. 12. 2017 bylo v Praze celkem 30 sociálních zařízení – domovů pro seniory a obsazenost byla přes 93 % (tj. na maximální provozní únosné hranici), přičemž počet neuspokojených klientů byl téměř k osmi tisícům, jak je doloženo níže uvedenou tabulkou. Trendy v poskytování služeb pro seniory (str. 17 výše uvedené analýzy) jsou přitom zvyšující se počet seniorů (předpoklad zvýšení počtu osob starších 65 let do roku 2035 o více než 450 000), rapidně rostoucí poptávka po pobytových službách (již k datu vypracování výše uvedené analýzy chybělo na trhu zhruba 15 000 lůžek v domovech pro seniory), rozšiřování služeb pro seniory (standardy ubytování, stravy, sociální a lékařské péče v domovech pro seniory se budou postupně zvyšovat), menší domovy ve více lokalitách (aby senioři zůstávali ve známém prostředí a blízko rodiny).

Dostupné zde: https://csu.gov.cz/docs/107508/f78b2bf8-8b6e-4693-9438-f0efeee5a663/330140-24_def.pdf?version=1.1

Dostupné zde:
https://www.csas.cz/content/dam/cz/csas/www_csas_cz/dokumenty/analzy/Pobyto%C3%A1%20za%C5%99%C3%ADzen%C3%AD%20pro%20seniory_2018_12.pdf

- tabulka pobytová zařízení pro seniory

34. Předpokladem přitom je, že do budoucna se vzhledem k demografickému vývoji bude poptávka po místech v pobytových zařízeních pro seniory rapidně zvyšovat. Tato analýza tak na str. 13 uzavírá: „Současná kapacita domovů pro seniory i domovů se zvláštním režimem je přitom ve všech krajích téměř zcela zaplněná, jak ukazují tabulky na následující stránce. Zdánlivě volná místa, která vyplývají ze statistik, jsou způsobena jednak časovým nesouladem mezi uvolněním místa a jeho opětovným obsazením a jednak počtem míst vyhrazených pro odlehčovací službu. Navíc statistiky MPSV na konci roku 2017 evidovaly více než 61 tisíc neuspokojených žádostí v domovech pro seniory a 22,3 tisíc neuspokojených žádostí v domovech se zvláštním režimem, a to ve všech krajích ČR (viz tabulka na další straně). MPSV uvádí, že většina žadatelů si podává více žádostí najednou (v průměru tři až pět). I v případě, kdyby si každý zájemce podal 4 žádosti, tak by v současné době chybělo na trhu zhruba 15 tisíc lůžek v domovech pro seniory (tj. 150 domovů pro seniory s kapacitou 100 míst) a 5 tisíc lůžek v domovech se zvláštním režimem. Do budoucna se vzhledem k demografickému vývoji bude poptávka po místech v pobytových zařízeních pro seniory rapidně zvyšovat.“

35. Z Analýzy segmentu sociálních služeb s akcentem na pobytové a ambulantní sociální služby pro seniory, zpracované společností Ernst & Young, s.r.o. z února 2021, vyplývá strmý nárůst počtu seniorů, což bude mít za následek výrazný nedostatek míst v domovech pro seniory. Tato analýza shrnuje své závěry na str. 7 následovně:

- tabulka

36. V analýze „Současná struktura služeb dlouhodobé péče a prognóza potřebnosti sociálních služeb 2019-2050“, zpracované Ing. Jiřím Horeckým, Ph.D., MBA a doc. Ing. Ladislavem Průšou, CSc. se autoři vyjadřují k aktuální situaci v České republice (str. 13), kdy uvádějí, že v současné době je zřejmé, že systém sociálních

služeb není na důsledky stárnutí populace připraven. Nutnost rozšiřovat kapacity dlouhodobé péče konstatuje i zpráva OECD pro zdravotnictví v České republice z r. 2019: „Je zapotřebí podporovat rozvoj pečovatelských zařízení a harmonizovat politiku úhrad zdravotní péče poskytované v nemocnicích a jiných zařízeních. Krajské úřady je vhodné motivovat k zajištění dostatečného počtu institucí dlouhodobé péče na jejich území, a to s přihlédnutím k budoucímu vývoji.“

37. Tato analýza na str. 25 uvádí své následující závěry:

- „Česká republika je ve srovnání s kapacitami sociálních služeb (zejména služeb pobytových) dlouhodobě pod evropským průměrem. Tento propad se každoročně zvětšuje tím, jak vyspělé evropské země reagují na zvyšující se poptávku (zejména z důvodu nárůstu podílu starších osob, ale i osob trpících demencí), zatímco ČR reaguje minimálně a se zpožděním.
- V ČR neexistuje žádný centrální plán na budování kapacit sociálních služeb pro seniory (pobytové služby, terénní služby, denní stacionáře apod.). Aktuální strategické dokumenty se nedotýkají problému nedostatečných kapacit, včetně návrhů řešení, tj. systematického plánu jejich dovybudování. Centrální investiční podpora je zcela zanedbatelná
- Pro zachování současné úrovně vybavenosti jednotlivými typy služeb sociální péče po celé sledované období do r. 2050 by se např. počet míst v domovech pro seniory do r. 2050 musel zvýšit z 35 596 míst v r. 2016 na 89 146 míst, přičemž největší nárůst kapacity v těchto zařízeních by bylo nutno realizovat do r. 2035.“

Dostupné zde:

[https://www.apsscr.cz/files/files/Analýza%20segmentu%20socialnich%20sluzeb_EY_FINAL\(1\).pdf](https://www.apsscr.cz/files/files/Analýza%20segmentu%20socialnich%20sluzeb_EY_FINAL(1).pdf)

Dostupné zde: <https://www.apsscr.cz/cz/nabizime/Soucasna-struktura-sluzeb-dlouhodob-pece-a-prognozapotrebnosti-socialnich-sluzeb-2019%E2%80%932050>

38. I nahlédnutím do veřejně dostupných zdrojů je možné konstatovat výše uvedený demografický problém. Například ve Středočeském kraji je průměrná čekací doba na místo v domově pro seniory 317 dní. Za rok 2020 Ministerstvo práce a sociálních věcí evidovalo v celém Česku přes 46 000 odmítnutých žádostí o lůžko v pobytových zařízeních pro seniory (viz např. článek „V Česku musí do roku 2050 vzniknout 28 tisíc lůžek v domovech pro seniory. Už nyní čekají i měsíce“) . Z dalších veřejně dostupných zdrojů vyplývá, že hl. m. Praha je na tom vůbec nejhůře co se týče kapacity lůžek (viz např. článek „Česku chybí domovy pro seniory, nejhůře je na tom Praha“) . To potvrzuje i článek „V domovech pro seniory chybí tisíce míst. Stát chce budování nových kapacit podpořit vyššími dotacemi“, ve kterém se mimo jiné uvádí, že čekací lhůty se pohybují od šesti měsíců do dvou let, přičemž stát hledá cesty, jak situaci zlepšit. Výše uvedené

potvrzuje i např. článek „Akutní nedostatek míst v domovech důchodců. Čeká se i dva roky“, ve kterém se píše o tom, že nové domovy pro seniory se sice staví, ale nestačí to. O demografickém vývoji obyvatelstva pojednává i např. odborný článek „Kdo se postará? Domovy pro seniory v Česku v kontextu demografického stárnutí“.

39. V celé lokalitě sídliště Modřany jih a nejbližším okolí se v současnosti nachází pouze jediné podobné zařízení sociální péče, a to „ALZHEIMER HOME Modřany“. Toto zařízení je však specializováno primárně na péči o osoby, které trpí Alzheimerovou chorobou a jinými typy demence, a není tak dostupné pro běžnou populaci seniorů vyžadující komplexní péči. Absence všeobecného zařízení pro seniory v této lokalitě tak představuje významnou mezeru v poskytování sociálních služeb, kterou má právě domov seniorů podatele ambici zaplnit. Tato skutečnost jen dále podtrhuje naléhavou potřebu nejen zachování, ale i možnosti budoucího rozšíření kapacity plánovaného domova seniorů, což by navrhovaná výšková regulace v Návrhu MPP znemožnila.

40. V případě, že by byla výšková regulace nastavena tak, jak je nyní zanesena v Návrhu MPP, byly by další stavební úpravy domova seniorů značně omezeny, provedení nástavby a celkové navýšení budovy domova seniorů za účelem zvýšení kapacity dokonce zcela nemožné. Podatel upozorňuje, že při vydávání stavebního povolení je posuzován soulad záměru s platným územním plánem. V případě potřeby navýšení kapacity domova seniorů by tedy daný stavební záměr nebyl schválen. Provedení stavebního záměru ve formě nástavby budovy seniorů by tedy bylo vzhledem k nedůvodné a diskriminační regulaci podlažnosti Pozemků vyloučeno, byť je na základě výše uvedeného evidentní, že na případném budoucím rozšíření domova seniorů je veřejný zájem.

Dostupné zde: V Česku musí do roku 2050 vzniknout 28 tisíc lůžek v domovech pro seniory. Už nyní čekají i měsíce | iROZHLAS - spolehlivé zprávy

Dostupné zde: Česku chybí domovy pro seniory, nejhůře je na tom Praha - Aktuálně.cz (aktualne.cz)

Dostupné zde: <https://ct24.ceskatelevize.cz/ekonomika/2978687-v-domovech-pro-seniory-chybi-tisice-miststat-chce-budovani-novych-kapacit>

Dostupné zde: <https://www.stream.cz/zpravy-televize-seznam/akutni-nedostatek-mist-v-domovech-duchodcu-eka-se-i-dva-roky-64325576>

Dostupné zde: https://www.czso.cz/documents/10180/61449038/13005318q3_248-265.pdf/b1d83a59-0fd5-40ac-9751-61bad442ba70?version=1.0

41. Vyloučení možnosti budoucí realizace nástavby domova seniorů je tedy v rozporu s již zmiňovanými cíli MPP v lokalitě sídliště Modřany jih, k nimž patří i doplnění zástavby o budovy občanské vybavenosti. Pořizovatel diskriminačním stanovením výškové regulace Pozemků znemožňuje navýšení kapacity právě obecně prospěšné budovy občanské vybavenosti, když zcela očividně upřednostňuje před podatelem vlastníky okolních pozemků v blízkosti Pozemků, neboť na nich je výšková regulace stanovena zásadně benevolentnějším způsobem. Pořizovatel tím zároveň nerespektuje veškeré odborné prognózy a doporučení volající po navýšení kapacit domovů pro seniory v Praze.

VI. VYMEZENÍ POZEMKŮ V NÁVRHU MPP NEDŮVODNĚ ZASAHUJE DO ZÁKLADNÍCH PRÁV PODATELE

42. Vymezením Pozemků 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 základních právních zásad, mj. zásady legitimního očekávání a zásady 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.

43. 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.“ 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.

Viz usnesení Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120, dostupný z:

http://www.nssoud.cz/files/SOUDNI_VYKON/2009/0001_1Ao__0900120A_prevedeno.pdf.

Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, sp. zn. 1 Ao 1/2005.

Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 – 42, dostupný z:

<https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/nsscr/1-ao-4-2011-42>.

44. Podatel si je vědom, že se pořizovatel snaží stanovením výškových limitů v MPP regulovat výškovou zástavbu v Praze s ohledem na určitý druh veřejného zájmu. Avšak výšková regulace na Pozemcích, která výrazně omezuje jeho zastavitelnost budovami občanské vybavenosti, které dle Návrhu MPP mají být v lokalitě sídliště Modřany jih doplněny, není odůvodněna. V souladu se zásadou proporcionality je pořizovatel povinen zkoumat, zda nelze zamýšleného cíle dosáhnout též jinými vhodnějšími prostředky. Zamýšleného cíle by přitom bylo nejen možné dosáhnout jinými vhodnějšími prostředky, ale takto omezující výškovou regulací na Pozemcích jej nelze dosáhnout vůbec. Pozemky se totiž nachází v území zastavěném budovami, jejichž výšková regulace je v návrhu určena jako podstatně vyšší. Jakákoli nová zástavba na Pozemcích vyšší, než je aktuálně navrhovaný limit 3 RNP, tak v žádném případě nemůže mít negativní vliv v daném území. Nadto nemá být domov seniorů ani nejvyšší stavbou v území.

45. 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.

46. Jak již podatel uvedl výše, 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. Podatel na základě vydaného pravomocného stavebního povolení očekával, že bude moci v případě potřeby provedení změny dokončené stavby takovou změnu zcela v souladu se současným územním plánem realizovat. Takový postup byl diskriminačním stanovením výškové regulace v Návrhu MPP znemožněn. Pořizovatel nepřihlédl ke skutečnosti, že budova domova seniorů zapadá do stávající urbanistické struktury a stávajících hodnot výškové hladiny v lokalitě sídliště Modřany jih.

47. Legitimní očekávání je v daném případě dále posíleno tím, že podatel již disponuje pravomocným stavebním povolením, a proto legitimně očekával, že bude moci realizovat též změny stavebního záměru, které v době jeho povolování nepředvídal a bez kterých v řadě případů nebude možné stavební záměr řádně dokončit. Podatel měl tedy oprávněné důvody spoléhat se na to, že jeho investice do projektu domova seniorů bude chráněna a že bude moci v budoucnu realizovat přiměřené úpravy stavby v souladu s platnou územně plánovací dokumentací. Ignorování již vydaného stavebního povolení při stanovování nové výškové regulace tak představuje porušení základních principů právní jistoty a stability právního řádu.

48. Vymezením Pozemků v MPP je proto hrubě zasaženo do legitimního očekávání podatele. Přitom skutečnost, že při územním plánování musí být dbáno legitimních očekávání vlastníků pozemků založených rozhodnutími v individuálních případech, potvrzuje v rámci své rozhodovací praxe také Ústavní soud.

Viz např. usnesení Ústavního soudu ze dne 18. 3. 2010, sp. zn. III.ÚS 3108/09.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Návrh Metropolitního plánu respektuje kontinuitu ÚP SÚ HMP (s místě vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití plochy C a ZMK - zeleň městská a krajinná, tj. nezastavitelná plocha). Současně je zde vedena skladebná část ÚSES 500/-/3556 LBK. Z toho důvodu není možné rozšířit (upravit) hranici lokality 540 / Sídliště Modřany jih, a tím rozšířit zastavitelné území v místech vedení koridoru územního systému ekologické stability. Navržená podlažnost v rámci rozvojové plochy 414/540/5331 je adekvátní ve vztahu k ÚP SÚ HMP a stanoveného kódu míry využití plochy C.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze okrajová úprava vymezení rozvojové plochy na západě a změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území v rozvojové ploše (s ohledem na kontinuitu ÚP SÚ HMP), tj. nikoliv úprava výškové regulace ani úprava hranic lokality a hranice 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.

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 (nálezy 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.

Smyslem a účelem přijatého regulativu je poskytnout ochranu práv stavebníků nabytých v dobré víře v platnou regulaci v územně plánovací dokumentaci. Tato ochrana spočívá v zajištění, že záměry, které byly naprojektovány a o nichž bylo zahájeno povolovací řízení dle regulativů ÚP SÚ, budou ve stále probíhajícím povolovacím řízení nadále posuzovány dle těchto regulativů. Získání povolení tak nebude zmařeno pouze v důsledku přijetí nové územně plánovací dokumentace, s níž budou případně tyto záměry v rozporu.

Stejně tak by se předmětný regulativ měl uplatnit v případě, kdy je záměr podle odstavce 1 článku 167 MPP předmětem řízení o změně záměru před jeho dokončením dle § 224 NSZ. V opačném případě by totiž přechodné ustanovení nechránilo ty záměry, u nichž je před jejich dokončením nutné provést změnové řízení, a to třeba i v případech, kdy tato potřeba objektivně nevznikla v důsledku jednání samotného stavebníka, ale např. v důsledku změn vnějších okolností, které stavebník ze své podstaty nemohl ovlivnit. Z výše uvedených důvodů se pořizovatel rozhodl na základě správní úvahy předmětnému požadavku vyhovět, a to tak, že demonstrativní výčet druhů řízení uvedený v článku 167 odst. 2 textové části návrhu MPP bude explicitně doplněn o řízení o změně záměrů před jejich dokončením podle § 224 NSZ.

Změna spočívající v upřesnění článku 167 odst. 2 MPP nepředstavuje takovou úpravu návrhu MPP, která by měnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, ani při ní objektivně nedochází k podstatné změně navrhovaného územního plánu ve vztahu k jím řešenému území, protože není tuto změnu nutné znovu projednat v opakovaném veřejném projednání ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V této věci je postup pořizovatele v souladu s relevantní rozhodovací praxí správních soudů a metodickým výkladem Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Dále podrobněji viz příloha P.228 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3035502

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1193

Podatel | **BLOOMING s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOV04

Identifikátor podání Portálu Pražana | bbvdyetg

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření

Námítka proti vymezení lokalit a rozdělení lokality sídliště Modřany jih tím, že východní části pozemků je nekonceptně zahrnuta do lokality les Kamý. Jedná se o pozemky k.ú. Modřany č.p. 4400/583, 4423/5, 4423/9.

Odůvodnění

VII. VYMEZENÍ LOKALITY SÍDLIŠTĚ MODŘANY JIH V NÁVRHU JE NEDŮVODNÉ

49. Pořizovatel v Návrhu MPP zcela nelogicky, uměle a nepochopitelně o (viz obrázek č. 9 níže).

Obr. č. 9: grafické znázornění rozdělení lokality sídliště Modřany jih (lokalita sídliště Modřany jih označena modrým ohraničením; Pozemky ohraničeny úzkou červenou čarou a světle červeným vybarvením)

50. Při pohledu na Návrh MPP je na první pohled zřejmé, že hranice lokality sídliště Modřany jih je stanovena zcela nelogicky a nekonceptně. Při stanovení hranic lokality sídliště Modřany jih byla na jihovýchodní hranici tato lokalita zcela nepochopitelně rozdělena pruhem lokality les Kamýk o šířce cca 90 metrů. Tento pruh tak vytváří jakýsi nekonceptní „výřez“ do jinak kontinuální a pravidelně vedené hranice lokality Modřany jih.

51. Navzdory výše uvedenému neobsahuje Návrh MPP žádné odůvodnění, které by alespoň zčásti vysvětlilo, z jakého důvodu byla takovýto nelogickým způsobem stanovena hranice lokality

sídliště Modřany jih a lokality les Kamýk, pro kterou není dán žádný legitimní důvod. Zahrnutí celých Pozemků 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 část Pozemků nebyla přesunuta do lokality sídliště Modřany jih.

52. Pořizovatel MPP nijak neodůvodnil nelogické vymezení hranic těchto dvou lokalit a de facto tak rezignoval na svou zákonnou povinnost, přičemž takové 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.

VIII. NÁVRH MPP JE V ROZPORU SE ZÁSADOU LEGITIMNÍHO OČEKÁVÁNÍ

53. Při výkonu veřejné moci v rámci procesu územního plánování je nezbytné dbát základních právních zásad, mj. zásady legitimního očekávání a zásady právní jistoty. Tyto zásady byly vymezením Pozemků v Návrhu porušeny.

54. Nově vymezený způsob a rozsah využití Pozemků neumožňuje realizovat na základě územního rozhodnutí a stavebního povolení povolený stavební záměr. Ke stavebnímu záměru bylo vydáno nejen územní rozhodnutí, ale také stavební povolení. Podatel legitimně očekával, že bude moci stavební záměr realizovat a řádně dokončit, a to včetně jeho potřebných změn, jejichž potřeba může vzniknout až v průběhu realizace samotného stavebního záměru. Pořizovatel však nevzal při vymezování regulativů týkajících se Pozemků vůbec v potaz, že podatelé již ve vztahu k Pozemkům disponují pravomocným územním rozhodnutím a stavebním povolením. Vymezení Pozemků v Návrhu MPP totiž jeho realizaci znemožňuje, což je v rozporu s judikaturou správních soudů, podle které i územní rozhodnutí představuje limity využití území. V řešeném případě bylo vydáno dokonce již stavební povolení.

55. Pořizovatel územního plánu má dle ustálené judikatury správních soudů při pořizování územního plánu vzít v potaz a respektovat již existující pravomocná rozhodnutí o umístění stavby. Jak vyplývá například z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 9. 2012, č. j. 1 As 107/2012 – 139, publikovaného ve Sbírce rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, pod č. 2742/2013 Sb. NSS, „[v] této

souvislosti lze též poznamenat, že územní rozhodnutí (i stavební povolení) vydaná v určitém území představují tzv. limit využití území ve smyslu § 26 odst. 1 stavebního zákona. Podle tohoto ustanovení musejí být limity využití území obsaženy v územně analytických podkladech, které jsou podle § 25 stavebního zákona podkladem k pořizování územně plánovací dokumentace. Koncept územního plánu tak musí respektovat vydaná pravomocná územní rozhodnutí a stavební povolení. Platnost územních rozhodnutí, případně stavebních povolení je omezena toliko dobou jejich platnosti a nemůže být proto narušena jejich nezařazením do územního plánu. Není tedy možné, aby se obec prostřednictvím vydání územního plánu snažila „odstranit“ účinky již dříve pravomocných územních rozhodnutí. Odlišný, než shora provedený výklad dotčených zákonných ustanovení, by mohl vést ke zcela absurdním důsledkům, kdy by se již například několik let řádně umístěné, povolené a zkolaudované stavby dostaly do rozporu s územním plánem, a pro tento rozpor by musely být odstraněny, resp. by byly považovány za nezákonně umístěné a postavené. Takový přístup by byl v příkrém rozporu s principem právní jistoty a ochrany práv nabytých v dobré víře.“

56. Stejně tak v rozsudku ze dne 11. 2. 2022, č. j. 5 As 300/2020-81 Nejvyšší správní soud uvedl, že „shodně s krajským soudem dospěl k závěru, že zpracovatel územního plánu vycházel z neúplně a v důsledku toho i nesprávně zjištěného skutkového stavu, neboť neověřil právní stav pozemků navrhovatele z toho hlediska, zda k nim nebylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí, resp. stavební povolení (na což bylo možné usuzovat z toho, že na části pozemku p. č. XA se nachází stavba a že oba pozemky jsou připloceny ke stavební parcele č. XE) a zda nejsou součástí zastavěného území s ohledem na jejich souvislost s pozemky zařazenými do zastavěného území. Toto pochybení je plně přičitatelné stěžovateli.“

57. Dále například Krajský soud v Brně v rozsudku ze dne 14. 11. 2023, č. j. 63 A 3/2023-86 vyjádřil, že „(...) Obec však není při přijímání územního plánu vázána jinými dokumenty, než jsou závazné podklady územního plánování. Pouze za situace, kdy je vlastník pozemku držitelem pravomocného územního rozhodnutí, je vhodné, aby v nově pořizovaném územním plánu byla na pozemku vymezena plocha odpovídající obsahu územního rozhodnutí, přičemž při koncipování územního plánu by se obec měla odchýlit od pravomocných územních rozhodnutí pouze ze závažných důvodů (...)“.

58. Z výše uvedeného tedy vyplývá, že pravomocná územní rozhodnutí představují tzv. limity využití území, a jako takové musí být

při pořizování nového územního plánu i respektovány. Pořizovatel nemůže vymezením pozemků v novém územním plánu derogovat účinky pravomocných územních rozhodnutí. Pravomocné územní rozhodnutí by bylo v obecné rovině možno nerespektovat pouze v případě, kdy by pro to existovaly závažné důvody, a takový postup by bylo třeba dostatečným, řádným a úplným způsobem odůvodnit. Nejvyšší správní soud zdůrazňuje, že opačný přístup (tedy přístup, jakým postupoval pořizovatel v nyní řešeném případě) by vedl k absurdním důsledkům, kdy by se několik let řádně umístěné stavby dostávaly do rozporu s územním plánem a jako takové by se staly nezákonnými.

59. To hrozí i v nyní řešeném případě. Pokud by pořizovatel nevyhověl připomínkám podatele a Návrh MPP byl schválen v nyní řešené podobě, byla by zmařena realizace stavebního záměru jakožto stavby domova seniorů, který je celospolečensky potřebný a žádoucí. Realizace stavebního záměru včetně jeho případných změn je ve veřejném zájmu.

60. Pořizovatel tedy postupoval nezákonně, když při pořizování Návrhu MPP nezohlednil existenci pravomocných povolení. Tím byla porušena zásada legitimního očekávání a právní jistoty podatelů.

XII. NÁVRH

74. Podatel žádá, aby Pozemky jako celek, tj. pozemky parc. č. 4400/583, 4423/5 a 4423/9 v k. ú. Modřany, byly v celé své ploše v MPP zařazeny do:

- (i) zastavitelného území,
- (ii) lokality 540 / Sídliště Modřany jih,
- (iii) rozvojové plochy 414/540/5331 v lokalitě 540 / Sídliště Modřany jih za předpokladu, že míra využití, typ struktury, způsob využití a koeficienty zastavění stavebního bloku této rozvojové plochy zůstanou zachovány, a
- (iv) plochy s rozmezím podlažnosti 6 (4–6 RNP).

75. Pakliže by nebylo vyhověno výše uvedené žádosti, podatel alternativně žádá, aby alespoň část Pozemků, tj. část pozemků parc. č. 4400/583, 4423/5 a 4423/9 v k. ú. Modřany aktuálně umístěná v rozvojové ploše 414/540/5331, byla v MPP zařazena do plochy s rozmezím podlažnosti 6 (4-6 RNP).

76. Podatel navrhuje, aby bylo Přechodné ustanovení MPP doplněno tak, že se bude vztahovat i na řízení, která navazují na řízení vymezená v Přechodném ustanovení, a na řízení o změně záměru před dokončením ve smyslu § 224 NSZ u záměrů, které byly povoleny před nabytím účinnosti MPP.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava vymezení rozvojové plochy a úprava textové části vztahující se k rozvojové ploše, tj. nikoliv úprava vymezení zastavitelného území, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Dle čl. 167 textové části Metropolitního plánu platí, že záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.

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 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.

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 3035503

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1193

Podatel | **BLOOMING s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOV04

Identifikátor podání Portálu Pražana | bbvdyetg

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Vyjádření

Námítka k Článku 167 Nedokončené záměry ve vztahu ke změně stavby před dokončením na pozemcích č.p. 4400/583, 4423/5, 4423/9 v k.ú. Modřany.

Odůvodnění

IX. ZMĚNA STAVBY PŘED DOKONČENÍM BY MĚLA BÝT POSUZOVÁNA PODLE SOUČASNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU

61. Článek 167 Návrhu MPP zakotvuje přechodné ustanovení, podle kterého se záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti MPP zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona nebo podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů („NSZ“), a která nebyla před nabytím účinnosti MPP dokončena, považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů současného územního plánu („Přechodné ustanovení“). To znamená, že se soulad takových záměrů s územním plánem bude posuzovat podle územního plánu účinného k poslednímu dni jeho účinnosti, tj. ke dni předcházejícímu nabytí účinnosti MPP.

62. Podatel má za to, že Přechodné ustanovení by se mělo výslovně vztahovat i na změny záměrů před dokončením, které byly pravomocně povoleny (podle stavebního zákona nebo NSZ, ať už formou územního rozhodnutí, stavebního povolení, společného povolení, povolení záměru atd.) před nabytím účinnosti MPP. Změny staveb před dokončením jsou běžnou součástí realizace stavebních projektů a často jsou nezbytné pro řádné dokončení stavby. Bylo by v rozporu se zásadou legitimního očekávání a právní jistoty, pokud by se na změny záměrů před dokončením vztahovaly odlišné regulativy než na povolení samotného záměru.

63. V případě podatele by aplikace MPP na změny záměru před dokončením vedla k situaci, kdy by sice byl domov seniorů v souladu s územním plánem, ale jakékoliv jeho změny by musely být posuzovány podle přísnějších regulativů MPP. To by mohlo vést k zmaření realizace celého záměru, neboť v praxi často nelze stavby bez příslušných změn dokončit. Nežádoucí důsledek, který podatel v souvislosti s Přechodným ustanovením identifikuje, se přitom netýká pouze jeho záměru, ale má systémový charakter a dopadá na všechny vlastníky a investory v obdobném postavení.

64. Navrhované znění Přechodného ustanovení je rovněž diskriminační, neboť bezdůvodně znevýhodňuje vlastníky, kteří v průběhu realizace záměru potřebují provést jeho změnu, oproti těm, kteří záměr realizují beze změny. A to i přesto, že oba postupovali shodně v dobré víře a v souladu s územním plánem účinným v době zahájení projektu.

65. Změna záměru před dokončením by se v souladu se zásadou legitimního očekávání a právní jistoty měla posuzovat podle stejných regulativů jako samotné povolení záměru. Přechodné ustanovení by se proto mělo výslovně vztahovat i na řízení o změně záměru před dokončením, pokud byl záměr ještě před nabytím účinnosti MPP povolen.

X. VYHOVĚNÍM NÁMITKÁM NEDOJDE K PODSTATNÉ ÚPRAVĚ NÁVRHU MPP

66. Podatelem navrhované změny jsou nepodstatnou úpravou Návrhu MPP. Jedná se pouze o upřesnění Návrhu MPP, kterým nově nejsou negativně dotčeny žádné zájmy dotčených osob, protože změna je učiněna ve prospěch všech potenciálně dotčených osob.

67. Dle judikatury Nejvyššího správního soudu jde o nepodstatnou úpravu, pokud změna: (i) neovlivní oprávněné zájmy konkrétních osob jiným způsobem než původní návrh, nebo je tato úprava zcela v jejich prospěch, (ii) nezmění charakter přijímaného územního plánu v podstatných rysech, (iii) změnou nejsou nově dotčeny žádné veřejné zájmy ani vlastnická práva třetích osob, které by nemohly uplatnit své stanovisko či námitku, a (v) podstatně nemění návrh řešení.

Viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 2. 2012, č. j. 6 Ao 7/2011-74; rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 10. 2013, č. j. 5 AOs 1/2012-140; nebo rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 9. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-185.

68. Navrhovanou změnou by došlo k zařazení Pozemků do plochy s vyšším rozmezím podlažnosti nebo alespoň do zastavitelného území rozvojové plochy, což samo o sobě podstatně zvýší hodnotu těchto pozemků. Plánovaný stavební záměr navíc spadá do kategorie staveb občanské vybavenosti, kterou samotný Návrh MPP považuje za jednu z „privilegovaných“ kategorií staveb realizovaných ve veřejném zájmu. Úprava je tak činěna ve prospěch všech potenciálně dotčených osob, a jedná se proto o nepodstatnou úpravu.

69. Navrhovaná změna je pouhým upřesněním Návrhu MPP a odstraněním formálních chyb, neboť zmírňuje diskriminační a neodůvodněnou výškovou regulaci z rozmezí podlažnosti 3 RNP na 6 RNP. Navrhovaná změna tak umožňuje využití Pozemků způsobem srovnatelným s obdobnými pozemky v nejbližším okolí, a i z tohoto pohledu se jedná o nepodstatnou změnu.

70. Navrhovaná změna zároveň logicky slučuje dvě části lokality sídliště Modřany jih, které byly nekonceptně rozděleny necelých 100 metrů širokým pásem nezastavitelné lokality les Kamýk. Současně nedojde ke změně charakteru přijímaného MPP v podstatných rysech, neboť se jedná o drobnou úpravu hranice mezi těmito lokalitami, která logicky navazuje na koncepci zastavitelné území. Navrhovaná úprava se nedotýká veřejných zájmů ani vlastnických práv jiných osob.

71. O nepodstatnou úpravu se jedná též proto, že navrhovanou změnou nejsou nově dotčeny žádné veřejné zájmy ani vlastnická práva třetích osob, které by nemohly uplatnit své stanovisko či námitku. Výšková regulace v námítkách požadovaném rozmezí podlažnosti je stanovena pro téměř všechny okolní pozemky v lokalitě sídliště Modřany jih, přičemž Pozemky jsou dle Návrhu MPP umístěny „v rohu“ této lokality, kdy jediné zastavitelné pozemky v okolí podléhají právě příznivější výškové regulaci. Potenciálně dotčené osoby tak měly možnost uplatnit svá stanoviska k těmto okolním pozemkům. K regulaci navržené pro Pozemky nelze vznést žádné výhrady, které by nemohly být vzneseny dříve ve vztahu k okolním pozemkům. Návrh MPP stanoví ve vztahu k okolním pozemkům mírnější výškovou regulaci než Návrh MPP pro Pozemky, z čehož je zřejmé, že případným výhradám vůči regulaci na okolních pozemcích nebylo vyhověno a navržená regulace tak nezasahuje do

práv jiných osob. Proto by nebylo možné vyhovět ani potenciálním výhradám, které by bylo možné vznést vůči Pozemkům.

72. Vyhověním námitce podatele nedojde k podstatné změně návrhu MPP ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, která by vyžadovala opakované veřejné projednání. Navrhovanou úpravou dojde pouze k úpravě nedůvodně přísné výškové regulace na ploše Pozemků tak, aby odpovídala výškové regulaci na okolních pozemcích a výšková regulace lokality byla sjednocena. Dále pak dojde k nepodstatné úpravě hranic lokality sídliště Modřany jih a lokality les Kamýk, která odstraní nekoncepční rozdělení lokality sídliště Modřany jih do dvou částí oddělených nezastavitelným pásem lokality les Kamýk o šířce necelých 100 metrů.

XI. SHRnutí

73. Vymezením Pozemků v MPP dochází k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatele oproti stávajícímu stavu, a to především z následujících důvodů:

- 1) Podatel je navrhovanou podobou MPP neopodstatněně diskriminován oproti vlastníkům obdobných pozemků v dotčené lokalitě, na kterých budou moci být podle MPP umístovány kategoricky vyšší stavby, byť na Pozemcích, které jsou svou povahou zcela shodné s těmito pozemky, to nebude možné.
- 2) Původní návrh MPP stanovoval na Pozemcích hodnotu rozmezí podlažnosti 6, přičemž stejným způsobem reguluje výšku staveb na Pozemcích i Územní plán. Následně však došlo k nedůvodnému omezení výšky budov na Pozemcích na hodnotu rozmezí podlažnosti 3 a výška budov na Pozemcích byla tedy omezena na maximálně 3 nadzemní podlaží. Oproti tomu na okolních pozemcích jiných vlastníků byla výšková regulace povětšinou stanovena jako podstatně vyšší (např. 8, případně 12 nadzemních podlaží). Výšková regulace na Pozemcích byla proto stanovena diskriminačně a zcela nedůvodně.
- 3) Stanovená výšková regulace, která omezuje nástavbu v budoucnu dokončeného domova seniorů, je v rozporu s cíli a koncepcí Návrhu MPP, který v lokalitě sídliště Modřany jih deklaruje doplnění zástavby občanské vybavenosti a podporu pokrytí města službami pro zvyšování kvality života, přičemž současně umožňuje budovám občanské vybavenosti překročit obecnou výškovou regulaci. Tato skutečnost činí Návrh MPP vnitřně rozporným.
- 4) Zařazení části Pozemků do lokality les Kamýk je nelegitimní a neodůvodněné, když tímto dochází zejména k nekoncepčnímu a nelogickému rozdělení zastavitelného území v lokalitě sídliště Modřany jih, byť by Pozemek jako celek vyloženě zapadal do

zastavitelného území, které je nyní zcela nepochopitelně rozděleno přímo na Pozemku podatele.

5) Návrh MPP porušuje zásadu legitimního očekávání a právní jistoty, neboť podatel disponuje pravomocným stavebním povolením a územním rozhodnutím vydaným v souladu s platným územním plánem, přičemž navrhovaná výšková regulace de facto neguje právo realizovat budoucí úpravy či rozšíření domova seniorů, ačkoliv současný územní plán takové úpravy umožňuje.

6) Výšková regulace na Pozemcích je v rozporu s akutní společenskou potřebou rozšiřování kapacit sociálních služeb pro seniory, když podle prediktivních modelů MPSV, ÚZIS a prognózy IPR bude do roku 2035 potřeba vybudovat přibližně 34 700 nových pobytových lůžek, přičemž v lokalitě sídliště Modřany jih a nejbližším okolí se nachází pouze jediné specializované zařízení pro osoby s demencí, nikoliv všeobecný domov pro seniory.

7) Návrh MPP je v rozporu se zásadou proporcionality a legitimního očekávání, neboť se Přejícné ustanovení nevztahuje na změny záměrů před dokončením.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Návrh MPP bude upraven. Obdobný požadavek uplatnila i Hospodářská komora, viz ID 3027711, a na základě těchto připomínek bude znění čl. 167 doplněno ve smyslu požadavku, avšak nikoli doplněným nového odstavce. Za stávající text odst. 2 čl. 167 bude doplněno: "a řízení o změně záměru před dokončením podle § 224 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů." Současně bude doplněno příslušné odůvodnění této úpravy v kapitole 9 k článku 167 v textové části odůvodnění MPP. Bude též provedena drobná formální úprava - bude změněn název skupinového nadpisu z "Přejícné ustanovení" na "Přejícné regulativ".

Smyslem a účelem přijatého regulativu je poskytnout ochranu práv stavebníků nabytých v dobré víře v platnou regulaci v územně plánovací dokumentaci. Tato ochrana spočívá v zajištění, že záměry, které byly naprojektovány a o nichž bylo zahájeno povolovací řízení dle regulativů ÚP SÚ, budou ve stále probíhajícím povolovacím řízení nadále posuzovány dle těchto regulativů. Získání povolení tak nebude zmařeno pouze v důsledku přijetí nové územně plánovací dokumentace, s níž budou případně tyto záměry v rozporu.

Stejně tak by se předmětný regulativ měl uplatnit v případě, kdy je záměr podle odstavce 1 článku 167 MPP předmětem řízení o změně záměru před jeho dokončením dle § 224 NSZ. V opačném případě by totiž přechodné ustanovení nechránilo ty záměry, u nichž je před

jejich dokončením nutné provést změnové řízení, a to třeba i v případech, kdy tato potřeba objektivně nevznikla v důsledku jednání samotného stavebníka, ale např. v důsledku změn vnějších okolností, které stavebník ze své podstaty nemohl ovlivnit. Z výše uvedených důvodů se pořizovatel rozhodl na základě správní úvahy předmětnému požadavku vyhovět, a to tak, že demonstrativní výčet druhů řízení uvedený v článku 167 odst. 2 textové části návrhu MPP bude explicitně doplněn o řízení o změně záměrů před jejich dokončením podle § 224 NSZ.

Změna spočívající v upřesnění článku 167 odst. 2 MPP nepředstavuje takovou úpravu návrhu MPP, která by změnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, ani při ní objektivně nedochází k podstatné změně navrhovaného územního plánu ve vztahu k jím řešenému území, protože není tuto změnu nutné znovu projednat v opakovaném veřejném projednání ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V této věci je postup pořizovatele v souladu s relevantní rozhodovací praxí správních soudů a metodickým výkladem Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Dále podrobněji viz příloha P.228 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikатурních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces

pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036022

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1193

Podatel | **BLOOMING s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPOGW

Identifikátor podání Portálu Pražana | a5pgr5hv

Lokalita | 895, 985, 540

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | Námítka 01 (2/3)

Vyjádření

Pakliže by nebylo vyhověno výše uvedené žádosti, podatel alternativně žádá, aby alespoň část Pozemků, tj. část pozemků parc. č. 4400/583, 4423/5 a 4423/9 v k. ú. Modřany aktuálně umístěná v rozvojové ploše 414/540/5331, byla v MPP zařazena do plochy s rozmezím podlažnosti 6 (4-6 RNP).

OdůvodněníI. ÚVOD

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“).

Dne 17. 10. 2025 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 opakovaných veřejných projednání návrhu MPP a byla zveřejněna příslušná dokumentace („Návrh MPP“). Návrh MPP nahrazuje původní návrh MPP pro veřejné projednání z roku 2022. K Návrhu MPP lze uplatňovat do dne 3. 12. 2025 stanoviska, připomínky a námítky.

Podatel je vlastníkem pozemků parc. č. 4400/583, 4423/5 a 4423/9, k. ú. Modřany („Pozemky“). Úřad městské části Praha 12, odbor výstavby, vydal stavební povolení ze dne 7. 6. 2021, č. j. P12 20695/2021 OVY pro stavbu s názvem „Domov seniorů ulice Vazovova, Praha 12 – Modřany“ („stavební povolení“), jímž stavební úřad povolil podateli realizovat na pozemcích parc. č. 4400/318, 4400/583, 4400/662, 4400/795, 4423/5, 4423/9 v k. ú. Modřany mimo jiné budovu domova seniorů („domov seniorů“; „stavební záměr“). Stavební povolení již nabylo právní moci a podatel je tak na jeho základě oprávněn stavbu realizovat.

Pozemky, na kterých má být domov seniorů realizován, se nachází v území řešeném MPP a podatel je nově vymezeným způsobem a rozsahem využití Pozemků dotčen na svém ústavně zaručeném vlastnickém právu. Je tomu tak především proto, že na Pozemcích je nově stanovena výšková regulace, resp. rozmezí podlažnosti dle čl. 98 odst. 3 Návrhu MPP v hodnotě rozmezí podlažnosti 3, čímž byla maximální regulovaná výška budovy domova seniorů stanovena na 1 – 3 regulovaná nadzemní podlaží („RNP“). Bude-li MPP přijat v navrhované podobě, nebude možné realizovat změny stavebního záměru, které by jinak byly podle současného územního plánu přípustné.

Vymezením Pozemků 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 („Námítka“).

II.

POPIS AKTUÁLNÍHO STAVU A RELEVANTNÍCH NAVRHOVANÝCH ZMĚN

V platném územním plánu jsou Pozemky zařazeny do ploch „SV – všeobecně smíšené“ a „ZMK – zeleň městská a krajinná“ (viz obrázek č. 1 níže). Jedná se o klidnou lokalitu v prostředí zeleně, což byla ostatně jedna z okolností svědčící pro umístění domova seniorů právě na Pozemcích.

Obr. č. 1: grafické znázornění Pozemků v platném územním plánu (Pozemky ohraničeny úzkou červenou čarou a světle červeným vybarvením)

Pozemky jsou v Návrhu MPP zařazeny do těchto lokalit:

lokality 540 / Sídliště Modřany jih:

Zastavitelnost: zastavitelná stavební

Typ struktury: modernistická struktura

Způsob využití: zastavitelná obytná

Míra stability: stabilizovaná

(„lokalita sídliště Modřany jih“), a

lokality 895 / Les Kamýk:

Zastavitelnost: nezastavitelná

Typ struktury: krajina výrazných vrchů

Způsob využití: nezastavitelná rekreační

Míra stability: stabilizovaná

(„lokalita les Kamýk“).

Část Pozemků je v Návrhu MPP zařazena do zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím 414/540/5331 („rozvojová plocha“), (viz obrázek č. 2 níže). Pořizovatel tím v části vyhověl předchozí námitce podatele, v níž žádal o zařazení Pozemků jako celku do „rozvojové plochy 413/540/2525 v lokalitě 540 / Sídlíště Modřany jih za předpokladu, že míra využití, typ struktury, způsob využití a koeficienty zastavění stavebního bloku této rozvojové plochy zůstanou zachovány“. Rozvojová plocha 413/540/2525 byla Návrhem MPP nahrazena rozvojovou plochou 414/540/5331, která sice zahrnuje všechny Pozemky podatele, ale pouze v jejich části, ve které spadají do lokality sídliště Modřany jih. Části Pozemků náležející do lokality les Kamýk nejsou do této rozvojové plochy 414/540/5331 zahrnuty. Navrhovaný stav je v rozporu s pravomocným stavebním povolením, podle kterého má být má být podstatná část stavebního záměru realizována právě na části Pozemků zařazených Návrhem MPP do lokality les Kamýk.

Změna se týká nejen označení a vymezení rozvojové lokality, ale také jejích parametrů. Dle krycího listu Návrhu MPP k lokalitě sídliště Modřany jih je rozvojová plocha navržena s následujícími parametry:

Rozvojová plocha 414/540/5331 o rozloze 5 319 m²

Typ struktury: heterogenní struktura

Způsob využití: obytná

koeficient maximálního zastavění budovami: 50 % (Z_{max})

koeficient základního zastavění budovami: 20 % (Z_z)

koeficient základní podlažnosti: 3,0 (V_z)

Obr. č. 2: grafické znázornění rozvojové plochy (rozvojová plocha vyznačena modrou čarou, Pozemky ohraničeny červenou čarou a světle červeným vybarvením)

Návrhem MPP v roce 2022 došlo ke stanovení výškové regulace na Pozemcích na maximálně 3 RNP, která zůstala v Návrhu MPP zachována. Naproti tomu územní plán umožňuje na Pozemku realizaci stavby až s 6 nadzemními podlažními. Navrhovaná regulace proto nepřiměřeně zasahuje do vlastnického práva podatele. V důsledku navrhovaného snížení výškového regulativu bude podateli zamezeno provést jakoukoli změnu stavby, která by navýšovala počet nadzemním podlaží. Podateli nebude umožněno realizovat ani jakoukoli jinou stavbu, která by měla více nadzemních podlaží a kterou by byl podatel oprávněn realizovat podle platného územního plánu. Pořizovatel přistoupil k tomuto významnému snížení počtu podlaží, aniž by tuto potřebu jakkoli odůvodnil. Navrhovaný regulativ je proto v rozporu se zásadou proporcionality. Navrhovaná úprava je rovněž v rozporu s veřejným zájmem na zajištění dostatečné kapacity sociálních služeb. Podatel je Návrhem MPP navíc diskriminován na úkor vlastníků pozemků v lokalitě sídliště Modřany jih, což podatel podrobněji vysvětluje níže.

III.

STANOVENÁ VÝŠKOVÁ REGULACE NA POZEMCÍCH JE DISKRIMINAČNÍ A NEDŮVODNÁ

Pozemky se nachází na okraji lokality sídliště Modřany jih a zároveň na okraji zástavby městské čtvrti Modřany. Dle krycího listu Návrhu MPP k lokalitě sídliště Modřany jih („krycí list“) je cílovým charakterem této lokality mj. „dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Sídliště Modřany jih se strukturou modernistickou“. Cílem Návrhu MPP má pak být dle krycího listu i „doplnění zástavby s ohledem na celkový charakter lokality, doplnění komerční a občanské vybavenosti“.

Návrh MPP tedy výslovně počítá s rozsáhlou stavební činností uskutečňovanou právě v lokalitě sídliště Modřany jih. To potvrzuje i regulace stanovená Návrhem MPP na pozemcích v okolí Pozemků podatele. V dané okrajové oblasti lokality sídliště Modřany jih je výšková regulace pro okolní objekty stanovena v souladu s čl. 98 odst. 3 Návrhu MPP většinou v rozmezí podlažnosti 8 (výška budov

tedy může dosahovat 6 – 8 RNP) nebo 12 (výška budov 7 – 12 RNP o maximální regulované výšce budovy 40 metrů), (viz obrázek č. 3 níže).

Obr. č. 3: grafické znázornění stanovení výškové regulace v okolí Pozemků (Pozemky ohraničeny úzkou červenou čarou a světle červeným vybarvením)

Z odůvodnění výškové regulace v Návrhu MPP plyne, že „[c]ílem je stabilizace stávajících částí území a vytvoření předvídatelné a jasné čitelné kompozice metropole jako celku. Koncepcí Metropolitní plán stabilizuje celkovou a velmi rozmanitou kompozici výškových hladin a chrání doposud ucelené části panoramatu při současném jednoznačném vymezení potenciálu jejich rozvoje.“. Má-li být cílem stabilizace stávajících částí, nelze legitimně zdůvodnit, proč byla výšková hladina na Pozemcích takto významně omezena, zatímco na okolních pozemcích byla výšková hladina stanovena podstatně vyšší (viz obrázek č. 4 níže).

Obr. č. 4: grafické znázornění regulace výškové hladiny pozemku parc. č. 4423/154, k. ú. Modřany, na němž se nachází hasičská stanice (pozemek parc. č. 4423/154, k. ú. Modřany označen modrým ohraničením) a Pozemků (Pozemky ohraničeny úzkou červenou čarou a světle červeným vybarvením)

V okolí Pozemků se dokonce již nachází stavby, které překračují výšku 3 nadzemních podlaží, a to i v těsném sousedství Pozemků. Například na pozemku parc. č. 4423/154, k. ú. Modřany je zbudována Hasičská stanice Modřany („hasičská stanice“), jejíž výška je 4 nadzemní podlaží (viz obrázek č. 5 níže).

Obr. č. 5: aktuální výška hasičské budovy přímo sousedící s Pozemky

Pro jiné pozemky nacházející se v těsné blízkosti Pozemků je rozmezí podlažnosti stanoveno v souladu s čl. 98 odst. 3 Návrhu MPP dokonce na hodnotu 12, tyto budovy tedy mohou dosahovat až 12 RNP o maximální regulované výšce budovy 40 metrů. Do této kategorie regulace patří například pozemek parc. č. 4400/119, k. ú. Modřany, na němž v současné době stojí panelový dům o právě 12 nadzemních podlažích (viz obrázek č. 6 a obrázek č. 7 níže).

Obr. č. 6: grafické znázornění regulace výškové hladiny pozemku parc. č. 4400/119, k. ú. Modřany, na němž se nachází dvanáctipodlažní panelový dům (pozemek parc. č. 4400/119, k. ú. Modřany označen modrým ohraničením) a Pozemků (Pozemky ohraničeny úzkou červenou čarou a světle červeným vybarvením)

Obr. č. 7: aktuální výška panelového domu na pozemku parc. č. 4400/119, k. ú. Modřany

Je tedy zcela zjevné, že ačkoli se v těsné blízkosti Pozemků nachází obdobné lokality, které jsou s Pozemky z hlediska stávající urbanistické struktury, využití území, stávajících hodnot a cílů deklarovaných Návrhem MPP v podstatě identické, na těchto obdobných pozemcích bylo stanoveno podstatně vyšší rozmezí podlažnosti.

Původní návrh MPP navíc počítal, jak vyplývá z krycího listu pro lokalitu sídliště Modřany jih ve stavu k 4. 4. 2018 (viz příloha č. 5 této Námítky), se stanovením rozmezí podlažnosti na Pozemcích v hodnotě 6 (viz obrázek č. 8). Pořizovatel následně zcela neodůvodněně změnil rozmezí podlažnosti na Pozemcích z hodnoty 6 na hodnotu 3, aniž by svůj postup jakkoli odůvodnil.

Obr. č. 8: grafické znázornění regulace výškové hladiny Pozemků v původním krycím listu pro lokalitu sídliště

Modřany ve stavu ke dni 4. 4. 2018 (Pozemky ohraničeny modrou čarou)

Výšková hladina v lokalitě sídliště Modřany jih je nastavena okolními budovami, které dosahují podstatně vyšší hranice podlažnosti než domov seniorů, jak podatel popisuje výše. Stavba a následná nástavba domova seniorů tak nemůže v žádném případě svou výškou jakkoliv narušit současnou zástavbu a panorama lokality. Domov seniorů žádoucím způsobem doplní současnou siluetu lokality sídliště Modřany jih při současném navýšení její občanské vybavenosti, jak si pořizovatel v Návrhu MPP klade za cíl v krycím listu pro lokalitu sídliště Modřany jih. Vzhledem k tomu, že lokalita sídliště Modřany jih je ovlivněna již existujícími výškovými stavbami, nemůže domov seniorů narušit ani dálkové pohledy.

V lokalitě sídliště Modřany jih i v její dohledové blízkosti se již nachází i výšková zástavba. Není dán proto žádný důvod, aby na Pozemcích, pro které existuje pravomocné stavební povolení pro stavbu občanské vybavenosti, byla zástavba takto významně omezena. Aktuálně navrhovaným výškovým omezením na Pozemcích budou následné stavební úpravy domova seniorů značně omezeny nebo dokonce absolutně znemožněny. Tímto zásahem je zásadně zasaženo do podatelových základních práv.

Vzhledem k výše uvedenému je zjevné, že regulace stanovená na Pozemcích 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, jak ostatně podatel podrobněji rozvádí níže.

Vymezením Pozemků v Návrhu MPP však byla narušena právní jistota a legitimní očekávání podatele.

Podatel totiž 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. Stejně tak podatel důvodně očekával, že na Pozemku bude zachována stávající výšková regulace dle územního plánu, jakož i výšková regulace stanovená v původním návrhu MPP. Navzdory tomu došlo současným Návrhem MPP k nedůvodné regulaci Pozemků, pro něž je již vydáno pravomocné stavební povolení pro stavbu občanské vybavenosti, snížením podlažnosti z hodnoty 6 na hodnotu 3, a tedy omezením její výšky na maximální počet 3 nadzemních podlaží.

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 „[p]ro 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.“ (pozn. pod čarou: Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 12. 2020, č. j. 2 As 317/2018-35.)

Pro výše popsany rozdílný přístup k podateli a vlastníkům pozemků v obdobných lokalitách (např. vlastníkům pozemků parc. č. 4423/154, k. ú. Modřany nebo pozemku parc. č. 4400/119, k. ú. Modřany) jistě neexistuje žádný racionální ani legitimní důvod, přičemž je také postaveno najisto, že omezení spočívající v regulaci výšky budov na jednotlivých pozemcích 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.

Pakliže by byl MPP přijat v navrhovaném znění a námítkám podatele by nebylo 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 v dané lokalitě, čímž by došlo k významné diskriminaci podatele a MPP by tak byl v této části nezákonný.

IV.

NAVRHOVANÁ ÚPRAVA JE V ROZPORU S KONCEPCÍ VEŘEJNÉ VYBAVENOSTI STANOVENOU NÁVRHEM MPP

Návrh MPP v článku 34 výslovně stanovuje, že „[k]oncepce veřejné vybavenosti je založena na pokrytí města službami tak, aby byly splněny současné nároky na zvyšování kvality života“. Zároveň Návrh MPP v článku 144 odst. 2 jednoznačně uvádí, že „veřejnou vybavenost je možné, nad rámec vymezení, libovolně umisťovat ve všech obytných a produkčních zastavitelných lokalitách, pokud to cílový charakter lokality nevylučuje“. Část Pozemků podatele se nacházejí právě v zastavitelné obytné lokalitě, kde je jedním z cílů podle krycího listu doplnění občanské vybavenosti.

Důležitost staveb občanské vybavenosti včetně staveb sociálních služeb zdůrazňuje pořizovatel i v čl. 103 odst. 2 Návrhu MPP. Podle tohoto ustanovení lze u těchto staveb v odůvodněných případech překročit maximální počet RNP až o 2 RNP. Pořizovatel tedy počítá s tím, že je možné maximální počet RNP u tohoto typu staveb výjimečně navýšit. Za této situace nedává smysl, aby na Pozemcích, na kterých je již pravomocně povolena stavba pro sociální služby, stanovil výškovou regulaci v přímém rozporu se stavebním povolením a platným územním plánem. Výšková regulace je navíc mnohem nižší než okolní zástavba a výšková regulace v okolních lokalitách. Jsou-li tyto stavby skutečně prioritou, měla by být výšková regulace vymezena tak, aby umožňovala realizaci staveb pro sociální služby s dostatečnou kapacitou. Přinejmenším by měla respektovat současný stav a pravomocné stavební povolení.

Domov seniorů představuje typickou stavbu občanské vybavenosti ve smyslu článku 143 odst. 1 písm. b) Návrhu MPP, která slouží pro „sociální služby a péči o rodiny“. Stanovení restriktivní výškové regulace na Pozemcích, která fakticky znemožňuje budoucí využití Pozemků pro stavby sociálních služeb s dostatečnou kapacitou, je v přímém rozporu s výše uvedenými ustanoveními Návrhu MPP. Nároky na zvýšení kapacity zařízení služeb v důsledku stárnutí populace výrazně porostou a kapacita staveb s výškovou regulací max. 3 nadzemní podlaží jistě nebude dostatečná. Návrh MPP tak na jedné straně deklaruje podporu a možnost libovolného umisťování občanské vybavenosti v obytných lokalitách, na straně druhé však

prostřednictvím diskriminační a nepřiměřené výškové regulace takové umístování a rozvoj fakticky znemožňuje.

V.

ZVÝŠENÍ ROZMEZÍ PODLAŽNOSTI NA POZEMCÍCH PŘEDSTAVUJE NAPLNĚNÍ CÍLŮ NÁVRHU MPP

Jedním z cílů Návrhu MPP je dle krycího listu pro lokalitu sídliště Modřany jih také doplnění občanské vybavenosti. Domov seniorů, který bude vystaven na základě pravomocného stavebního povolení, do této kategorie bezesporu spadá a představuje tak prostředek k naplnění jednoho z cílů Návrhu MPP. Je tedy nedůvodné, aby byly Pozemky, na nichž má být vystavěn, takto zásadně regulovány, a to navíc s ohledem na stanovení výškové regulace okolních pozemků.

Na základě stavebního povolení bude část A domova seniorů sloužit jako ústav sociální péče s kapacitou 12 klientů, část B bude provozována jako dům s pečovatelskou službou pro 36 seniorů s omezenou schopností pohybu. Celková kapacita domova seniorů bude tedy 48 klientů. Současně lze ovšem důvodně očekávat postupně narůstající potřebu navýšení kapacity domova seniorů, která by však přijetím Návrhu MPP v současné podobě byla znemožněna.

Domov seniorů jakožto stavba občanské vybavenosti je zároveň jednou ze staveb, jež si Návrh MPP klade za cíl v lokalitě sídliště Modřany jih v rámci zástavby doplnit. Je tedy zjevné, že umožnění rozvoje budov občanské vybavenosti je nejen v zájmu HMP jako pořizovatele MPP, ale i v zájmu veřejném. Jedním z cílů urbanistické koncepce krajů stanovené v Zásadách územního rozvoje hlavního města Prahy ve znění k 19. 6. 2025 („ZÚR“) je právě „vytváření podmínek pro zajištění odpovídajícího občanského vybavení na celém území města, zejména základního občanského vybavení veřejné infrastruktury s přihlédnutím k dostupnosti, významu a charakteru dané lokality“.

Výstavba domova seniorů zohledňuje zásady trvale udržitelného rozvoje, a to zejména v situaci, kdy nejen hlavní město Praha, ale i celá Česká republika trpí akutním nedostatkem těchto sociálních zařízení, ačkoliv demografický vývoj napovídá, že bude třeba výrazně rozšířit jejich počet. Dle odhadů Výzkumného ústavu práce a sociálních věcí se má počet osob vyžadujících služby dlouhodobé sociálně – zdravotní péče zvýšit v roce 2025 na více než 240 000, což je oproti roku 2018 zhruba o 70 000 více. S nepříznivým demografickým vývojem počítají také ZÚR, když mezi priority územního plánování řadí také zajištění podmínek „pro rozvoj veřejné infrastruktury, zejména s ohledem na stárnutí populace“ jakožto jeden ze sociálních pilířů.

Akutnost problému nedostatku kapacit dlouhodobé péče potvrzují i nejnovější prediktivní modely vycházející z dat Ministerstva práce a sociálních věcí (MPSV) a Ústavu zdravotnických informací a statistiky (ÚZIS). Podle těchto analýz dojde do roku 2035 k výraznému nárůstu nejrizikovější věkové skupiny 80+ s nejvyššími nároky na péči. Současně pokračuje nárůst výskytu závažných onemocnění a významně roste také počet lidí s demencí. Prediktivní modely dále ukazují, že při zachování současné struktury péče bude do roku 2035 potřeba vybudovat přibližně 34 700 nových pobytových lůžek. Dlouhodobý vývoj podle modelů vypadá následovně: v roce 2024 bylo 93 536 klientů využívajících 76 761 lůžek, v roce 2035 má být 135 624 klientů vyžadujících 111 503 lůžek, v roce 2040 pak 153 178 klientů vyžadujících 126 077 lůžek a v roce 2050 dokonce 170 323 klientů vyžadujících 140 501 lůžek. (pozn. pod čarou: Dostupné zde: <https://www.mpsv.cz/predikce-potreb-dlouhodob-pece-cesko-ceka-jeden-z-nejvetsich-ukolu-pristich-desetileti>)

Podle prognózy Institutu plánování a rozvoje hlavního města Prahy (mj. zpracovatele MPP) z roku 2025 „Prognóza obyvatel a veřejné vybavenosti v Praze 2024-2050 – 5/ Sociální služby“ (pozn. pod čarou: Dostupné zde: <https://ippraha.cz/assets/files/files/9a2267d332f8fed2040c6b3b583003c7.pdf>) je současná kapacita domovů pro seniory v Praze v přepočtu na 1 tisíc obyvatel výrazně podprůměrná. Praha ke konci roku 2022 disponovala lůžky v domovech pro seniory a domovech se zvláštním režimem pouze pro 7,6 % obyvatel ve věkové kategorii 80+, což je nejnižší podíl z celé ČR. Prognóza dále uvádí, že počet obyvatel ve věku 80+ na jedno lůžko vzroste z aktuálních 15 v roce 2024 na 21 v roce 2030 a na 26 v roce 2050. To znamená, že v roce 2030 bude chybět přibližně

1 733 lůžek a v roce 2050 dokonce 3 160 lůžek. Prognóza mj. identifikuje nedostatečný a nerovnoměrný rozvoj pobytových služeb jako jeden z prioritních problémů. Dokument zdůrazňuje, že s populačním stárnutím a významným přírůstkem počtu obyvatel ve věku 80 a více let se bude dále zvyšovat potřeba sociálních pobytových služeb. Podatelé proto není jasné, proč zpracovatel MPP v Návrhu MPP nerespektuje své vlastní závěry o nedostatečnosti kapacit v domovech seniorů uvedené v této prognóze, když na Pozemcích podatele stanovuje takovou regulaci, která fakticky znemožňuje jakékoliv budoucí rozšíření stavebního záměru, a tedy i požadované akutní navýšení lůžkových kapacit domovů pro seniory.

Podle analýzy Českého statistického úřadu z roku 2024 „Senioři v hl. m. Praze - vybrané kapitoly – 2023“ (pozn. pod čarou: Dostupné zde: https://csu.gov.cz/docs/107508/f78b2bf8-8b6e-4693-9438-f0efeee5a663/330140-24_def.pdf?version=1.1) je situace v oblasti kapacit sociálních služeb pro seniory v Praze alarmující. V Praze bylo

v roce 2023 celkem 31 domovů pro seniory s kapacitou 2,6 tisíc lůžek a 26 domovů se zvláštním režimem s kapacitou 1,8 tisíc lůžek. Na jednoho klienta domova pro seniory připadalo v roce 2023 celkem 2,4 neuspokojených žadatelů, což představuje výrazný nedostatek kapacit. V domovech se zvláštním režimem připadalo na jednoho klienta 1,8 neuspokojených žadatelů. Analýza potvrzuje, že poptávka po sociálních službách v Praze výrazně převyšuje nabídku a že kapacity sociálních služeb neodpovídají ani současným potřebám, natož budoucímu demografickému vývoji.

Z analýzy „Pobyťová zařízení pro seniory“, (pozn. pod čarou: Dostupné zde:

https://www.csas.cz/content/dam/cz/csas/www_csas_cz/dokumenty/analzy/Pobytov%C3%A1%20za%C5%99%C3%ADzen%C3%AD%20pro%20seniory_2018_12.pdf) zpracované

oddělením Ekonomické a strategické analýzy České spořitelny z prosince 2018, vyplývá, že současná kapacita domovů pro seniory i domovů se zvláštním režimem je ve všech krajích téměř zaplněná, jak dokládají tabulky na str. 14 výše uvedené analýzy. K datu 31. 12. 2017 bylo v Praze celkem 30 sociálních zařízení – domovů pro seniory a obsazenost byla přes 93 % (tj. na maximální provozní únosné hranici), přičemž počet neuspokojených klientů byl téměř k osmi tisícům, jak je doloženo níže uvedenou tabulkou. Trendy v poskytování služeb pro seniory (str. 17 výše uvedené analýzy) jsou přitom zvyšující se počet seniorů (předpoklad zvýšení počtu osob starších 65 let do roku 2035 o více než 450 000), rapidně rostoucí poptávka po pobyťových službách (již k datu vypracování výše uvedené analýzy chybělo na trhu zhruba 15 000 lůžek v domovech pro seniory), rozšiřování služeb pro seniory (standardy ubytování, stravy, sociální a lékařské péče v domovech pro seniory se budou postupně zvyšovat), menší domovy ve více lokalitách (aby senioři zůstávali ve známém prostředí a blízko rodiny).

Obr. 8.1. – počet pobyťových zařízení pro seniory v krajích

Předpokladem přitom je, že do budoucna se vzhledem k demografickému vývoji bude poptávka po místech v pobyťových zařízeních pro seniory rapidně zvyšovat. Tato analýza tak na str. 13 uzavírá: „Současná kapacita domovů pro seniory i domovů se zvláštním režimem je přitom ve všech krajích téměř zcela zaplněná, jak ukazují tabulky na následující stránce. Zdánlivě volná místa, která vyplývají ze statistik, jsou způsobena jednak časovým nesouladem mezi uvolněním místa a jeho opětovným obsazením a jednak počtem míst vyhrazených pro odlehčovací službu. Navíc statistiky MPSV na konci roku 2017 evidovaly více než 61 tisíc neuspokojených žádostí v domovech pro seniory a 22,3 tisíc neuspokojených žádostí v domovech se zvláštním režimem, a to ve všech krajích ČR (viz tabulka na další straně). MPSV uvádí, že většina žadatelů si podává více žádostí najednou (v průměru tři až pět). I v případě, kdyby si

každý zájemce podal 4 žádosti, tak by v současné době chybělo na trhu zhruba 15 tisíc lůžek v domovech pro seniory (tj. 150 domovů pro seniory s kapacitou 100 míst) a 5 tisíc lůžek v domovech se zvláštním režimem. Do budoucna se vzhledem k demografickému vývoji bude poptávka po místech v pobytových zařízeních pro seniory rapidně zvyšovat.“

Z Analýzy segmentu sociálních služeb s akcentem na pobytové a ambulantní sociální služby pro seniory, (pozn. pod čarou: Dostupné zde:

[https://www.apsscr.cz/files/files/Analyza%20segmentu%20socialnich%20sluzeb_EY_FINAL\(1\).pdf](https://www.apsscr.cz/files/files/Analyza%20segmentu%20socialnich%20sluzeb_EY_FINAL(1).pdf)) zpracované společností Ernst & Young, s.r.o. z února 2021, vyplývá strmý nárůst počtu seniorů, což bude mít za následek výrazný nedostatek míst v domovech pro seniory. Tato analýza shrnuje své závěry na str. 7 následovně:

Obr. 8.2 – počet lůžek v domovech seniorů

V analýze „Současná struktura služeb dlouhodobé péče a prognóza potřeby sociálních služeb 2019-2050“ (pozn. pod čarou: Dostupné zde: <https://www.apsscr.cz/cz/nabizime/Soucasna-struktura-sluzeb-dlouhodob-pece-a-prognozapotrebnosti-socialnich-sluzeb-2019%E2%80%932050>), zpracované Ing. Jiřím Horeckým, Ph.D., MBA a doc. Ing. Ladislavem Průšou, CSc. se autoři vyjadřují k aktuální situaci v České republice (str. 13), kdy uvádějí, že v současné době je zřejmé, že systém sociálních služeb není na důsledky stárnutí populace připraven. Nutnost rozšiřovat kapacity dlouhodobé péče konstatuje i zpráva OECD pro zdravotnictví v České republice z r. 2019: „Je zapotřebí podporovat rozvoj pečovatelských zařízení a harmonizovat politiku úhrad zdravotní péče poskytované v nemocnicích a jiných zařízeních. Krajské úřady je vhodné motivovat k zajištění dostatečného počtu institucí dlouhodobé péče na jejich území, a to s přihlédnutím k budoucímu vývoji.“

Tato analýza na str. 25 uvádí své následující závěry:

„Česká republika je ve srovnání s kapacitami sociálních služeb (zejména služeb pobytových) dlouhodobě pod evropským průměrem. Tento propad se každoročně zvětšuje tím, jak vyspělé evropské země reagují na zvyšující se poptávku (zejména z důvodu nárůstu podílu starších osob, ale i osob trpících demencí), zatímco ČR reaguje minimálně a se zpožděním.“

V ČR neexistuje žádný centrální plán na budování kapacit sociálních služeb pro seniory (pobytové služby, terénní služby, denní stacionáře apod.). Aktuální strategické dokumenty se nedotýkají problému nedostatečných kapacit, včetně návrhů řešení, tj. systematického plánu jejich dovybudování. Centrální investiční podpora je zcela zanedbatelná

- Pro zachování současné úrovně vybavenosti jednotlivými typy služeb sociální péče po celé sledované období do r. 2050 by se např. počet míst v domovech pro seniory do r. 2050 musel zvýšit z 35 596 míst v r. 2016 na 89 146 míst, přičemž největší nárůst kapacity v těchto zařízeních by bylo nutno realizovat do r. 2035.“

I nahlédnutím do veřejně dostupných zdrojů je možné konstatovat výše uvedený demografický problém. Například ve Středočeském kraji je průměrná čekací doba na místo v domově pro seniory 317 dní. Za rok 2020 Ministerstvo práce a sociálních věcí evidovalo v celém Česku přes 46 000 odmítnutých žádostí o lůžko v pobytových zařízeních pro seniory (viz např. článek „V Česku musí do roku 2050 vzniknout 28 tisíc lůžek v domovech pro seniory. Už nyní čekají i měsíce“)(pozn. pod čarou: Dostupné zde: V Česku musí do roku 2050 vzniknout 28 tisíc lůžek v domovech pro seniory. Už nyní čekají i měsíce | iROZHLAS - spolehlivé zprávy). Z dalších veřejně dostupných zdrojů vyplývá, že hl. m. Praha je na tom vůbec nejhůře co se týče kapacity lůžek (viz např. článek „Česku chybí domovy pro seniory, nejhůře je na tom Praha“)(pozn. pod čarou: Dostupné zde: Česku chybí domovy pro seniory, nejhůře je na tom Praha - Aktuálně.cz (aktualne.cz)). To potvrzuje i článek „V domovech pro seniory chybí tisíce míst. Stát chce budování nových kapacit podpořit vyššími dotacemi“, (pozn. pod čarou: Dostupné zde: <https://ct24.ceskatelevize.cz/ekonomika/2978687-v-domovech-pro-seniory-chybi-tisice-miststat-chce-budovani-novych-kapacit>) ve kterém se mimo jiné uvádí, že čekací lhůty se pohybují od šesti měsíců do dvou let, přičemž stát hledá cesty, jak situaci zlepšit. Výše uvedené potvrzuje i např. článek

„Akutní nedostatek míst v domovech důchodců. Čeká se i dva roky“ (pozn. pod čarou: Dostupné zde: <https://www.stream.cz/zpravy-televize-seznam/akutni-nedostatek-mist-v-domovech-duchodcu-eka-se-i-dva-roky-64325576>), ve kterém se píše o tom, že nové domovy pro seniory se sice staví, ale nestačí to. O demografickém vývoji obyvatelstva pojednává i např. odborný článek „Kdo se postará? Domovy pro seniory v Česku v kontextu demografického stárnutí“ (pozn. pod čarou: Dostupné zde: https://www.czso.cz/documents/10180/61449038/13005318q3_248-265.pdf/b1d83a59-0fd5-40ac-9751-61bad442ba70?version=1.0)

V celé lokalitě sídliště Modřany jih a nejbližším okolí se v současnosti nachází pouze jediné podobné zařízení sociální péče, a to „ALZHEIMER HOME Modřany“. Toto zařízení je však specializováno primárně na péči o osoby, které trpí Alzheimerovou chorobou a jinými typy demence, a není tak dostupné pro běžnou populaci seniorů vyžadující komplexní péči. Absence všeobecného zařízení pro seniory v této lokalitě tak představuje významnou mezeru v poskytování sociálních služeb, kterou má právě domov seniorů

podatele ambici zaplnit. Tato skutečnost jen dále podtrhuje naléhavou potřebu nejen zachování, ale i možnosti budoucího rozšíření kapacity plánovaného domova seniorů, což by navrhovaná výšková regulace v Návrhu MPP znemožnila.

V případě, že by byla výšková regulace nastavena tak, jak je nyní zanesena v Návrhu MPP, byly by další stavební úpravy domova seniorů značně omezeny, provedení nástavby a celkové navýšení budovy domova seniorů za účelem zvýšení kapacity dokonce zcela nemožné. Podatel upozorňuje, že při vydávání stavebního povolení je posuzován soulad záměru s platným územním plánem. V případě potřeby navýšení kapacity domova seniorů by tedy daný stavební záměr nebyl schválen. Provedení stavebního záměru ve formě nástavby budovy seniorů by tedy bylo vzhledem k nedůvodné a diskriminační regulaci podlažnosti Pozemků vyloučeno, byť je na základě výše uvedeného evidentní, že na případném budoucím rozšíření domova seniorů je veřejný zájem.

Vyloučení možnosti budoucí realizace nástavby domova seniorů je tedy v rozporu s již zmiňovanými cíli MPP v lokalitě sídliště Modřany jih, k nimž patří i doplnění zástavby o budovy občanské vybavenosti. Pořizovatel diskriminačním stanovením výškové regulace Pozemků znemožňuje navýšení kapacity právě obecně prospěšné budovy občanské vybavenosti, když zcela očividně upřednostňuje před podatelem vlastníky okolních pozemků v blízkosti Pozemků, neboť na nich je výšková regulace stanovena zásadně benevolentnějším způsobem. Pořizovatel tím zároveň nerespektuje veškeré odborné prognózy a doporučení volající po navýšení kapacit domovů pro seniory v Praze.

VI.

VYMEZENÍ POZEMKŮ V NÁVRHU MPP NEDŮVODNĚ ZASAHUJE DO ZÁKLADNÍCH PRÁV PODATELE

Vymezením Pozemků 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 základních právních zásad, mj. zásady legitimního očekávání a zásady 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.

Omezení vlastnických práv nesmí dle judikatury správních soudů přesáhnout spravedlivou míru (pozn. pod čarou: Viz usnesení

Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120, dostupný z: http://www.nssoud.cz/files/SOUDNI_VYKON/2009/0001_1Ao0900120A_prevedeno.pdf.) a musí být v souladu se zásadou proporcionality. (pozn. pod čarou: Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, sp. zn. 1 Ao 1/2005.) 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.“(pozn. pod čarou: Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 – 42, dostupný z: <https://www.zakonyprolidi.cz/judikat/nsscr/1-ao-4-2011-42>.) 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.

Podatel si je vědom, že se pořizovatel snaží stanovením výškových limitů v MPP regulovat výškovou zástavbu v Praze s ohledem na určitý druh veřejného zájmu. Avšak výšková regulace na Pozemcích, která výrazně omezuje jeho zastavitelnost budovami občanské vybavenosti, které dle Návrhu MPP mají být v lokalitě sídliště Modřany jih doplněny, není odůvodněna. V souladu se zásadou proporcionality je pořizovatel povinen zkoumat, zda nelze zamýšleného cíle dosáhnout též jinými vhodnějšími prostředky. Zamýšleného cíle by přitom bylo nejen možné dosáhnout jinými vhodnějšími prostředky, ale takto omezující výškovou regulací na Pozemcích jej nelze dosáhnout vůbec. Pozemky se totiž nachází v území zastavěném budovami, jejichž výšková regulace je v návrhu určena jako podstatně vyšší. Jakákoli nová zástavba na Pozemcích vyšší, než je aktuálně navrhovaný limit 3 RNP, tak v žádném případě nemůže mít negativní vliv v daném území. Nadto nemá být domov seniorů ani nejvyšší stavbou v území.

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.

Jak již podatel uvedl výše, 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. Podatel na

základě vydaného pravomocného stavebního povolení očekával, že bude moci v případě potřeby provedení změny dokončené stavby takovou změnu zcela v souladu se současným územním plánem realizovat. Takový postup byl diskriminačním stanovením výškové regulace v Návrhu MPP znemožněn. Pořizovatel nepřihlédl ke skutečnosti, že budova domova seniorů zapadá do stávající urbanistické struktury a stávajících hodnot výškové hladiny v lokalitě sídliště Modřany jih.

Legitimní očekávání je v daném případě dále posíleno tím, že podatel již disponuje pravomocným stavebním povolením, a proto legitimně očekával, že bude moci realizovat též změny stavebního záměru, které v době jeho povolování nepředvídal a bez kterých v řadě případů nebude možné stavební záměr řádně dokončit. Podatel měl tedy oprávněné důvody spoléhat se na to, že jeho investice do projektu domova seniorů bude chráněna a že bude moci v budoucnu realizovat přiměřené úpravy stavby v souladu s platnou územně plánovací dokumentací. Ignorování již vydaného stavebního povolení při stanovování nové výškové regulace tak představuje porušení základních principů právní jistoty a stability právního řádu.

Vymezením Pozemků v MPP je proto hrubě zasaženo do legitimního očekávání podatele. Přitom skutečnost, že při územním plánování musí být dbáno legitimních očekávání vlastníků pozemků založených rozhodnutími v individuálních případech, potvrzuje v rámci své rozhodovací praxe také Ústavní soud. (pozn. pod čarou: Viz např. usnesení Ústavního soudu ze dne 18. 3. 2010, sp. zn. III.ÚS 3108/09.)

VII.

VYMEZENÍ LOKALITY SÍDLIŠTĚ MODŘANY JIH V NÁVRHU JE NEDŮVODNÉ

Pořizovatel v Návrhu MPP zcela nelogicky, uměle a nepochopitelně rozdělil lokalitu sídliště Modřany jih tím, že východní části Pozemků nekoncepčně zahrnul do lokality les Kamýk (viz obrázek č. 9 níže).

Obr. č. 9: grafické znázornění rozdělení lokality sídliště Modřany jih (lokalita sídliště Modřany jih označena modrým ohraničením; Pozemky ohraničeny úzkou červenou čarou a světle červeným vybarvením)

Při pohledu na Návrh MPP je na první pohled zřejmé, že hranice lokality sídliště Modřany jih je stanovena zcela nelogicky a nekoncepčně. Při stanovení hranic lokality sídliště Modřany jih byla na jihovýchodní hranici tato lokalita zcela nepochopitelně rozdělena pruhem lokality les Kamýk o šířce cca 90 metrů. Tento pruh tak

vytváří jakýsi nekoncepční „výřez“ do jinak kontinuální a pravidelně vedené hranice lokality Modřany jih.

Navzdory výše uvedenému neobsahuje Návrh MPP žádné odůvodnění, které by alespoň zčásti vysvětlilo, z jakého důvodu byla takovýmto nelogickým způsobem stanovena hranice lokality sídliště Modřany jih a lokality les Kamýk, pro kterou není dán žádný legitimní důvod. Zahrnutí celých Pozemků 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 část Pozemků nebyla přesunuta do lokality sídliště Modřany jih.

Pořizovatel MPP nijak neodůvodnil nelogické vymezení hranic těchto dvou lokalit a de facto tak rezignoval na svou zákonnou povinnost, přičemž takové 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.

VIII.

NÁVRH MPP JE V ROZPORU SE ZÁSADOU LEGITIMNÍHO OČEKÁVÁNÍ

Při výkonu veřejné moci v rámci procesu územního plánování je nezbytné dbát základních právních zásad, mj. zásady legitimního očekávání a zásady právní jistoty. Tyto zásady byly vymezením Pozemků v Návrhu porušeny.

Nově vymezený způsob a rozsah využití Pozemků neumožňuje realizovat na základě územního rozhodnutí a stavebního povolení povolený stavební záměr. Ke stavebnímu záměru bylo vydáno nejen územní rozhodnutí, ale také stavební povolení. Podatel legitimně očekával, že bude moci stavební záměr realizovat a řádně dokončit, a to včetně jeho potřebných změn, jejichž potřeba může vzniknout až v průběhu realizace samotného stavebního záměru. Pořizovatel však nevzal při vymezování regulativů týkajících se Pozemků vůbec v potaz, že podatelé již ve vztahu k Pozemkům disponují pravomocným územním rozhodnutím a stavebním povolením. Vymezení Pozemků v Návrhu MPP totiž jeho realizaci znemožňuje, což je v rozporu s judikaturou správních soudů, podle které i územní rozhodnutí představuje limity využití území. V řešeném případě bylo vydáno dokonce již stavební povolení.

Pořizovatel územního plánu má dle ustálené judikatury správních soudů při pořizování územního plánu vzít v potaz a respektovat již existující pravomocná rozhodnutí o umístění stavby. Jak vyplývá například z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 9. 2012, č. j. 1 As 107/2012 – 139, publikovaného ve Sbírce rozhodnutí Nejvyššího správního soudu, pod č. 2742/2013 Sb. NSS,

„[v] této souvislosti lze též poznamenat, že územní rozhodnutí (i stavební povolení) vydaná v určitém území představují tzv. limit využití území ve smyslu § 26 odst. 1 stavebního zákona. Podle tohoto ustanovení musejí být limity využití území obsaženy v územně analytických podkladech, které jsou podle § 25 stavebního zákona podkladem k pořizování územně plánovací dokumentace. Koncept územního plánu tak musí respektovat vydaná pravomocná územní rozhodnutí a stavební povolení. Platnost územních rozhodnutí, případně stavebních povolení je omezena toliko dobou jejich platnosti a nemůže být proto narušena jejich nezařazením do územního plánu. Není tedy možné, aby se obec prostřednictvím vydání územního plánu snažila „odstranit“ účinky již dříve pravomocných územních rozhodnutí. Odlišný, než shora provedený výklad dotčených zákonných ustanovení, by mohl vést ke zcela absurdním důsledkům, kdy by se již například několik let řádně umístěné, povolené a zkolaudované stavby dostaly do rozporu s územním plánem, a pro tento rozpor by musely být odstraněny, resp. by byly považovány za nezákonně umístěné a postavené. Takový přístup by byl v příkrém rozporu s principem právní jistoty a ochrany práv nabytých v dobré víře.“

Stejně tak v rozsudku ze dne 11. 2. 2022, č. j. 5 As 300/2020-81 Nejvyšší správní soud uvedl, že „shodně s krajským soudem dospěl k závěru, že zpracovatel územního plánu vycházel z neúplně a v důsledku toho i nesprávně zjištěného skutkového stavu, neboť neověřil právní stav pozemků navrhovatele z toho hlediska, zda k nim nebylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí, resp. stavební povolení (na což bylo možné usuzovat z toho, že na části pozemku p. č. XA se nachází stavba a že oba pozemky jsou připojeny ke stavební parcele č. XE) a zda nejsou součástí zastavěného území s ohledem na jejich souvislost s pozemky zařazenými do zastavěného území. Toto pochybení je plně přičitatelné stěžovateli.“

Dále například Krajský soud v Brně v rozsudku ze dne 14. 11. 2023, č. j. 63 A 3/2023-86 vyjádřil, že „(...) Obec však není při přijímání územního plánu vázána jinými dokumenty, než jsou závazné podklady územního plánování. Pouze za situace, kdy je vlastník pozemku držitelem pravomocného územního rozhodnutí, je vhodné, aby v nově pořizovaném územním plánu byla na pozemku vymezena plocha odpovídající obsahu územního rozhodnutí, přičemž při koncipování územního plánu by se obec měla odchýlit od

pravomocných územních rozhodnutí pouze ze závažných důvodů (...).

Z výše uvedeného tedy vyplývá, že pravomocná územní rozhodnutí představují tzv. limity využití území, a jako takové musí být při pořizování nového územního plánu i respektovány. Pořizovatel nemůže vymezením pozemků v novém územním plánu derogovat účinky pravomocných územních rozhodnutí. Pravomocné územní rozhodnutí by bylo v obecné rovině možno nerespektovat pouze v případě, kdy by pro to existovaly závažné důvody, a takový postup by bylo třeba dostatečným, řádným a úplným způsobem odůvodnit. Nejvyšší správní soud zdůrazňuje, že opačný přístup (tedy přístup, jakým postupoval pořizovatel v nyní řešeném případě) by vedl k absurdním důsledkům, kdy by se několik let řádně umístěné stavby dostávaly do rozporu s územním plánem a jako takové by se staly nezákonnými.

To hrozí i v nyní řešeném případě. Pokud by pořizovatel nevyhověl připomínkám podatele a Návrh MPP byl schválen v nyní řešené podobě, byla by zmařena realizace stavebního záměru jakožto stavby domova seniorů, který je celospolečensky potřebný a žádoucí. Realizace stavebního záměru včetně jeho případných změn je ve veřejném zájmu.

Pořizovatel tedy postupoval nezákonně, když při pořizování Návrhu MPP nezohlednil existenci pravomocných povolení. Tím byla porušena zásada legitimního očekávání a právní jistoty podatelů.

X.

VYHOVĚNÍM NÁMITKÁM NEDOJDE K PODSTATNÉ ÚPRAVĚ NÁVRHU MPP

Podatelem navrhované změny jsou nepodstatnou úpravou Návrhu MPP. Jedná se pouze o upřesnění Návrhu MPP, kterým nově nejsou negativně dotčeny žádné zájmy dotčených osob, protože změna je učiněna ve prospěch všech potenciálně dotčených osob.

Dle judikatury Nejvyššího správního soudu (pozn. pod čarou: Viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 8. 2. 2012, č. j. 6 Ao 7/2011-74; rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 31. 10. 2013, č. j. 5 AOs 1/2012-140; nebo rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 23. 9. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-185.) jde o nepodstatnou úpravu, pokud změna: (i) neovlivní oprávněné zájmy konkrétních osob jiným způsobem než původní návrh, nebo je tato úprava zcela v jejich prospěch, (ii) nezmění charakter přijímaného územního plánu v podstatných rysech, (iii) změnou nejsou nově dotčeny žádné veřejné zájmy ani vlastnická práva třetích osob, které by nemohly

uplatnit své stanovisko či námitku, a (v) podstatně nemění návrh řešení.

Navrhovanou změnou by došlo k zařazení Pozemků do plochy s vyšším rozmezím podlažnosti nebo alespoň do zastavitelného území rozvojové plochy, což samo o sobě podstatně zvýší hodnotu těchto pozemků. Plánovaný stavební záměr navíc spadá do kategorie staveb občanské vybavenosti, kterou samotný Návrh MPP považuje za jednu z „privilegovaných“ kategorií staveb realizovaných ve veřejném zájmu. Úprava je tak činěna ve prospěch všech potenciálně dotčených osob, a jedná se proto o nepodstatnou úpravu.

Navrhovaná změna je pouhým upřesněním Návrhu MPP a odstraněním formálních chyb, neboť zmírňuje diskriminační a neodůvodněnou výškovou regulaci z rozmezí podlažnosti 3 RNP na 6 RNP. Navrhovaná změna tak umožňuje využití Pozemků způsobem srovnatelným s obdobnými pozemky v nejbližším okolí, a i z tohoto pohledu se jedná o nepodstatnou změnu.

Navrhovaná změna zároveň logicky slučuje dvě části lokality sídliště Modřany jih, které byly nekoncepčně rozděleny necelých 100 metrů širokým pásem nezastavitelné lokality les Kamýk. Současně nedojde ke změně charakteru přijímaného MPP v podstatných rysech, neboť se jedná o drobnou úpravu hranice mezi těmito lokalitami, která logicky navazuje na koncepci zastavitelné území. Navrhovaná úprava se nedotýká veřejných zájmů ani vlastnických práv jiných osob.

O nepodstatnou úpravu se jedná též proto, že navrhovanou změnou nejsou nově dotčeny žádné veřejné zájmy ani vlastnická práva třetích osob, které by nemohly uplatnit své stanovisko či námitku. Výšková regulace v námítkách požadovaném rozmezí podlažnosti je stanovena pro téměř všechny okolní pozemky v lokalitě sídliště Modřany jih, přičemž Pozemky jsou dle Návrhu MPP umístěny

„v rohu“ této lokality, kdy jediné zastavitelné pozemky v okolí podléhají právě příznivější výškové regulaci. Potenciálně dotčené osoby tak měly možnost uplatnit svá stanoviska k těmto okolním pozemkům. K regulaci navržené pro Pozemky nelze vznést žádné výhrady, které by nemohly být vzneseny dříve ve vztahu k okolním pozemkům. Návrh MPP stanoví ve vztahu k okolním pozemkům mírnější výškovou regulaci než Návrh MPP pro Pozemky, z čehož je zřejmé, že případným výhradám vůči regulaci na okolních pozemcích nebylo vyhověno a navržená regulace tak nezasahuje do práv jiných osob. Proto by nebylo možné vyhovět ani potenciálním výhradám, které by bylo možné vznést vůči Pozemkům.

Vyhověním námitce podatele nedojde k podstatné změně návrhu MPP ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, která by vyžadovala opakované veřejné projednání. Navrhovanou úpravou dojde pouze

k úpravě nedůvodně přísné výškové regulace na ploše Pozemků tak, aby odpovídala výškové regulaci na okolních pozemcích a výšková regulace lokality byla sjednocena. Dále pak dojde k nepodstatné úpravě hranic lokality sídliště Modřany jih a lokality les Kamýk, která odstraní nekoncepční rozdělení lokality sídliště Modřany jih do dvou částí oddělených nezastavitelným pásem lokality les Kamýk o šířce necelých 100 metrů.

XI. SHRnutí

Vymezením Pozemků v MPP dochází k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení

možnosti výkonu vlastnického práva podatele oproti stávajícímu stavu, a to především z následujících důvodů:

Podatel je navrhovanou podobou MPP neopodstatněně diskriminován oproti vlastníkům obdobných pozemků v dotčené lokalitě, na kterých budou moci být podle MPP umísťovány kategoricky vyšší stavby, byť na Pozemcích, které jsou svou povahou zcela shodné s těmito pozemky, to nebude možné.

Původní návrh MPP stanovoval na Pozemcích hodnotu rozmezí podlažnosti 6, přičemž stejným způsobem reguluje výšku staveb na Pozemcích i Územní plán. Následně však došlo k nedůvodnému omezení výšky budov na Pozemcích na hodnotu rozmezí podlažnosti 3 a výška budov na Pozemcích byla tedy omezena na maximálně 3 nadzemní podlaží. Oproti tomu na okolních pozemcích jiných vlastníků byla výšková regulace povětšinou stanovena jako podstatně vyšší (např. 8, případně 12 nadzemních podlaží). Výšková regulace na Pozemcích byla proto stanovena diskriminačně a zcela nedůvodně.

Stanovená výšková regulace, která omezuje nástavbu v budoucnu dokončeného domova seniorů, je v rozporu s cíli a koncepcí Návrhu MPP, který v lokalitě sídliště Modřany jih deklaruje doplnění zástavby občanské vybavenosti a podporu pokrytí města službami pro zvyšování kvality života, přičemž současně umožňuje budovám občanské vybavenosti překročit obecnou výškovou regulaci. Tato skutečnost činí Návrh MPP vnitřně rozporným.

Zařazení části Pozemků do lokality les Kamýk je nelegitimní a neodůvodněné, když tímto dochází zejména k nekoncepčnímu a nelogickému rozdělení zastavitelného území v lokalitě sídliště Modřany jih, byť by Pozemek jako celek vyloženě zapadal do zastavitelného území, které je nyní zcela nepochopitelně rozděleno přímo na Pozemku podatele.

Návrh MPP porušuje zásadu legitimního očekávání a právní jistoty, neboť podatel disponuje pravomocným stavebním povolením a územním rozhodnutím vydaným v souladu s platným územním plánem, přičemž navrhovaná výšková regulace de facto neguje právo realizovat budoucí úpravy či rozšíření domova seniorů, ačkoliv současný územní plán takové úpravy umožňuje.

Výšková regulace na Pozemcích je v rozporu s akutní společenskou potřebou rozšiřování kapacit sociálních služeb pro seniory, když podle prediktivních modelů MPSV, ÚZIS a prognózy IPR bude do roku 2035 potřeba vybudovat přibližně 34 700 nových pobytových lůžek, přičemž v lokalitě sídliště Modřany jih a nejbližším okolí se nachází pouze jediné specializované zařízení pro osoby s demencí, nikoliv všeobecný domov pro seniory.

Návrh MPP je v rozporu se zásadou proporcionality a legitimního očekávání, neboť se Přejícné ustanovení nevztahuje na změny záměrů před dokončením.

XII. NÁVRH

Podatel žádá, aby Pozemky jako celek, tj. pozemky parc. č. 4400/583, 4423/5 a 4423/9 v k. ú. Modřany, byly v celé své ploše v MPP zařazeny do:

zastavitelného území,

lokality 540 / Sídlíště Modřany jih,

rozvojové plochy 414/540/5331 v lokalitě 540 / Sídlíště Modřany jih za předpokladu, že míra využití, typ struktury, způsob využití a koeficienty zastavění stavebního bloku této rozvojové plochy zůstanou zachovány, a

plochy s rozmezím podlažnosti 6 (4–6 RNP).

Pakliže by nebylo vyhověno výše uvedené žádosti, podatel alternativně žádá, aby alespoň část Pozemků, tj. část pozemků parc. č. 4400/583, 4423/5 a 4423/9 v k. ú. Modřany aktuálně umístěná v rozvojové ploše 414/540/5331, byla v MPP zařazena do plochy s rozmezím podlažnosti 6 (4-6 RNP).

Podatel navrhuje, aby bylo Přejícné ustanovení MPP doplněno tak, že se bude vztahovat i na řízení, která navazují na řízení vymezená v Přejícném ustanovení, a na řízení o změně záměru před dokončením ve smyslu § 224 NSZ u záměrů, které byly povoleny před nabytím účinnosti MPP.

Přílohy:

stavební povolení č. j. P12 20695/2021 OVV ze dne 7. 6. 2021

výpis z katastru nemovitostí pro pozemek parc. č. 4400/583, k. ú. Modřany

výpis z katastru nemovitostí pro pozemek parc. č. 4423/5, k. ú. Modřany

výpis z katastru nemovitostí pro pozemek parc. č. 4423/9, k. ú. Modřany

krycí list pro lokalitu sídliště Modřany ve stavu ke dni 4. 4. 2018

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly

1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava vymezení rozvojových plocha a úprava textové části vztahující se k rozvojové ploše, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

Dle čl. 167 textové části Metropolitního plánu platí, že záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozměrů 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 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.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

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.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla 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. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do 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. Smyslem tohoto regulativu 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.

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 3036023

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1193

Podatel | **BLOOMING s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPOGW

Identifikátor podání Portálu Pražana | a5pgr5hv

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | Námítka 01 (3/3)

Vyjádření

Podatel navrhuje, aby bylo Přejícné ustanovení MPP doplněno tak, že se bude vztahovat i na řízení, která navazují na řízení vymezená v Přejícném ustanovení, a na řízení o změně záměru před dokončením ve smyslu § 224 NSZ u záměrů, které byly povoleny před nabytím účinnosti MPP.

Odůvodnění**ZMĚNA STAVBY PŘED DOKONČENÍM BY MĚLA BÝT POSUZOVÁNA PODLE SOUČASNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Článek 167 Návrhu MPP zakotvuje přechodné ustanovení, podle kterého se záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti MPP zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona nebo podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů („NSZ“), a která nebyla před nabytím účinnosti MPP dokončena, považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů současného územního plánu („Přejícné ustanovení“). To znamená, že se soulad takových záměrů s územním plánem bude posuzovat podle územního plánu účinného k poslednímu dni jeho účinnosti, tj. ke dni předcházejícímu nabytí účinnosti MPP.

Podatel má za to, že Přejícné ustanovení by se mělo výslovně vztahovat i na změny záměrů před dokončením, které byly pravomocně povoleny (podle stavebního zákona nebo NSZ, ať už formou územního rozhodnutí, stavebního povolení, společného povolení, povolení záměru atd.) před nabytím účinnosti MPP. Změny staveb před dokončením jsou běžnou součástí realizace stavebních projektů a často jsou nezbytné pro řádné dokončení stavby. Bylo by v rozporu se zásadou legitimního očekávání a právní jistoty, pokud by

se na změny záměrů před dokončením vztahovaly odlišné regulativy než na povolení samotného záměru.

V případě podatele by aplikace MPP na změny záměru před dokončením vedla k situaci, kdy by sice byl domov seniorů v souladu s územním plánem, ale jakékoliv jeho změny by musely být posuzovány podle přísnějších regulativů MPP. To by mohlo vést k zmaření realizace celého záměru, neboť v praxi často nelze stavby bez příslušných změn dokončit. Nežádoucí důsledek, který podatel v souvislosti s Přechodným ustanovením identifikuje, se přitom netýká pouze jeho záměru, ale má systémový charakter a dopadá na všechny vlastníky a investory v obdobném postavení.

Navrhované znění Přechodného ustanovení je rovněž diskriminační, neboť bezdůvodně znevýhodňuje vlastníky, kteří v průběhu realizace záměru potřebují provést jeho změnu, oproti těm, kteří záměr realizují beze změny. A to i přesto, že oba postupovali shodně v dobré víře a v souladu s územním plánem účinným v době zahájení projektu.

Změna záměru před dokončením by se v souladu se zásadou legitimního očekávání a právní jistoty měla posuzovat podle stejných regulativů jako samotné povolení záměru. Přechodné ustanovení by se proto mělo výslovně vztahovat i na řízení o změně záměru před dokončením, pokud byl záměr ještě před nabytím účinnosti MPP povolen.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Návrh MPP bude upraven. Obdobný požadavek uplatnila i Hospodářská komora, viz ID 3027711, a na základě těchto připomínek bude znění čl. 167 doplněno ve smyslu požadavku, avšak nikoli doplněným nového odstavce. Za stávající text odst. 2 čl. 167 bude doplněno: "a řízení o změně záměru před dokončením podle § 224 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů." Současně bude doplněno příslušné odůvodnění této úpravy v kapitole 9 k článku 167 v textové části odůvodnění MPP. Bude též provedena drobná formální úprava - bude změněn název skupinového nadpisu z "Přechodná ustanovení" na "Přechodný regulativ".

Smyslem a účelem přijatého regulativu je poskytnout ochranu práv stavebníků nabytých v dobré víře v platnou regulaci v územně plánovací dokumentaci. Tato ochrana spočívá v zajištění, že záměry, které byly naprojektovány a o nichž bylo zahájeno povolovací řízení dle regulativů ÚP SÚ, budou ve stále probíhajícím povolovacím řízení nadále posuzovány dle těchto regulativů. Získání povolení tak

nebude zmařeno pouze v důsledku přijetí nové územně plánovací dokumentace, s níž budou případně tyto záměry v rozporu.

Stejně tak by se předmětný regulativ měl uplatnit v případě, kdy je záměr podle odstavce 1 článku 167 MPP předmětem řízení o změně záměru před jeho dokončením dle § 224 NSZ. V opačném případě by totiž přechodné ustanovení nechránilo ty záměry, u nichž je před jejich dokončením nutné provést změnové řízení, a to třeba i v případech, kdy tato potřeba objektivně nevznikla v důsledku jednání samotného stavebníka, ale např. v důsledku změn vnějších okolností, které stavebník ze své podstaty nemohl ovlivnit. Z výše uvedených důvodů se pořizovatel rozhodl na základě správní úvahy předmětnému požadavku vyhovět, a to tak, že demonstrativní výčet druhů řízení uvedený v článku 167 odst. 2 textové části návrhu MPP bude explicitně doplněn o řízení o změně záměrů před jejich dokončením podle § 224 NSZ.

Změna spočívající v upřesnění článku 167 odst. 2 MPP nepředstavuje takovou úpravu návrhu MPP, která by změnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, ani při ní objektivně nedochází k podstatné změně navrhovaného územního plánu ve vztahu k jím řešenému území, protože není tuto změnu nutné znovu projednat v opakovaném veřejném projednání ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V této věci je postup pořizovatele v souladu s relevantní rozhodovací praxí správních soudů a metodickým výkladem Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Dále podrobněji viz příloha P.228 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikатурních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané

na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036024

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1193

Podatel | **BLOOMING s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPOGW

Identifikátor podání Portálu Pražana | a5pgr5hv

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Název | Námítka 02 (2/2)

Vyjádření

Podatel navrhuje, aby bylo Přechodné ustanovení MPP doplněno tak, že se bude vztahovat i na řízení, která navazují na řízení vymezená v Přechodném ustanovení, a na řízení o změně záměru před dokončením ve smyslu § 224 NSZ u záměrů, které byly povoleny před nabytím účinnosti MPP.

OdůvodněníIX.ZMĚNA STAVBY PŘED DOKONČENÍM BY MĚLA BÝT POSUZOVÁNA PODLE SOUČASNÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU

Článek 167 Návrhu MPP zakotvuje přechodné ustanovení, podle kterého se záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti MPP zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona nebo podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů („NSZ“), a která nebyla před nabytím účinnosti MPP dokončena, považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů současného územního plánu („Přechodné ustanovení“). To znamená, že se soulad takových záměrů s územním plánem bude posuzovat podle územního plánu účinného k poslednímu dni jeho účinnosti, tj. ke dni předcházejícímu nabytí účinnosti MPP.

Podatel má za to, že Přechodné ustanovení by se mělo výslovně vztahovat i na změny záměrů před dokončením, které byly pravomocně povoleny (podle stavebního zákona nebo NSZ, ať už formou územního rozhodnutí, stavebního povolení, společného povolení, povolení záměru atd.) před nabytím účinnosti MPP. Změny staveb před dokončením jsou běžnou součástí realizace stavebních projektů a často jsou nezbytné pro řádné dokončení stavby. Bylo by

v rozporu se zásadou legitimního očekávání a právní jistoty, pokud by se na změny záměrů před dokončením vztahovaly odlišné regulativy než na povolení samotného záměru.

V případě podatele by aplikace MPP na změny záměru před dokončením vedla k situaci, kdy by sice byl domov seniorů v souladu s územním plánem, ale jakékoliv jeho změny by musely být posuzovány podle přísnějších regulativů MPP. To by mohlo vést k zmaření realizace celého záměru, neboť v praxi často nelze stavby bez příslušných změn dokončit. Nežádoucí důsledek, který podatel v souvislosti s Přechodným ustanovením identifikuje, se přitom netýká pouze jeho záměru, ale má systémový charakter a dopadá na všechny vlastníky a investory v obdobném postavení.

Navrhované znění Přechodného ustanovení je rovněž diskriminační, neboť bezdůvodně znevýhodňuje vlastníky, kteří v průběhu realizace záměru potřebují provést jeho změnu, oproti těm, kteří záměr realizují beze změny. A to i přesto, že oba postupovali shodně v dobré víře a v souladu s územním plánem účinným v době zahájení projektu.

Změna záměru před dokončením by se v souladu se zásadou legitimního očekávání a právní jistoty měla posuzovat podle stejných regulativů jako samotné povolení záměru. Přechodné ustanovení by se proto mělo výslovně vztahovat i na řízení o změně záměru před dokončením, pokud byl záměr ještě před nabytím účinnosti MPP povolen.

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Návrh MPP bude upraven. Obdobný požadavek uplatnila i Hospodářská komora, viz ID 3027711, a na základě těchto připomínek bude znění čl. 167 doplněno ve smyslu požadavku, avšak nikoli doplněným nového odstavce. Za stávající text odst. 2 čl. 167 bude doplněno: "a řízení o změně záměru před dokončením podle § 224 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů." Současně bude doplněno příslušné odůvodnění této úpravy v kapitole 9 k článku 167 v textové části odůvodnění MPP. Bude též provedena drobná formální úprava - bude změněn název skupinového nadpisu z "Přechodná ustanovení" na "Přechodný regulativ".

Smyslem a účelem přijatého regulativu je poskytnout ochranu práv stavebníků nabytých v dobré víře v platnou regulaci v územně plánovací dokumentaci. Tato ochrana spočívá v zajištění, že záměry, které byly naprojektovány a o nichž bylo zahájeno povolovací řízení dle regulativů ÚP SÚ, budou ve stále probíhajícím povolovacím řízení

nadále posuzovány dle těchto regulativů. Získání povolení tak nebude zmařeno pouze v důsledku přijetí nové územně plánovací dokumentace, s níž budou případně tyto záměry v rozporu.

Stejně tak by se předmětný regulativ měl uplatnit v případě, kdy je záměr podle odstavce 1 článku 167 MPP předmětem řízení o změně záměru před jeho dokončením dle § 224 NSZ. V opačném případě by totiž přechodné ustanovení nechránilo ty záměry, u nichž je před jejich dokončením nutné provést změnové řízení, a to třeba i v případech, kdy tato potřeba objektivně nevznikla v důsledku jednání samotného stavebníka, ale např. v důsledku změn vnějších okolností, které stavebník ze své podstaty nemohl ovlivnit. Z výše uvedených důvodů se pořizovatel rozhodl na základě správní úvahy předmětnému požadavku vyhovět, a to tak, že demonstrativní výčet druhů řízení uvedený v článku 167 odst. 2 textové části návrhu MPP bude explicitně doplněn o řízení o změně záměrů před jejich dokončením podle § 224 NSZ.

Změna spočívající v upřesnění článku 167 odst. 2 MPP nepředstavuje takovou úpravu návrhu MPP, která by změnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, ani při ní objektivně nedochází k podstatné změně navrhovaného územního plánu ve vztahu k jím řešenému území, protože není tuto změnu nutné znovu projednat v opakovaném veřejném projednání ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V této věci je postup pořizovatele v souladu s relevantní rozhodovací praxí správních soudů a metodickým výkladem Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Dále podrobněji viz příloha P.228 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikатурních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně

nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3026817

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1194

Podatel | **NETREFA ŠTĚPÁN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03P3G

Identifikátor podání Portálu Pražana | bcaj9x5t

Lokalita | 265

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 park Sídliště

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Park Sídliště

Jako spoluvlastník pozemků a staveb zapsané na listu vlastnictví 438 (katastrální území Lysolaje) a také jako vlastník bytových a nebytových jednotek (zapsaných na LV 917, k. ú. Lysolaje), podávám tuto námítku a žádám o její zapracování do MPP:

1) Zásadně nesouhlasím s umístěním městského parku „123/146/3112 Park Sídliště – 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 mnou a dalšími spoluvlastníky jako soukromá zahrada pro naše bytové domy, kde se nachází okrasná zahrada, zahrádky, hřiště a zpevněné plochy komunikací.

Uvedený „Park Sídliště“ 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).

Odůvodnění

Uvedený oplocený soukromý pozemek (par. č. 513/14) je využíván spoluvlastníky 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

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3026819

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1194

Podatel | **NETREFA ŠTĚPÁN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03P3G

Identifikátor podání Portálu Pražana | bcaj9x5t

Lokalita | 265

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 3 využití pozemků Libuš

Vyjádření

Jako spoluvlastník pozemků a staveb zapsaných na listu vlastnictví 797 (par.č. 444, 445/1, 445/2, 445/3, 445/4 a 445/5, k.ú. Libuš v obci Praha) souhlasím se zahrnutím těchto pozemků jako zastavitelné stavební bloky s obytným využitím (jako součást lokality 265/Libuš).

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3026820

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1194

Podatel | **NETREFA ŠTĚPÁN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03P3G

Identifikátor podání Portálu Pražana | bcaj9x5t

Lokalita | 265

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | 4 výška zástavby Libuš

Vyjádření

Jako spoluvlastník pozemků a staveb zapsaných na listu vlastnictví 797 (par.č. 444, 445/1, 445/2, 445/3, 445/4 a 445/5, k.ú. Libuš v obci Praha), vzhledem k návrhu MPP v okolí podávám tuto námítku.

Vzhledem k sousedním transformačním a rozvojovým plochám (kde je výška plánované zástavby RNP=4) a sousednímu východnímu čtverci s výškovým bytovým domem (kde je výška stávající zástavby RNP=12) navrhuji navýšení zvýrazněného čtverce na hodnotu RNP=4, aby lépe korespondovala okolní návrhový stav pro případnou budoucí výstavbu jako náhradu stávajících objektů skladů a administrativy.

Odůvodnění

Zvýšením návrhového RNP ze 2 na 4 se lépe výškově "odskáče" zástavba, aby ke stávající zástavbě rodinných domů 2 a čtverce s RNP=12 bylo lepší výškové napojení přes tento navýšený čtverec.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, úprava vymezení významné cyklotrasy a úprava vymezení náměstí bodem tj. nikoliv úprava výškové regulace. a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

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 3026825

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1195

Podatel | **JORDÁN MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZP5LW

Identifikátor podání Portálu Pražana | bcgrp7nr

Lokalita | 553

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Podávám tímto námítku proti návrhu změny územního plánu hl. m. Prahy, kterým jsou pozemky vedené v katastru nemovitostí jako "zeleň" přeřazeny do funkční plochy "všeobecně smíšené" s plánovanou výstavbou - SV-D mezi ulicemi Hvězdoslavova a Brandlova.

Dotčené pozemky: Parcely č. 3058/24, 3058/21, 3058/26, 3058/25, 3058/29, 3058/27, 3058/22, 3058/23, 3058/38 o celkové výměře 3 360 m² (0,336 ha) jsou dle výpisu z katastru ke dni 1. 12. 2025 vedeny jako "zeleň".

Žádám, aby dotčené parcely zůstaly zařazeny jako ZMK – zeleň městská krajinná, nikoli jako všeobecně smíšené s plánovanou výstavbou

Odůvodnění

Nesoulad s charakterem území: Tyto pozemky tvoří souvislý zelený prvek, který plní funkci městské krajinné zeleně a přispívá k ekologické stabilitě, mikroklimatu a rekreačnímu využití obyvateli. Jejich přeřazení na "všeobecně smíšené" s plánovanou výstavbou by znamenalo ztrátu veřejné zeleně a snížení kvality životního prostředí.

Precedentní řešení: V návrhu územního plánu je obdobná plocha o výměře 0,3759 ha na parcele č. 2503/01 zařazena jako ZMK (zeleň městská krajinná), přestože je v současnosti v katastru vedena také jako "zeleň". Žádám, aby byla stejná logika aplikována i na dotčené parcely.

Soulad s veřejným zájmem: Zachování zeleně je v souladu s cíli územního plánování, zejména s ochranou přírodních hodnot, zajištěním rekreačních ploch a adaptací na klimatické změny.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

MPP v souladu s ÚP SÚ (vymezena zastavitelná plocha s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití plochy D) navrhuje zastavitelnou transformační plochu s obytným využitím. Transformační plocha je navíc podmíněna uzavřením plánovací smlouvy. Plánovací smlouva je dalším nástrojem umožňující vyváženost urbánního rozvoje a umožňuje regulovat dopady výstavby na své okolí a kompenzovat vyvolané nároky na nezbytnou veřejnou infrastrukturu. Formální označení druhu a využití pozemku v evidenci katastru nemovitostí není rozhodujícím ani jediným kritériem pro stanovení regulativů v územním plánu. Plocha 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. Současně platí, že obytné využití vymezené v Metropolitním plánu neznemožňuje realizaci zelené infrastruktury.

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje

i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

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.

Námítka

ID 3026826

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1196

Podatel | **JIHOVÝCHODNÍ MĚSTO, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHE4E

Identifikátor podání Portálu Pražana | bcmkv4bt

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Benice - Pitkovice - Námítka k článku 167 Textové části -
Přechodná ustanovení

Vyjádření

1/ Souhlasíme se zavedením principu přechodného ustanovení v článku 167 a požadujeme jeho zachování v textové části metropolitního plánu.

2/ Požadujeme rozšířit jeho platnost na všechny záměry, jejichž dokumentace byla zpracovaná před nabytím účinnosti Metropolitního plánu a které budou předloženy stavebnímu úřadu do 1 roku od nabytí účinnosti Metropolitního plánu.

Odůvodnění

Projektová příprava záměru je finančně náročný a vysoce komplexní úkol, kde i drobná změna pravidel může vyvolat zásadní dopady. Pořízení nového územního plánu tak nutně vyvolává v procesu povolování záměrů značnou nejistotu, která dopadá na jednotlivé stavebníky. Ministerstvo pro místní rozvoj k tématu ve svém metodickém vyjádření Č. j. MMR-72085/2025-81 obecně uvádí, že „Změna územně plánovací dokumentace je (...) poměrně zásadním zásahem do legitimního očekávání stavebníků, kteří činí jednotlivé kroky v dobré víře, že jimi navržený záměr je v souladu s regulací v daném území a bude možné jej povolit a realizovat.”

To platí o to více v situaci, kdy je nový územní plán metodicky velmi odlišný od platného. Ve většině případů je proto téměř nemožné připravovat záměr, který by byl ve všech ohledech v souladu jak s platným územním plánem, tak s připravovaným metropolitním plánem, jehož výsledné znění po ukončení projednávání navíc může být odlišné od aktuálně dostupného.

Zároveň platí, že doba přípravy záměru do podoby dokumentace pro povolení stavby včetně získání potřebných stanovisek je proces

trvající v řádu jednotek let. Aktuální textace článku 167 tak - pokud skutečně metropolitní plán vstoupí v účinnost dle předpokládaného harmonogramu v polovině roku 2026 - reálně dopadá pouze na záměry, které jsou již dnes v podobě dokončené nebo téměř dokončené dokumentace pro provolení záměru a pro které bude v příštích měsících probíhat získání nezbytných stanovisek tak, aby mohly být v termínu řádně předloženy se žádostí stavebnímu úřadu. Takových záměrů jistě není málo a aktuální podoba článku 167 jim jistě pomůže se zachováním kontinuity povolovacího procesu. Pro zachování celkové elementární právní jistoty je ale taková úprava zcela nedostatečná. Záměry, které jsou dnes ve stavu rozpracovanosti potřebných dokumentací zcela mine a náklady vynaložené na jejich přípravu budou vynaloženy marně nebo bude třeba nákladného přepracování dokumentace.

Rozumíme tomu, že projednat územní plán pro celé území hlavního města Prahy je náročný úkol a není možné projednávaný plán do nekonečna přizpůsobovat novým okolnostem a dohodám v území, které na tak rozsáhlé ploše zákonitě přirozeně plynule přicházejí. A že nový, metodicky velmi odlišný plán nemůže do všech detailů udržet kontinuitu s dosavadní územně plánovací dokumentací. Je ale zároveň bezpodmínečně nutné v takové situaci zajistit všemi dostupnými prostředky přirozenou kontinuitu pro záměry ve vyšším stupni projektové přípravy, které jsou plně v souladu s platným územním plánem a které by metropolitní plán zablokoval, aniž by k tomu disponoval jakýmkoli novým silným veřejným zájmem, který by takto zásadní zásah do spravedlivého očekávání stavebníků mohl alespoň přiměřeně ospravedlnit.

S ohledem na výše popsané proto navrhuje rozšíření záměrů, na které by dopadl režim podle článku 167 metropolitního plánu tak, aby existovala roční přechodná lhůta, po kterou je dokumentaci připravenou podle platného územního plánu v době jeho platnosti podat s žádostí o povolení záměru. Navržené prodloužení lhůty je přiměřené, aby umožnilo dokončení většiny záměrů, které jsou již dnes ve vysokém stupni projektové přípravy, přitom ale velmi krátké, aby co nejméně zasáhlo do účinnosti metropolitního plánu. Je tak výrazně kratší oproti běžným přechodným ustanovením závazných právních předpisů. Pro srovnání: stavební zákon stanovil pro prováděcí předpisy upravující požadavky na výstavbu přechodnou dobu 3 let.

Máme za to, že navržená úprava je vhodnou a pro všechny strany výstavby v Praze přijatelnou alternativou dalšímu kolu opakovaného projednání Metropolitního plánu, které by vyvolaly podstatné úpravy návrhu nutné pro zapracování legitimních očekávání na kontinuitu povolovacího procesu stavebníky v jednotlivých plochách a lokalitách.

Věříme, že tato úprava může pomoci hladkému dokončení metropolitního plánu, omezit nežádoucí dopady jeho aplikace v prvních měsících jeho účinnosti a překlenout období do zapracování prvních změn, které budou promítat příslušné dohody v území.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Článek 167 MPP obsahuje intertemporální pravidlo upravující aplikační návaznost návrhu MPP na ÚP SÚ tak, aby byly mírně negativní dopady do právní sféry adresátů nové regulace obsažené v MPP. Jako okamžik rozhodný pro aplikaci stávající a nové regulace byl v článku 167 odst. 1 návrhu MPP zvolen okamžik zahájení řízení o povolení záměru ve smyslu stavebního zákona nebo NSZ.

Jedná se o zákonem předvídaný moment, který je z hlediska veřejnoprávní kontroly jasně definovaný a transparentní, právě protože vyplývá přímo ze zákona. Takto stanovený okamžik je stejný pro všechny adresáty, neodůvodněně neznevýhodňuje vybrané záměry či žadatele, a činí tak formulované pravidlo nediskriminačním. Současně tento okamžik představuje jasnou hranici mezi aplikací ÚP SÚ a nového MPP. Varianta, že by se přechodné ustanovení vztahovalo i na ty záměry, u nichž byla před nabytím účinnosti MPP pouze zpracována projektová dokumentace, není vhodná, a to i v případě, že by předložení žádosti o povolení těchto záměrů stavebnímu úřadu bylo omezeno objektivní lhůtou jednoho roku od účinnosti MPP.

Okamžik vyhotovení projektové dokumentace není ze strany stavebního úřadu nad veškerou pochybnost ověřitelný, a rozhodnutí stavebního úřadu postupovat podle čl. 167 MPP by proto nemuselo být činěno v souladu s § 3 správního řádu. Nadto by takto formulovaný regulativ byl lehce zneužitelný ze strany jednotlivých žadatelů, neboť je datace projektové dokumentace de facto zcela v jejich právní dispozici.

Pořizovatel proto dospěl na základě správní úvahy k závěru, že podatelem navrhované řešení nelze připustit, neboť by v praxi nebylo možné zajistit efektivní kontrolu takto stanoveného okamžiku rozhodného pro aplikaci stávající nebo nové regulace v územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.226 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028081

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1196

Podatel | **JIHOVÝCHODNÍ MĚSTO, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHE64

Identifikátor podání Portálu Pražana | gb4ba9dh

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Benice - Námítka k článku 167 Textové části - Přejchodná ustanovení

Vyjádření

1/ Souhlasíme se zavedením principu přechodného ustanovení v článku 167 a požadujeme jeho zachování v textové části metropolitního plánu.

2/ Požadujeme rozšířit jeho platnost na všechny záměry, jejichž dokumentace byla zpracovaná před nabytím účinnosti Metropolitního plánu a které budou předloženy stavebnímu úřadu do 1 roku od nabytí účinnosti Metropolitního plánu.

Odůvodnění

Projektová příprava záměru je finančně náročný a vysoce komplexní úkol, kde i drobná změna pravidel může vyvolat zásadní dopady. Pořízení nového územního plánu tak nutně vyvolává v procesu povolování záměrů značnou nejistotu, která dopadá na jednotlivé stavebníky. Ministerstvo pro místní rozvoj k tématu ve svém metodickém vyjádření Č. j. MMR-72085/2025-81 obecně uvádí, že „Změna územně plánovací dokumentace je (...) poměrně zásadním zásahem do legitimního očekávání stavebníků, kteří činí jednotlivé kroky v dobré víře, že jimi navržený záměr je v souladu s regulací v daném území a bude možné jej povolit a realizovat.”

To platí o to více v situaci, kdy je nový územní plán metodicky velmi odlišný od platného. Ve většině případů je proto téměř nemožné připravovat záměr, který by byl ve všech ohledech v souladu jak s platným územním plánem, tak s připravovaným metropolitním plánem, jehož výsledné znění po ukončení projednávání navíc může být odlišné od aktuálně dostupného.

Zároveň platí, že doba přípravy záměru do podoby dokumentace pro povolení stavby včetně získání potřebných stanovisek je proces

trvající v řádu jednotek let. Aktuální textace článku 167 tak - pokud skutečně metropolitní plán vstoupí v účinnost dle předpokládaného harmonogramu v polovině roku 2026 - reálně dopadá pouze na záměry, které jsou již dnes v podobě dokončené nebo téměř dokončené dokumentace pro provolení záměru a pro které bude v příštích měsících probíhat získání nezbytných stanovisek tak, aby mohly být v termínu řádně předloženy se žádostí stavebnímu úřadu. Takových záměrů jistě není málo a aktuální podoba článku 167 jim jistě pomůže se zachováním kontinuity povolovacího procesu. Pro zachování celkové elementární právní jistoty je ale taková úprava zcela nedostatečná. Záměry, které jsou dnes ve stavu rozpracovanosti potřebných dokumentací zcela mine a náklady vynaložené na jejich přípravu budou vynaloženy marně nebo bude třeba nákladného přepracování dokumentace.

Rozumíme tomu, že projednat územní plán pro celé území hlavního města Prahy je náročný úkol a není možné projednávaný plán do nekonečna přizpůsobovat novým okolnostem a dohodám v území, které na tak rozsáhlé ploše zákonitě přirozeně plynule přicházejí. A že nový, metodicky velmi odlišný plán nemůže do všech detailů udržet kontinuitu s dosavadní územně plánovací dokumentací. Je ale zároveň bezpodmínečně nutné v takové situaci zajistit všemi dostupnými prostředky přirozenou kontinuitu pro záměry ve vyšším stupni projektové přípravy, které jsou plně v souladu s platným územním plánem a které by metropolitní plán zablokoval, aniž by k tomu disponoval jakýmkoli novým silným veřejným zájmem, který by takto zásadní zásah do spravedlivého očekávání stavebníků mohl alespoň přiměřeně ospravedlnit.

S ohledem na výše popsané proto navrhuje rozšíření záměrů, na které by dopadl režim podle článku 167 metropolitního plánu tak, aby existovala roční přechodná lhůta, po kterou je dokumentaci připravenou podle platného územního plánu v době jeho platnosti podat s žádostí o povolení záměru. Navržené prodloužení lhůty je přiměřené, aby umožnilo dokončení většiny záměrů, které jsou již dnes ve vysokém stupni projektové přípravy, přitom ale velmi krátké, aby co nejméně zasáhlo do účinnosti metropolitního plánu. Je tak výrazně kratší oproti běžným přechodným ustanovením závazných právních předpisů. Pro srovnání: stavební zákon stanovil pro prováděcí předpisy upravující požadavky na výstavbu přechodnou dobu 3 let.

Máme za to, že navržená úprava je vhodnou a pro všechny strany výstavby v Praze přijatelnou alternativou dalšímu kolu opakovaného projednání Metropolitního plánu, které by vyvolaly podstatné úpravy návrhu nutné pro zapracování legitimních očekávání na kontinuitu povolovacího procesu stavebníky v jednotlivých plochách a lokalitách.

Věříme, že tato úprava může pomoci hladkému dokončení metropolitního plánu, omezit nežádoucí dopady jeho aplikace v prvních měsících jeho účinnosti a překlenout období do zapracování prvních změn, které budou promítat příslušné dohody v území.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Článek 167 MPP obsahuje intertemporální pravidlo upravující aplikační návaznost návrhu MPP na ÚP SÚ tak, aby byly mírně negativní dopady do právní sféry adresátů nové regulace obsažené v MPP. Jako okamžik rozhodný pro aplikaci stávající a nové regulace byl v článku 167 odst. 1 návrhu MPP zvolen okamžik zahájení řízení o povolení záměru ve smyslu stavebního zákona nebo NSZ.

Jedná se o zákonem předvídaný moment, který je z hlediska veřejnoprávní kontroly jasně definovaný a transparentní, právě protože vyplývá přímo ze zákona. Takto stanovený okamžik je stejný pro všechny adresáty, neodůvodněně neznevýhodňuje vybrané záměry či žadatele, a činí tak formulované pravidlo nediskriminačním. Současně tento okamžik představuje jasnou hranici mezi aplikací ÚP SÚ a nového MPP. Varianta, že by se přechodné ustanovení vztahovalo i na ty záměry, u nichž byla před nabytím účinnosti MPP pouze zpracována projektová dokumentace, není vhodná, a to i v případě, že by předložení žádosti o povolení těchto záměrů stavebnímu úřadu bylo omezeno objektivní lhůtou jednoho roku od účinnosti MPP.

Okamžik vyhotovení projektové dokumentace není ze strany stavebního úřadu nad veškerou pochybnost ověřitelný, a rozhodnutí stavebního úřadu postupovat podle čl. 167 MPP by proto nemuselo být činěno v souladu s § 3 správního řádu. Nadto by takto formulovaný regulativ byl lehce zneužitelný ze strany jednotlivých žadatelů, neboť je datace projektové dokumentace de facto zcela v jejich právní dispozici.

Pořizovatel proto dospěl na základě správní úvahy k závěru, že podatelem navrhované řešení nelze připustit, neboť by v praxi nebylo možné zajistit efektivní kontrolu takto stanoveného okamžiku rozhodného pro aplikaci stávající nebo nové regulace v územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.226 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028128

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1196

Podatel | **JIHOVÝCHODNÍ MĚSTO, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHM7F

Identifikátor podání Portálu Pražana | gjxvvxjy

Lokalita | 937, 273

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Benice - Kontinuita územního plánování

Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným omezením stávajícího potenciálu využitelnosti svých pozemků a požaduje zachování kontinuity územního plánování mezi stávajícím územním plánem a Metropolitním plánem, tedy zachování stávajících podmínek předpokládaných územní rezervou, umožňujících v budoucnu vznik nové samostatné lokality s cílovým charakterem – zastavitelná, rozvojová, obytná s vesnickou strukturou.

Odůvodnění

Pozemky podatele jsou aktuálně v územní rezervě určeny pro budoucí možné využití OV – všeobecně obytné. Upravený návrh Metropolitního plánu však k pozemkům podatele přistupuje zcela diskontinuálně, když předmětnou plochu pozemků zařazuje jako plochu nezastavitelnou, typ struktury: zemědělská krajina v rovině; způsob využití: nezastavitelná produkční; míra stability: stabilizovaná.

Vzhledem k tomu, že pro omezení stávajícího potenciálu využitelnosti pozemků podatele není objektivní důvod, s takto zásadním negativním zásahem do jeho vlastnického práva nelze souhlasit a taková diskontinuita v územním plánování není přípustná a akceptovatelná.

Podatel proto požaduje zachování stávajících podmínek předpokládaných územní rezervou dle stávajícího územního plánu, umožňujících vznik nové samostatné lokality s cílovým charakterem – zastavitelná, rozvojová, obytná s vesnickou strukturou. Požaduje, aby bylo jeho vlastnické právo, pokud to bude nezbytně nutné, omezeno pouze v nezbytně nutném rozsahu.

Podatel je přitom přesvědčen, že smyslem Metropolitního plánu je umožnit vhodný, odpovědný ale zároveň i ambiciózní rozvoj území. K tomu podatel podotýká, že princip kontinuity územního plánování je judikaturou správních soudů všeobecně uznáván jako jeden ze zásadních mantinelů omezení vlastnického práva v rámci územního plánování. Pro úplnost pak nutno podotknout, že s uvedeným principem je neoddělitelně spjata zásada materiální pravdy, kdy případný odlišný přístup k dané lokalitě je nutno v rámci územního plánování dostatečně a s přihlédnutím ke konkrétnímu zásahu na základě objektivních faktů, zdůvodnit. Upravený návrh Metropolitního plánu tak nečiní a ve vztahu k omezení vlastnického práva podatele v tomto případě přistupuje v rozporu s uvedenými principy, svévolně, a tedy nepřípustným způsobem. Pokud nedojde k úpravě parametrů podle stávajícího územního plánu, podateli bude způsobena újma, přičemž nárok na její náhradu by byl nucen právními prostředky vymáhat.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace

měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla v místě východně vyznačených pozemcích v rámci zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím upravena změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava hranic zastavitelného či nezastavitelného území, využití nebo struktury a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 prokázat potřebnost

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.

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 3028129

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1196

Podatel | **JIHOVÝCHODNÍ MĚSTO, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHM7F

Identifikátor podání Portálu Pražana | gjxvvxjy

Lokalita | 937

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Pitkovice (Benice) - Kontinuita územního plánování

Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným omezením stávajícího potenciálu využitelnosti svých pozemků a požaduje zachování kontinuity územního plánování mezi stávajícím územním plánem a Metropolitním plánem, tedy zachování stávajících podmínek předpokládaných územní rezervou, umožňujících v budoucnu vznik nové samostatné lokality s cílovým charakterem – zastavitelná, rozvojová, obytná se strukturou zahradního města.

Odůvodnění

Pozemky podatele jsou aktuálně v územní rezervě určeny pro budoucí možné využití OV – všeobecně obytné. Upravený návrh Metropolitního plánu však k pozemkům podatele přistupuje zcela diskontinuálně, když předmětnou plochu pozemků zařazuje jako plochu nezastavitelnou, typ struktury: zemědělská krajina v rovině; způsob využití: nezastavitelná produkční; míra stability: stabilizovaná.

Vzhledem k tomu, že pro omezení stávajícího potenciálu využitelnosti pozemků podatele není objektivní důvod, s takto zásadním negativním zásahem do jeho vlastnického práva nelze souhlasit a taková diskontinuita v územním plánování není přípustná a akceptovatelná.

Podatel proto požaduje zachování stávajících podmínek předpokládaných územní rezervou dle stávajícího územního plánu, umožňujících vznik nové samostatné lokality s cílovým charakterem – zastavitelná, rozvojová, obytná se strukturou zahradního města. Požaduje, aby bylo jeho vlastnické právo, pokud to bude nezbytně nutné, omezeno pouze v nezbytně nutném rozsahu.

Podatel je přitom přesvědčen, že smyslem Metropolitního plánu je umožnit vhodný, odpovědný ale zároveň i ambiciózní rozvoj území. K tomu podatel podotýká, že princip kontinuity územního plánování je judikaturou správních soudů všeobecně uznáván jako jeden ze zásadních mantinelů omezení vlastnického práva v rámci územního plánování. Pro úplnost pak nutno podotknout, že s uvedeným principem je neoddělitelně spjata zásada materiální pravdy, kdy případný odlišný přístup k dané lokalitě je nutno v rámci územního plánování dostatečně a s přihlédnutím ke konkrétnímu zásahu na základě objektivních faktů, zdůvodnit. Upravený návrh Metropolitního plánu tak nečiní a ve vztahu k omezení vlastnického práva podatele v tomto případě přistupuje v rozporu s uvedenými principy, svévolně, a tedy nepřípustným způsobem. Pokud nedojde k úpravě parametrů podle stávajícího územního plánu, podateli bude způsobena újma, přičemž nárok na její náhradu by byl nucen právními prostředky vymáhat.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP.

Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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.

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.

Námítka

ID 3029304

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1196

Podatel | **JIHOVÝCHODNÍ MĚSTO, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03HFC

Identifikátor podání Portálu Pražana | krv3ah9g

Lokalita | 937

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Benice - Pitkovice - Změna míry stability území

Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným omezením stávajícího transformačního potenciálu jeho pozemků, kdy jeho pozemky, dle aktuálně platného územního plánu vymezené jako rozvojová plocha se stanoveným kódem míry využití území a koeficientem podlažních ploch, mají být dle upraveného návrhu Metropolitního plánu podle míry stability klasifikovány jako „Stabilizovaná plocha“. Podatel požaduje, aby stávající rozvojový, resp. transformační potenciál jeho pozemků byl zachován alespoň v míře odpovídající aktuálně platnému územnímu plánu s podmíněně přípustným koeficientem, bude-li postaveno na jisto, že jej nelze navýšit. Požaduje tedy pro své pozemky změnu míry stability tak, aby byly podle míry stability vymezeny jako "Zastavitelná transformační plocha".

Odůvodnění

Pozemky podatele jsou dle aktuálně platného územního plánu vymezené jako rozvojová plocha se stanoveným kódem míry využití území a koeficientem podlažních ploch. Podle upraveného návrhu Metropolitního plánu však mají být podle míry stability klasifikovány jako „Stabilizovaná plocha“, čímž je zásadním způsobem snížen jejich transformační potenciál, Podatel v zájmu kontinuity požaduje, aby rozvojový, resp. transformační potenciál jeho pozemků byl zachován alespoň ve stejné míře (s podmíněně přípustným koeficientem), bude-li postaveno na jisto, že jej nelze navýšit.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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.

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 3029303

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1196

Podatel | **JIHOVÝCHODNÍ MĚSTO, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03HFC

Identifikátor podání Portálu Pražana | krv3ah9g

Lokalita | 937, 273

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Benice - Změna míry stability území

Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným omezením stávajícího transformačního potenciálu jeho pozemků, kdy jeho pozemky, dle aktuálně platného územního plánu vymezené jako rozvojová plocha se stanoveným kódem míry využití území a koeficientem podlažních ploch, mají být dle upraveného návrhu Metropolitního plánu podle míry stability klasifikovány jako „Stabilizovaná plocha“. Podatel požaduje, aby stávající rozvojový, resp. transformační potenciál jeho pozemků byl zachován alespoň v míře odpovídající aktuálně platnému územnímu plánu s podmíněně přípustným koeficientem, bude-li postaveno na jisto, že jej nelze navýšit. Požaduje tedy pro své pozemky změnu míry stability tak, aby byly podle míry stability vymezeny jako "Zastavitelná transformační plocha".

Odůvodnění

Pozemky podatele jsou dle aktuálně platného územního plánu vymezené jako rozvojová plocha se stanoveným kódem míry využití území a koeficientem podlažních ploch. Podle upraveného návrhu Metropolitního plánu však mají být podle míry stability klasifikovány jako „Stabilizovaná plocha“, čímž je zásadním způsobem snížen jejich transformační potenciál, Podatel v zájmu kontinuity požaduje, aby rozvojový, resp. transformační potenciál jeho pozemků byl zachován alespoň ve stejné míře (s podmíněně přípustným koeficientem), bude-li postaveno na jisto, že jej nelze navýšit.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla v místě východně vyznačených pozemcích v rámci zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím upravena změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava hranic zastavitelného či nezastavitelného území, využití nebo struktury a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 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.

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.

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 3026829

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1198

Podatel | **ŠUMBERA PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZY5W4

Identifikátor podání Portálu Pražana | begtq6uv

Lokalita | 141

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

V transformační ploše 411/141/2138 snížit výškovou hladinu z 6 na 4.

Odůvodnění

Dodržení výškové hladiny okolní zástavby.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle dosavadního ÚP SÚ pro koeficient F, tj. F+.

Výšková regulace byla nastavena v návaznosti na výše uvedené tak, aby umožňovala navržené kapacity. Také byl brán ohled na okolní zástavbu kde se nachází objekty o 5 až 6 nadzemních podlažích.

Výšková regulace byla v rámci celého území Prahy prověřena a upraven v návaznosti na požadavek dotčeného orgánu. Výšková regulace je také nastavena adekvátně s ohledem na charakter území, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP.

Veřejná vybavenost včetně potřeby veřejných prostranství byla prověřena není v území požadavku vymezena. Toto je i v návaznosti na právní kontinuitu, kde v dosavadním ÚP SÚ není v rozvojové ploše s kódem vymezena plovoucí značka, která by požadovala vymezení veřejné vybavenosti.

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.

Požadavky ohledně údajného nedostatku veřejné vybavenosti byly prověřeny již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Rozsah vymezené veřejné vybavenosti byl aktualizován na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, požadavků městských částí a dalších připomínkových a námitkových, a také v souvislosti s podrobnějšími analytickými nástroji IPR Praha (Modely rozvoje čtvrtí, Prognóza obyvatel a veřejné vybavenosti). Vymezení ploch veřejné vybavenosti bylo komplexně prověřeno a upraveno, byla revidována celá vrstva v rozsahu území HMP, a to včetně zohlednění právní kontinuity a právního stavu v ÚP SÚ, jakož i pořizovaných změn ÚP SÚ a relevantních územních a podkladových studií. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.112 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

K naplnění koncepce veřejné infrastruktury Metropolitní plán využívá sadu nástrojů: Vymezení plochou, vymezení bodem, vymezení parametrickou regulací, vymezení pomocí celé lokality (pro rozsáhlé areály). Tyto nástroje jsou aplikovány na základě potřebného rozsahu, typu vybavenosti a stavu prověřování území. Pro

zhodnocení dostatku kapacity pro vybavenost je nezbytné uvažovat a bilancovat tyto nástroje dohromady, neboť se jedná o ucelený systém.

Bylo opětovně prověřeno, že Metropolitní plán vymezuje dostatek ploch pro vznik nové občanské vybavenosti i pro ochranu té stávající, byla provedena celková bilance i analýza jednotlivých sektorů. Toto prověření je k dispozici v kapitole č. 9 textové části odůvodnění (k článku 164 Vyhodnocování Metropolitního plánu; Bilance občanské vybavenosti).

Nad rámec explicitně vymezených ploch návrh MPP vytváří nastavení takových podmínek, které usnadňují možnost budování veřejné vybavenosti v celém zastavitelném území (možnost umísťování veřejné vybavenosti ve všech obytných a produkčních plochách).

Regulativním vymezením vybavenosti v územním plánu však nelze garantovat všechny podmínky k její realizaci. Návrh MPP proto nad rámec pasivních nástrojů vytváří předpoklady pro nástroje iniciace, kterým jsou plánovací smlouvy, které se na základě vyhodnocení stávající praxe ukazují jako efektivní nástroj pro zajištění veřejné vybavenosti.

Požizovatel považuje navržené řešení na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Požizovatel 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 v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu se dosavadním ÚP.

V předmětném případě byly prověřeny koeficienty podlažní ploch (KPP) dané kódem míry využití dle dosavadního ÚP SÚ, kterému přísluší informativní údaj o podlažnosti a typickém charakteru zástavby (viz níže). Regulovaný počet nadzemních podlaží (RNP) návrhu MPP odpovídá právní kontinuitě v dané ploše a legitimnímu očekávání vlastníka pozemku.

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).

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).

V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. 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.

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.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním 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).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

Námítka

ID 3026831

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1199

Podatel | **BP Poláčkova, s. r. o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDMT74

Identifikátor podání Portálu Pražana | beju39pd

Lokalita | 060

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka proti navržené výměře hrubé podlažní plochy (HPP)

Vyjádření

Rozporujeme navrženou výměru HPP pro danou transformační plochu, která je podle našeho názoru nedostatečná a neodpovídá potenciálu území ani potřebám města v oblasti rozvoje bydlení, služeb a občanské vybavenosti. Dle návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 měla transformační plocha 411/060/2311 Budějovická o rozloze 22 840 m² potenciál regulovaného množství hrubých podlažních ploch cca 232 000 HPP. V současném návrhu Metropolitního plánu z roku 2025 má transformační plocha 411/060/2262 Budějovická o rozloze 32 605 m² potenciál regulovaného množství hrubých podlažních ploch pouze 91 295 HPP. Výpočet vychází z textové části čl. 96, odst. 2, kde pro toto transformační území je nastaven koeficient základní podlažnosti (Vz) na hodnotu 8 podlaží, což neodpovídá výškové regulaci území v rozmezí 12-27 podlaží. Žádáme o přehodnocení stanovené HPPreg s ohledem na možnost intenzivnějšího využití území, které je vhodně situováno pro vyšší míru urbanizace alespoň na 20-21. Vzhledem ke složitosti území žádáme i o zvážení navýšení Z_{max}, který je v současnosti stanoven na 70 % a to vzhledem k tomu, že celé území je až na malé výjimky prakticky zastavěno ať už nadzemními nebo podzemními podlažími, které ale vystupují částečně na terén a do prostoru (např. nákupní pasáž v atriu).

Odůvodnění

- Transformační plocha 411/060/2262 se nachází v lokalitě s vysokým rozvojovým potenciálem, vynikající dopravní obslužností a dostupností veřejné infrastruktury.
- Snížení výškové hladiny a omezení HPP může vést k neefektivnímu využití území a znemožnit realizaci kvalitního urbanistického záměru s dostatečnou kapacitou pro bydlení, služby a pracovní příležitosti.

- Vzhledem k potřebě zahušťování městské zástavby a efektivního využívání transformačních ploch žádáme o zachování původní výškové hladiny 100 m a navýšení HPP v souladu s původními záměry.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel si je vědom významu místa a vhodnosti jeho transformace. V okamžiku uzávěrky dat však pořizovatel nedisponoval žádným podkladem pro stanovení míry využití území v místě ani v místě neprobíhala žádná změna územního plánu vztahující se ke stanovení kapacity.

Na základě toho pořizovatel vyšel z aktuálního právního stavu území daného dosavadním ÚP SÚ dle jednotné metodiky popsané níže. Z toho byly odvozeny i další parametry včetně Z_{max}.

Dle textové části MPP článku 96, odstavce (6) Regulované množství hrubých podlažních ploch dle odst. 2 je přípustné navýšit do výše určené vzorcem dle odst. 2, kdy pro typ struktury (01) až (04) dle čl. 41 až 44 se Z z navýší o 5 procentních bodů a pro typ struktury (05) až (10) dle čl. 45 až 50 se Z z navýší o 10 procentních bodů, je-li záměr v souladu s prostorovými regulativy dle čl. 73 odst. 4 a je-li zároveň splněna alespoň jedna z následujících podmínek:

- a) je-li vyšší míra využití nezbytně nutná pro dotvoření urbanistické struktury existující zástavby, zejména v prolukách, při dodržení uliční a stavební čáry, jednotné výšky, měřítka a převažující formy zástavby,
- b) prověřil-li tak územní studie [69], regulační plán či ÚPČP, je-li s jejich regulativy záměr v souladu.

Transformační plocha má stanoven typ struktury (03), vztahuje se na ni navýšení o 5 procentních bodů -> Z_z: (35+5) * V_z: 8,0 -> odpovídá 3,2, což odpovídá KPP z ÚP SÚ.

Z hlediska výškové regulace se z urbanistického pohledu pořizovatel ztotožňuje s názorem podatele, bylo zde ale nezbytné zohlednit další veřejné zájmy, a to veřejný zájem na ochranu pražského panoramatu, který byl definován a požadován dotčeným orgánem, konkrétně Ministerstvem kultury.

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.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné

projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy č. P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých

a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

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.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla 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. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do 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. Smyslem tohoto regulativu 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.

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.

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

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

ID 3026830

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1199

Podatel | **BP Poláčkova, s. r. o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDMT74

Identifikátor podání Portálu Pražana | beju39pd

Lokalita | 060, 535, 136

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka proti snížení výškové hladiny věží z 100 m na 70 m

Vyjádření

Nesouhlasíme s navrženým stabilizováním maximální výškové regulace na hladinu 27 na severozápadě a se stanovením hladiny věží na východě transformační plochy 411/060/2262 na 12(18) tedy max. 70 m. Jedná se o plochu navrženou k transformaci, ale stabilizování výškové regulace významně omezuje potenciál pro rozvoj této lokality a vzhledem k umístění v ochranném pásmu památkové péče prakticky znemožní navýšení až na možných 27 RNP tedy max. 100 m. Stanovení hladiny věží nižší než je ostatní stávající zástavba lokality považujeme taktéž za nekoncepční a omezující z hlediska potenciálu území pro rozvoj. Původní výšková hladina 100 m byla v souladu s urbanistickým konceptem rozvoje této části města a umožňovala efektivní využití území v kontextu jeho dopravní dostupnosti a strategické polohy.

Žádáme o převod stabilizované výšky RNP 27 zpět na navrhovanou tak, jako to bylo v původním návrhu MPP a žádáme o navýšení hladiny věží ve východním cípu na 27 max. 100 m pro výškové sjednocení lokality.

Odůvodnění

Snížování intenzity zástavby v dobře obsloužených plochách v centru je v rozporu se základními koncepčními principy metropolitního plánu, zejména s principem intenzity zastavění a ekonomické efektivity (úspornosti) a udržitelnosti. Snížení kapacity území musí být nutně následně kompenzováno tlakem na dosud nezastavitelné plochy krajiny, má-li být dosaženo uspokojení potřeb a požadavků obyvatel, zejména potřeb (udržitelného) bydlení.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, redukce vymezení náměstí bodem, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že výšková regulace, včetně určení hladiny věží, byla upravena na základě požadavku dotčeného orgánu - Ministerstva kultury.

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

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

ID 3026916

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1200

Podatel | **KŘÍŽ ZDENĚK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDMV8L

Identifikátor podání Portálu Pražana | bgxxcijf

Lokalita | 379

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Usnesením soudu o dědictví 4D 953/2010-84 ze dne 14. 2. 2011
jsem nabyla vlastnické právo k

pozemku parc. č. 1017/6 v k. ú. Klánovice (dále jen „**Pozemek**“)
dotčenému návrhem Upraveného

Metropolitního plánu, který nově oproti Metropolitnímu plánu v čl. 149
odst. 5 textové části mění

možné využití Pozemku. Upravený Metropolitní plán představuje
zásadní změnu využití Pozemku

oproti dosavadnímu územnímu plánu sídelního útvaru hlavního města
Prahy ve znění opatření

obecné povahy č. 55 z roku 2018, kterým byla vydána změna
Z 2832/00 (dále jen „**Územní plán**“).

S touto změnou provedenou Upraveným Metropolitním plánem
nesouhlasím, a proto k návrhu

Upraveného Metropolitního plánu uplatňuji své námítky podle § 52
odst. 2 StavZ v rozsahu a

z důvodů uvedených níže.

Dle Územního plánu je Pozemek zařazen do plochy „**OB – čistě
obytné**“. Hlavním využitím

pozemků v této ploše jsou plochy pro bydlení podle oddílu 4
pododdílu 1a) regulativů funkčního

a prostorového uspořádání území hlavního města Prahy, v úplném znění k 11. 9. 2025 (dále jen

„**Regulativ**“). Na pozemku bylo v minulosti v souladu s podmíněně přípustným využitím

vystavěno sportovní zařízení (dále jen „**Hřiště**“).

Zřejmě v návaznosti na vybudované Hřiště Upravený Metropolitní plán zařadil Pozemek do

plochy určené pro stávající rekreační vybavenost. Dle článku 149 textové části Upraveného

Metropolitního plánu je stávající veřejná vybavenost určena k zachování.

Ochrana stávající veřejné vybavenosti dle čl. 149 Upraveného Metropolitního plánu má

konzervovat na dotčených pozemcích stojící stavby veřejné vybavenosti. Celé území

jihovýchodně od Pozemku je bez pochyby hodno této ochrany.

Odůvodnění

více info v příloze

Pozn. pořizovatele: Příloha je součástí spisu.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném

projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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.

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.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto

podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

ID 3026917

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1201

Podatel | **PARIS MICHAL**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZH91S

Identifikátor podání Portálu Pražana | bh4w3ybs

Lokalita | 590, 266, 719

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | PBW GROUP

Vyjádření

úprava hranice historické části obce Kunratice a počet podlaží
v lokalitě

1) posun hranické historického jádra obce směrem k obci mimo
dotčené parcely.

Odůvodnění

V uvedené lokalitě se nyní již nachází průmyslová oblast
a novostavby. Vedení hranice historického jádra skrz toto území
nemá žádné opodstatnění

Podrobnější náskres je uveden v příloze

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené
úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.
K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci
se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh
územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává
pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném
veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky
a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které
byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám,

které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

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 3034961

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1201

Podatel | **PARIS MICHAL**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZH91S

Identifikátor podání Portálu Pražana | bh4w3ybs

Lokalita | 590, 266

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | PBW GROUP (2/2)

Vyjádření

úprava hranice historické části obce Kunratice a počet podlaží v lokalitě

2) uvažovaný počet podlaží sjednotit s okolním výstavbou v Paběnických areálech na 4

Odůvodnění

a limity historického jádra a uvedená výška zástavby velmi architektonicky komplikuje případný plynulejší přechod mezi původními 2 podlažními a nově uvedenými 4 podlažními objekty v okolí.

Podrobnější náskres je uveden v příloze

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

Jedná se o nepochopení regulativů Metropolitního plánu. Vymezení historického jádra bývalých samostatných obcí vyplývá z ÚP SÚ, je zde vymezena plocha s rozdílným způsobem využití SV s kódem míry využití plochy B. Dané pozemky týkající se požadavku jsou součástí zastavitelné lokality 266/Kunratice s obytným využitím. Je vymezen stavební blok částečně s regulativem zahrady. Výšková regulace je nastavena adekvátně s ohledem na charakter území a stávající urbanistickou strukturu (vesnická struktura, pro kterou je typická nízkopodlažní zástavba - typická podlažnost 2).

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 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 3026918

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1202

Podatel | **MY Market CZ 9, s. r. o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOACJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | bha2yw8k

Lokalita | 065

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Souhlasíme s návrhem metropolitního plánu pro vyznačené pozemky č. 3505/5 a 3505/8 v k.ú. Žižkov.

Odůvodnění

Návrh metropolitního plánu odpovídá již uzavřené plánovací smlouvě mezi MY Market CZ 9, s. r. o., Hlavním městem Prahou a Městskou částí Praha 3 dne 28. 4. 2025.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3026919

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1203

Podatel | **FALCMANN MIROSLAV**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01XD8

Identifikátor podání Portálu Pražana | bhacpxkg

Lokalita | 118

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nesouhlas se změnou využití lokality parc. 411/118/2393, okolí OC Draháň (Praha 8).

Vyjádření

Vyjadřujeme výrazný nesouhlas s návrhem Metropolitního Plánu parc. 411/118/2393, okolí OC Draháň (Praha 8) a žádáme o zachování uvedené lokality v souladu s platným Územním plánem jako ZP-zeleň a SV-G - veřejná vybavenost.

Odůvodnění

Navrhovaná změna neodpovídá původně deklarovanému způsobu využití území a není v souladu s veřejným zájmem místních obyvatel. Lokalita je jedinou kompaktní zelenou a veřejnou plochou v blízkosti sídliště, která slouží k rekreaci, průchodu a plní ekostabilizační funkci, umožňuje pořádání veřejně společenských aktivit apod. Masivní zástavba by dále zhoršila dopravní průjezdnost území, které je již nyní dopravou značně zatížené a bude bezpochyby ještě více zatížená po dobudování severní části pražského okruhu. Kapacita škol, školek a zdravotních služeb v oblasti je dlouhodobě nedostatečná, přidávání obytné zástavby bez veřejné infrastruktury situaci zhorší.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Oproti návrhu pro VP byla daná transformační plocha redukována ve prospěch nezastavitelného území. Na základě vyjádření ID 2995608 z veřejného projednání byla jižní část transformační plochy

411/118/2393 vymezena jako součást otevřené krajiny, v souladu s vymezenými plochami platného ÚP SÚ. V okolí rybníka, v rozsahu KP, tak nebude možné umísťovat stavby.

Koeficienty pro stanovení HPPreg byly koordinovány s plochou SV-G, která neslouží primárně k veřejnému vybavení, ale umožňuje polyfunkci. I z důvodu, že pozemek je ve vlastnictví HMP, je žádoucí jej již neredukovat ve prospěch celkových disponibilních kapacit nové zástavby v Praze oproti platnému ÚP SÚ (např. důležité pro zmírnění krize bydlení) a zvýšení udržitelnosti města z hlediska ekonomiky i environmentálních dopadů. Vymezená transformační plocha 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.

Navržené pěší propojení v návrhu MPP navazuje na plochu veřejné zeleně platného ÚP SÚ a zajišťuje propustnost územím.

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umísťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem

veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Námítka

ID 3028563

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1203

Podatel | **FALCMANN MIROSLAV**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01X01

Identifikátor podání Portálu Pražana | iex8eivu

Lokalita | 118

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Nesouhlas se změnou využití parc. 411/118/2393, okolí OC
Draháň (Praha 8)**Vyjádření**

Vyjadřujeme tímto výrazný nesouhlas s návrhem Metropolitního plánu ohledně změny využití území parc. 411/118/2393, okolí OC Draháň (Praha 8). Žádáme aby tato lokalita nebyla v Metropolitním plánu vedena jako "Zastavitelná transformační plocha s obytným využitím", ale aby zůstala v souladu s platným Územním plánem jako:

ZP – zeleň,

SV-G – veřejná vybavenost.

Odůvodnění

Navrhovaná změna neodpovídá původně deklarovanému způsobu využití území a není v souladu s veřejným zájmem místních obyvatel

Lokalita je jedinou kompaktní zelenou plochou v blízkosti sídliště a veřejnou plochou, která slouží k rekreaci, průchodu a plní ekostabilizační funkci, umožňuje pořádání veřejně společenských aktivit apod.

Masivní zástavba by dále zhoršila dopravní průjezdnost území, které je již nyní dopravou značně zatížené a bude bezpochyby ještě více zatížené po dobudování severní části pražského okruhu.

Kapacita škol, školek a zdravotních služeb v oblasti je dlouhodobě nedostatečná přidávání obytné zástavby bez veřejné infrastruktury situaci zhorší.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Oproti návrhu pro VP byla daná transformační plocha redukována ve prospěch nezastavitelného území. Na základě vyjádření ID 2995608 z veřejného projednání byla jižní část transformační plochy 411/118/2393 vymezena jako součást otevřené krajiny, v souladu s vymezenými plochami platného ÚP SÚ. V okolí rybníka, v rozsahu KP, tak nebude možné umísťovat stavby.

Koeficienty pro stanovení HPPreg byly koordinovány s plochou SV-G, která neslouží primárně k veřejnému vybavení, ale umožňuje polyfunkci. I z důvodu, že pozemek je ve vlastnictví HMP, je žádoucí jej již neredukovat ve prospěch celkových disponibilních kapacit nové zástavby v Praze oproti platnému ÚP SÚ (např. důležité pro zmírnění krize bydlení) a zvýšení udržitelnosti města z hlediska ekonomiky i environmentálních dopadů. Vymezená transformační plocha 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.

Navržené pěší propojení v návrhu MPP navazuje na plochu veřejné zeleně platného ÚP SÚ a zajišťuje prostupnost územím.

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Požizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Námítka

ID 3026925

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1205

Podatel | **KAIL TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYOLUD

Identifikátor podání Portálu Pražana | bk3x8nqx

Lokalita | 266

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Přičlenění pozemku do zastavěného území

Vyjádření

Požadavek na zahrnutí pozemku parc. č. 2110/8 v k.ú. Kunratice do zastavěného území

Odůvodnění

Tímto si dovoluji uplatnit požadavek na zahrnutí pozemku parc. č. 2110/8 v k.ú. Kunratice (případně jeho části) do zastavěného území, a to zejména z důvodu nabytí předmětného pozemku do vlastnictví k 30.7.2025 a též vlastnických práv k okolním pozemkům parc. č. 2110/22, par. č. 2110/21, par. č. 2110/20, par. č. 2110/18, par. č. 2110/17 vše v k.ú. Kunratice, které jsou do zastavěného území zahrnuty.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky

a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání byla úprava textové části z hlediska regulativů vztahujících se k rozvojové ploše s rekreačním využitím, tj. nikoliv změna hranice zastavěného území, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 3026928

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1206

Podatel | **Unikont Group s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZG7W8

Identifikátor podání Portálu Pražana | bmbytuc3

Lokalita | 601

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka Proti Metropolitnímu plánu – pozemek číslo 4086/1, k.ú. Strašnice

Vyjádření

Námítka

Proti Metropolitnímu plánu – pozemek číslo 4086/1, k.ú. Strašnice
Unikont Group s.r.o., Služeb 609/6, Malešice, 108 00 Praha 10 je
vlastníkem pozemku 4086/1 k.ú.

Strašnice (viz příloha)

Návrh MPP ponechává předmětný pozemek jako lesní PUPLF.

Podáváme námítku proti návrhu MPP 2025

Odůvodnění

Dle platného územního plánu je pozemek součástí plochy ZMK, které
tvořilo ochranné pásmo

průchodu VV. Tato plocha byla uvolněna odstraněním stavby
venkovního vedení 110 kV - linka

V101/V102.

Návrh MPP proto správně rozšiřuje zastavitelnou plochu lokality 601
což umožňuje vhodně doplnit

nabídku služeb rozsáhlých ploch severně a jižně ul. Karosářská.

Na ploše p.č.4086/1 historicky les nebyl a v současnosti není ani
vzrostlá zeleň.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze částečná úprava výškové regulace, tj. nikoliv úprava způsobu využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3026929

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1207

Podatel | **Ing. Jiří Johanis**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZH8L7

Identifikátor podání Portálu Pražana | bnpbbyzj

Lokalita | 309

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Podatel - Obvodová 870/37

Vyjádření

Tímto podáním uplatňuji jako vlastník nemovitosti námitku dle § 52 odst. 1 písm. 1 písm. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve pozdějších předpisech, proti návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy, konkrétně proti navrženým výškovým předpisům v lokalitě 309/Nad Krocínkou Z (06) 0 [S], jak je vymezeno v grafické a textové části Metropolitního nás plánu (výkres Z02, znění čl. 02 čl. Z02, 63).

Odůvodnění

Navržená regulace neodpovídá skutečnému počtu významných nadzemních podlaží (RNP) stávající zástavby, zejména bezprostředně sousední parcely a domy Obvodová 866/35 a Letňanská 684/20 dosahují RNP = 4, což navržený plán nerespektuje. V nejbližším okolí naší nemovitosti vymezené ulice Letňanská, Obvodová, U Voborníků a Klíčovská se nachází 5 domů s minimální hodnotou RNP = 3 z celkového počtu 12 domů. Ve velmi blízkém okolí se nachází mnoho dalších domů převyšujících hodnotu RNP = 3. Fotodokumentaci okolních domů, které převyšují navržený Metropolitní plán přikládáme do přílohy.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného uvádí pořizovatel následující:

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 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 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 3030633

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1209

Podatel | **PROKOPOVÁ MARCELA**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHQH9

Identifikátor podání Portálu Pražana | svtgsezc

Lokalita | 263, 934

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Souhlas s transformací plochy na bydlení

Vyjádření

Souhlasím s novým návrhem - s transformací těchto ploch na bydlení a nepřeji si, aby byly výrobní.

Odůvodnění

V původním územním plánu bylo toto území zařazené do funkce výrobní (v minulosti tam bylo zemědělské družstvo). Nedávno ale areál koupila Zbrojovka a plánuje tam vyrábět zbraně. Toto je naprosto šokující záměr, podobná výroba by vůbec neměla být ve vsi a už vůbec ne v těsné návaznosti na náves obce. Pro obec, která je tvořena převážně rodinnými domy a částečně bytovou zástavbou, která se navíc v poslední době velmi rozvíjí, představuje tento záměr spoustu ohrožení - zejména z hlediska bezpečnosti - i kdyby se zde nevyráběly přímo výbušniny, výroba zbraní je vždy prvním cílem bombardování při válečných konfliktech a rozhodně nepatří na náves rozrůstající se obce. Navíc by směnný provoz přinesl zátěž v podobě hluku, zvýšené dopravy nákladní i osobních automobilů a celkově by znehodnotil bydlení v obci.

Jsem velmi ráda, že nový územní plán změnil kategorii tohoto území na obytnou.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.

Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas

s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

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 3030632

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1209

Podatel | **PROKOPOVÁ MARCELA**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHQH9

Identifikátor podání Portálu Pražana | svtgsez

Lokalita | 816, 931, 714

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Zachování zahrádkářské osady

Vyjádření

Souhlasím s návrhem nového územního plánu a nepřeji si žádné změny. Nepřeji si převod na stavební pozemky, chci zachovat zahrádkářskou osadu.

Odůvodnění

Zahrádkářská osada je ohrožena spekulanty a investory, kteří skupili zahrádky, dostali se do předsednictva a snaží se zmanipulovat ostatní majitele zahrádek, aby jim dali plnou moc k podání námitek proti navrženému územnímu plánu. Jde jim o převod na plochu určenou k zástavbě. Probíhá nátlaková komunikace a lidé (vesměs důchodci) často neví, co podepisují, nebo jaké to bude mít následky.

Zahradničení je (zejména) pro starší lidi činnost, která je udržuje při zdraví a zajišťuje jim sociální kontakt. Pokud by se podléhalo tlakům investorů a spekulantů a zahrádkářské kolonie v Praze postupně zanikaly, bude to mít negativní dopady na starší obyvatele, jejich zdraví a psychickou kondici. Velmi si cením toho, že Magistrát hl. města Prahy se snaží zahrádkářské osady udržet a nepodléhá vznikajícím tlakům.

Zahrádkářská osada je navíc součástí významného zeleného koridoru, táhnoucího se po svazích nad Vltavou. Má tedy pozitivní význam také pro biodiverzitu a zahrádky přispívají k ochlazování klimatu a zmírňování tepelného ostrova.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3026933

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1210

Podatel | **Hřebenky Property Development s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDMZTW

Identifikátor podání Portálu Pražana | bp49r83x

Lokalita | 338

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka - Struktura

Vyjádření

MLYN-Nesouhlas s typem struktury

Nesouhlas s navrhovaným typem struktury lokality na uvedených pozemcích

Odůvodnění

Společnost Hřebenky Property Development vznáší námítku – nesouhlas u pozemků parc.č. 3934/1, 3934/2 v k.ú. Smíchov s navrhovaným typem struktury lokality.

Zmíněné pozemky jsou Metropolitním plánem začleněny do struktury zahradního města. Pozemky nacházející se na rozhraní dvou lokalit 338/Hřebenka Z(06) O [S] a 033/Košíře Z(02) [S], svou polohou v dané lokalitě a strukturou okolní zástavby neodpovídají struktuře zahradního města. Bylo by vhodné určení nové struktury pro danou oblast, která zohlední současnou zástavbu. Například heterogenní struktura by mohla odpovídat skutečné současné struktuře oblasti.

Požadujeme pozemky zařadit do jiné struktury, neboť struktura zahradního města se samostatnými budovami ve vlastních zahradách je v daném území zcela irelevantní.

Návrh Metropolitního plánu jednoznačně snižuje hodnotu nemovitostí v daném území, neboť bez ohledu na stávající Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy, který zahrnuje pozemek do funkční plochy OB – čistě obytné a území stabilizované, stanovuje v daném území strukturu zahradního města, spolu s dominantním podílem zahrad. Tento podíl však stanovuje na různých pozemcích bez ohledu na vazbu k okolí. Hlavní myšlenkou návrhu Metropolitního plánu je nerozšiřování města na okraj a jeho zahušťování. Z tohoto důvodu je

žádoucí, aby stavby byly dostatečně kapacitní a využily v plné míře stávající potenciál. Protože je dané území ve stabilizovaném území, budou nové záměry vždy respektovat charakter území dle ustanovení § 20 pražských stavebních předpisů a není nutné stanovovat podíl soukromých zahrad apod.

Závěrem námítky informujeme, že na výše uvedených pozemcích bylo vydané rozhodnutí č.j. MC05 331540/2024 (příloha 1) ze dne 18.12.2024 „NOVOSTAVBA BYTOVÉHO DOMU – REZIDENCE MLYNÁŘKA“.

Dále bylo vydané kladné stanovisko MHMP OUR 802439/2024 (příloha 2), ze dne 17.4.2024, stanovující že daný záměr je v souladu s územním plánem SÚ hl. m. Prahy.

A na závěr přikládáme vyjádření ke studii stavby z Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy IPR 13977/16, ze dne 30.3.2017, které s předloženým záměrem souhlasí. (Příloha 3)

Proto požadujeme zařadit tuto lokalitu do jiné struktury, než je zahradní město.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání

MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, přičemž pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Současně však má pořizovatel k dispozici technické záznamy, z nichž jednoznačně vyplývá, že podání bylo ze strany odesílatele řádně odesláno. S ohledem na tyto skutečnosti, jakož i na zásadu ochrany práv účastníků řízení a princip dobré správy, pořizovatel toto podání plně akceptoval, přistoupil k jeho posouzení a zajistil jeho řádné vypořádání.

Námítka

ID 3026934

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1210

Podatel | **Hřebenky Property Development s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDMZTW

Identifikátor podání Portálu Pražana | bp49r83x

Lokalita | 338

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka - výšková regulace

Vyjádření**MLYN-Nesouhlas s výškovou regulací**

Nesouhlas s navrhovanou výškovou regulací na uvedených pozemcích.

Odůvodnění

Společnost Hřebenky Property Development vznáší námítku – nesouhlas u pozemků parc.č. 3934/1, 3934/2 v k.ú. Smíchov s navrhovanou výškovou regulací. Zmíněné pozemky jsou Metropolitním plánem určeny pro výškovou úroveň 3.np. Z vizualizací umístění záměru do okolí (viz příloha 4) je zřejmé že stávající zástavba se pohybuje ve výškové hladině 4.-5. podlaží (nikoliv pouze 3, jak je uvedeno v MP) Snížením počtu podlaží by došlo k znehodnocení pozemků a k nemožnosti realizovat plánovaný záměr vlastníka pozemků. Návrh Metropolitního plánu jednoznačně snižuje hodnotu nemovitostí v daném území, neboť bez ohledu na okolní stávající stavby stanovuje v daném území nízkou výškovou hladinu. Požadujeme zvýšit výškovou hladinu alespoň na 4 nadzemní podlaží.

Závěrem námítky informujeme, že na výše uvedených pozemcích bylo vydané rozhodnutí č.j. MC05 331540/2024 (příloha 1) ze dne 18.12.2024. Dále bylo vydané kladné stanovisko MHMP OUR 802439/2024 (příloha 2), ze dne 17.4.2024, stanovující že daný záměr je v souladu s územním plánem SÚ hl. m. Prahy. A na závěr přikládáme vyjádření ke studii stavby z Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy IPR 13977/16, ze dne 30.3.2017, které s předloženým záměrem souhlasí. (Příloha 3) Proto požadujeme pro tyto pozemky zvýšit výškovou hladinu alespoň na 4 nadzemní podlaží.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravy 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 čtvrtěových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtěových 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.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, přičemž pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Současně však má pořizovatel k dispozici technické záznamy, z nichž jednoznačně vyplývá, že podání bylo ze strany odesílatele řádně odesláno. S ohledem na tyto skutečnosti, jakož i na zásadu ochrany práv účastníků řízení a princip dobré správy, pořizovatel toto podání

plně akceptoval, přistoupil k jeho posouzení a zajistil jeho řádné vypořádání.

Námítka

ID 3026936

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1212

Podatel | **Jan Pleskač**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYO7SD

Identifikátor podání Portálu Pražana | bp85qpqq

Lokalita | 148

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Oblast garáží k.ú. Zbraslav 1314/214 (ul. Nad Parkem)

Vyjádření

Poslední připomínky k této lokaci v rámci územního plánu byly podány na Magistrát hl. m. Prahy v Jungmannově ulici dne 5.11.2025 pod číslem MHMPP09YZMSZ a taktéž byly podány na Úřad městské části Zbraslav dne 12.11.2025 pod číslem MCZB/4807/2025/OKT.

Odůvodnění

V lokalitě komplexu garáží v ul. Nad Parkem k.ú. Zbraslav 1314/214 a 1314/1 je v současné době dvojí vlastnictví garáží s pozemky a garáží bez pozemku a chceme sjednotit jednotné vlastnictví stavby a pozemku tak, jak to má právně být. Některé pozemky byly vlastníkům prodány v roce 2010 od státního podniku Diamo. Tento pozemek je bývalá pískovna, která je zasypána 16 m, pozemek je nestabilní pouze vhodný na přízemní garáže, které zde stojí od roku 1961. Proto chceme, aby nedošlo k jinému využití a nabízíme se k odkoupení těchto pozemků. Jedná se tedy o méněcenný pozemek a stále dochází k poklesu návozu. Doufáme, že nám bude vyhověno a čekáme na odpověď. Jedná se o 170 vlastníků garáží. Na Zbraslavi už není místo pro parkování motorových vozidel. Bytová výstavba na zbraslavském uzavřeném území dosáhla vrcholu, čistička odpadních vod je na hranici počtu obyvatel Zbraslavi.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká projednání návrhu MPP, respektive je pod jeho podrobnost.

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 3026937

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1213

Podatel | **Nová Hanspaulka s. r. o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHJTY

Identifikátor podání Portálu Pražana | bpjxchjw

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nova Hanspaulka

Vyjádření

Žádáme, aby území vymezené ulicemi Neherovská, Na Kodymce, Na Špitálce a Na Fišerce bylo vymezeno jako nestavební blok - městská parková plocha zahradní.

Odůvodnění

Vymezení výše uvedeného území v návrhu Metropolitního plánu jako transformační plocha pro bydlení neodpovídá významu a funkci místa.

Jako souseda se nás dotýká budoucí využití daného území. Jedná se o vzácnou městskou lokalitu, u které je žádoucí ji ponechat jako území přírodního, resp. přírodě blízkého parku. Na území se vyskytují zvláště chráněné druhy živočichů (viz průzkumy Doc. Dr. J. Farkače z roku 2017 a 2017), jedná se o významný interakční prvek nejen Hanspaulky, ale i přiléhajícího území Prahy 6. Současně plocha představuje turisticky a historicky významné místo (v blízkosti usedlosti Špitálka, Moelzerova vila, Štiplova vila, vila Lídy Baarové apod.). Daná plocha byla v prvním zastavovacím plánu Dejvic od prof. Engela určena jako plocha pro veřejnou stavbu v městské zeleni, nikoli pro bytovou soukromou výstavbu. Připomínáme, že hl.m. Praha, jako vlastník dotčených pozemků, má se svým majetkem nakládat v souladu s oprávněnými zájmy občanů (veřejný zájem na ochraně přírody, krajiny a kulturního prostředí) a nikoli jej nabízet k soukromým developerským záměrům.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dané ploše, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava ve vymezení ploch zeleně, resp. úprava zastavitelnosti a využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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.

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 3026953

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1216

Podatel | **MIKŠANÍKOVÁ TEREZA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYMU99

Identifikátor podání Portálu Pražana | brp7pjrt

Lokalita | 156

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nademlejská

Vyjádření

včera 20.11.2025 na SVJ Nademlejská jsme byli informováni o projektu Nikola, který má být vystaven přímo proti domu Nademlejská a osobně jsem se s tímto projektem seznámila prvně, jako zastupující osoba vlastnice bytové jednotky č. 128 , nesouhlasíme s výškou budovy a únikovým schodištěm, nízkým počtem parkovacích míst a také jsou obavy z hluchnosti o údajném umístění tepelných čerpadel na střeše smíšené (byty a nebytové prostory) budovy.

Odůvodnění

obáváme se zastínění, zhoršení výhledu, hluchnost, prašnost, zvýšený počet občanů, pro které není dostatečně připravena infrastruktura, už nyní je dopravní situace neúnosná, křižovatka Freyova x Poděbradská a ani Poděbradská x Průmyslová nestíhá nápor dopravy, MHD tramvají je nedostačující, nedostačující občanská vybavenost ohledně MŠ a ZŠ, přetížená cyklostezka a parky v okolí, které už nyní nedokáží uspokojit obyvatelstvo. Nemáme nic proti obnově a revitalizaci a vývoji Metropole, ale nelíbí se nám extrémní výstavba bytových jednotek, bez návaznosti na obnovu infrastruktury a občanské vybavenosti.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Podání se svým obsahem vztahuje ke konkrétnímu stavebnímu záměru. Metropolitní plán jako územní plán je obecně nástrojem koncepčním, vykazujícím určitou míru obecnosti, nikoliv realizačním. To znamená, že územní plán vytváří mj. koncepci rozvoje území

a předpoklady pro možné povolení výstavby v území. O její konkrétní podobě však rozhodují správní orgány v samostatných navazujících řízeních, ve kterých lze proti konkrétním stavebním záměrům a jejich potenciálním vlivům na okolí efektivně brojit v pozici účastníka řízení (srov. rozsudek NSS ze dne 6. 6. 2013, č. j. 1 AOs 1/2013-85, č. 2903/2013 Sb. NSS, bod 59). Typicky půjde o řízení o povolení záměru dle § 182 a násl. NSZ. Jak je uvedeno v rozsudku NSS ze dne 3. 10. 2023, č. j. 1 As 11/2023 – 52 „samotné vymezení plochy či koridoru a stanovení podmínek pro jejich využití nemůže samo o sobě přímo zakládat, měnit či rušit práva nebo povinnosti fyzickým a právnickým osobám“. Metropolitní plán tedy sám o sobě žádný konkrétní záměr nepovoluje.

Dle § 43 odst. 3 stavebního zákona „územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím“. Požadavky, které směřují vůči konkrétnímu záměru, se tudíž nemůže pořizovatel věcně zabývat a vyhovět jim, jelikož jsou mimo podrobnost územního plánu. Dále podrobněji viz příloha P.214 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031076

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1217

Podatel | **KASL MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHOXF

Identifikátor podání Portálu Pražana | v66vdp4j

Lokalita | 406

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Chata k rekreaci.

Vyjádření

Dobrý den, žádám o změnu cílové charakteristiky plochy u rozvojové plochy 415/406/8611.

Žádám o změnu cílové charakteristiky plochy ze zahrádkové osady na rekreační plochu, kde je možné podle požadavků na umístování staveb hlava II, §13 odst.7 umístit stavbu pro rodinnou rekreaci s nejvýše 80 m2 hrubé podlažní plochy /výška hlavní římsy nejvýše 6 metrů a celková výška nejvýše 8 metrů/.

Odůvodnění

Současně navržená cílová plocha umožňuje pouze stavbu zahrádkářské chatky do 25 m2 plochy. Pozemek je velký a chatka 25 m2 je nedostačující. Sousední rekreační chaty mají větší zastavěnou plochu.

Již jsem podal námítku č. vjkg43f7 se stejným požadavkem.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Dotčený pozemek je zařazen do "Zastavitelné/nestavební rekreační rozvojové plochy" (415/406/8611) s cílovou charakteristikou plochy: Zahrádková osada.

Dle čl. 111 odst. 3) textové části MPP platí, že zahrádkovou osadou je zpravidla oplocený soubor zahrad, případně jednotlivá zahrada, s využitím zejména pro rodinnou rekreaci (§ 2 písm. v) PSP, resp. § 2

písm. I) NPSP). V ploše zahrádkové osady je přípustné umisťovat budovy zahrádkářských chat, případně jednu společnou stavbu s hygienickým zázemím nebo společenskou místností. Tyto budovy smějí mít jedno nadzemní podlaží, výšku hlavní římsy nejvýše 3,5 metru a celkovou výšku nejvýše 5 metrů (ke zbývajícím regulacím viz § 69 PSP, resp. § 13 odst. 8 a § 23 odst. 8 NPSP). Stávající budovy (dle katastru nemovitostí k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu), které svými rozměry přesahují stanovené hodnoty, je možné upravovat, pokud se tím nezvýší regulovaná výška budovy (§ 27 odst. 1 PSP, resp. § 20 NPSP) a zároveň nedojde ke zvětšení RPB. Zařazena je v SES [3].

Dle ÚP SÚ HMP je pozemek zařazen do plochy s rozdílným způsobem využití ZMK - zeleň městská a krajinná s navazující plochou s rozdílným způsobem využití PZO - zahrádky a zahrádkové osady. V této ploše je taktéž možno umisťovat pouze zahrádkářské chaty (stavby do 25 m² zastavěné plochy), nikoliv stavby pro rodinnou 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.

Námítka

ID 3031140

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1217

Podatel | **KASL MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY5LIW

Identifikátor podání Portálu Pražana | vjkg43f7

Lokalita | 406

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Chata k rekreaci.

Vyjádření

Dobrý den, požaduji úpravu Metropolitního plánu, která by umožnila stavbu rekreační chaty o půdorysu 50 m² na pozemku p.č.2254/2 v k.ú. Lipence.

Odůvodnění

Pozemek je navržen jako zahrádková osada, ale chtěl bych mít možnost zde postavit chatu k rekreaci větší než 25 m², tak jako sousední rekreační stavby. Děkuji

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Dotčený pozemek je zařazen do "Zastavitelné/nestavební rekreační rozvojové plochy" (415/406/8611) s cílovou charakteristikou plochy: Zahrádková osada.

Dle čl. 111 odst. 3) textové části MPP platí, že zahrádkovou osadou je zpravidla oplocený soubor zahrad, případně jednotlivá zahrada, s využitím zejména pro rodinnou rekreaci (§ 2 písm. v) PSP, resp. § 2 písm. l) NPSP). V ploše zahrádkové osady je přípustné umisťovat budovy zahrádkářských chat, případně jednu společnou stavbu s hygienickým zázemím nebo společenskou místností. Tyto budovy smějí mít jedno nadzemní podlaží, výšku hlavní římsy nejvýše 3,5 metru a celkovou výšku nejvýše 5 metrů (ke zbývajícím regulacím viz § 69 PSP, resp. § 13 odst. 8 a § 23 odst. 8 NPSP). Stávající budovy (dle katastru nemovitostí k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu), které svými rozměry přesahují stanovené hodnoty, je možné upravovat, pokud se tím nezvýší regulovaná výška budovy (§ 27

odst. 1 PSP, resp. § 20 NPSP) a zároveň nedojde ke zvětšení RPB. Zařazena je v SES [3].

Dle ÚP SÚ HMP je pozemek zařazen do plochy s rozdílným způsobem využití ZMK - zeleň městská a krajinná s navazující plochou s rozdílným způsobem využití PZO - zahrádky a zahrádkové osady. V této ploše je taktéž možno umisťovat pouze zahrádkářské chaty (stavby do 25 m² zastavěné plochy), nikoliv stavby pro rodinnou 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.

Námítka

ID 3031139

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1217

Podatel | **KASL MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY5LIW

Identifikátor podání Portálu Pražana | vjkg43f7

Lokalita | 925

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Přístupová cesta zahrady.

Vyjádření

Dobrý den, požaduji úpravu Metropolitního plánu, která by umožnila obnovení přístupové cesty vedoucí mimo jiné k pozemku p.č.463/3 v k.ú. Lysolaje.

Odůvodnění

Do této lokality historicky vedla přístupová cesta viz ortofoto mapy. Obsluhovala celou zahrádkářskou osadu.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Na požadované ploše je již vymezena pěší prostupnost, to znamená, že zahrnuje navržené pěšiny, stezky a ulice, na které se nevztahují šířkové požadavky na uliční prostranství.

Námítka

ID 3031138

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1217

Podatel | **KASL MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY5LIW

Identifikátor podání Portálu Pražana | vjkg43f7

Lokalita | 925

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Samota Lysolaje.

Vyjádření

Dobrý den, žádám o úpravu Metropolitního plánu označením pozemku p.č.463/3 a p.č.463/7 v

k.ú. Lysolaje jako samota.

Odůvodnění

Pozemek p.č.463/7 v k.ú. Lysolaje je zastavěný. Na tomto pozemku je stavba pro rodinnou rekreaci. Přikládám výpis z KN.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Stávající budovy či menší areály s budovami, které se v otevřené krajině ojediněle vyskytují a jsou součástí jejího charakteru, jsou pro účely MPP označeny jako samoty. Jako samoty jsou v MPP vymezeny vybrané zastavěné stavební pozemky nebo jejich soubory dle stavu katastru nemovitostí k 28. 2. 2023 včetně přilehlých komunikací a jsou zobrazeny ve výkrese Z 02. Vzhledem k tomu, že stavba byla zanesena do katastru nemovitostí až po tomto datu, MPP plochu samoty v tomto případě nevymezí. MPP je zpracován nad katastrální mapou jako zákonným mapovým podkladem, vztaženým ke stavu evidence katastru nemovitostí k 28. 2. 2023. Tento údaj je uveden v grafické části v legendě daného výkresu. Aktualizace katastrální mapy v průběhu pořizování MPP není možná, protože územní plán musí být zpracován nad jednotným a stabilním mapovým podkladem vztaženým ke konkrétnímu datu. Průběžná aktualizace parcelní kresby by vedla k rozdílným

podkladům v jednotlivých fázích projednání a k narušení přezkoumatelnosti dokumentace. Změny v katastru probíhají kontinuálně a nelze je v procesu pořizování územního plánu průběžně promítat, aniž by došlo k podstatným úpravám návrhu vzhledem k souvisejícímu vymezení zastavěného území dle zákona a návazných regulativů.

Možné řešit pořízením změny MPP po jeho vydání.

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 3027026

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1219

Podatel | **SKRIPNIKOV ANDREY**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01CUY

Identifikátor podání Portálu Pražana | btrcp8gf

Lokalita | 027

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nesouhlas s připoením areálu Astrid do ulice Delnicka

Vyjádření

Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy – Areál Astrid Garden, Praha 7 – Holešovice

Jako vlastníci bytových jednotek v projektu Astrid Garden uplatňujeme námítku proti tomu, aby byl náš soukromý areál veden jako průchozí pro veřejnost.

Areál je soukromým majetkem ve smyslu § 1011 a násl. občanského zákoníku, přičemž jsme při koupi nabyli podíl na společných částech, jejichž užívání je určeno pouze vlastníkům a osobám jim oprávněně přítomným. Původní záměr i realizace projektu byly založeny na uzavřeném, neveřejném vnitrobloku, což bylo součástí hodnoty a podmínek prodeje bytů.

Otevření areálu veřejnosti by představovalo zásah do výkonu vlastnického práva chráněného čl. 11 Listiny základních práv a svobod, zvýšilo by bezpečnostní rizika a provozní zátěž a odporovalo by účelu společných částí, které slouží výhradně k bydlení a soukromému užívání.

Územní plán nemůže bezdůvodně ukládat veřejnou prostupnost přes pozemky v soukromém vlastnictví, pokud k tomu není zákonný titul, např. veřejně prospěšná stavba či opatření dle stavebního zákona, včetně odpovídající náhrady. Takový titul zde neexistuje a jeho vytvoření by nebylo přiměřené ani odůvodněné.

Z výše uvedených důvodů žádáme, aby byl areál Astrid Garden i nadále veden jako neprůchozí soukromý prostor bez veřejného přístupu.

podatel

Odůvodnění

Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy – Areál Astrid Garden, Praha 7 – Holešovice

Jako vlastníci bytových jednotek v projektu Astrid Garden uplatňujeme námítku proti tomu, aby byl náš soukromý areál veden jako průchozí pro veřejnost.

Areál je soukromým majetkem ve smyslu § 1011 a násl. občanského zákoníku, přičemž jsme při koupi nabyli podíl na společných částech, jejichž užívání je určeno pouze vlastníkům a osobám jim oprávněně přítomným. Původní záměr i realizace projektu byly založeny na uzavřeném, neveřejném vnitrobloku, což bylo součástí hodnoty a podmínek prodeje bytů.

Otevření areálu veřejnosti by představovalo zásah do výkonu vlastnického práva chráněného čl. 11 Listiny základních práv a svobod, zvýšilo by bezpečnostní rizika a provozní zátěž a odporovalo by účelu společných částí, které slouží výhradně k bydlení a soukromému užívání.

Územní plán nemůže bezdůvodně ukládat veřejnou prostupnost přes pozemky v soukromém vlastnictví, pokud k tomu není zákonný titul, např. veřejně prospěšná stavba či opatření dle stavebního zákona, včetně odpovídající náhrady. Takový titul zde neexistuje a jeho vytvoření by nebylo přiměřené ani odůvodněné.

Z výše uvedených důvodů žádáme, aby byl areál Astrid Garden i nadále veden jako neprůchozí soukromý prostor bez veřejného přístupu.

podatel

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí a poskytuje následující vysvětlení.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP.

Je vymezen stavební blok. Prostupnost není jako závazný regulativ přímo vymezena. Žádný průchod/prostup není navrhován. Platí regulativy stavebního bloku a vnitrobloku - viz textová část MPP. Z hlediska vymezení ploch a prostupnosti se nejedná o měněnou část návrhu MPP.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů

MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027027

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1220

Podatel | **Jiviny s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVBBY

Identifikátor podání Portálu Pražana | bukt5rn6

Lokalita | 213, 907

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Jiviny - Námítka č. 1

Vyjádření

Žádáme zvýšení výškové regulace ve vyznačeném čtverci z hodnoty „2“ na hodnotu „3“ a zvýšení výškové regulace i v související lokalitě jižním směrem od vyznačeného čtverce, podél ulice Na Jivinách, směrem k ulici Karlovarská.

Odůvodnění

V návrhu Metropolitního plánu jsou v širší oblasti této lokality zvyšovány hodnoty výškové regulace. A to po obou stranách ulice Unhošťská severně od jejího křížení s ulicí Netřebskou (z hodnoty „2“ na hodnoty „3“ až „4“ a severně od ulice Unhošťská v části rovnoběžné s Litovickým potokem z hodnot „2“ na hodnotu „3“). Obdobným způsobem by mělo být přistoupeno i k okolí ulice Na Jivinách, neboť tato přímo navazuje na páteřní komunikaci Karlovarská. V odbočení ulice na Jivinách již je zavedena výšková úroveň „3“ v rámci stabilizovaného území. Dle našeho názoru by tato výšková úroveň měla pokračovat touto ulicí až k (včetně) označenému čtverci.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné

regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových 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 3027028

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1221

Podatel | **MÍSAŘ JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZN1XQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | bupsq6i9

Lokalita | 156

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Požaduji zrušení transformační plochy 411/156/2413 a vymezení plochy jako nestavební rekreační (a její zpětné připojení k lokalitě U Rokytky)

Odůvodnění

Původní návrh Metropolitního plánu počítal s nezastavováním celého meandru Rokytky. V té době však již bylo vydáno stavební povolení k realizaci dvou bytových domů při ulici Ivana Hlinky a nový návrh musí tyto již realizované stavby respektovat, byť v rozporu s původní koncepcí rozvoje rekreačních ploch Rokytky v souladu s prioritami udržitelného rozvoje transformačního území Vysočany. Nad rámec již realizovaných staveb však nový návrh doplňuje zatím nezastavěnou plochu č. 411/156/2413, a to přímo do parku Zahrádky, který slouží jako hlavní zelené i společenské centrum čtvrti pro desítky tisíc obyvatel a návštěvníků z celé Prahy. V odůvodnění předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu se dále uvádí „Důvodem pro vymezení je dotvoření a zarovnání hranice lokality a uspokojení bytových potřeb lokality“.

Pozemek je ve vlastnictví hl.m.Prahy a město dlouhodobě deklaruje, že pozemek zastavovat nechce. Požaduji, aby toto bylo garantováno i v územním plánu. Stávající bytová výstavba v místě nepotřebuje „zarovnat“ (jedná se o výběžek domů obklopený parkem, navrhovaná změna tento výběžek pouze rozšiřuje) a kapacity pozemku pro uspokojení bytových potřeb jsou z celoměstského pohledu zcela zanedbatelné. Zájem na rozšiřování městských bytových kapacit v tomto místě jednoznačně ustupuje zájmu na rozšíření rekreačních ploch ve čtvrti, ve které plán předpokládá masivní nárůst bytových kapacit na území okolních bývalých brownfieldů. Park Zahrádky, který plní hlavní funkci veřejného a rekreačního prostranství čtvrti, je již

v současné době přetížen a nestačí pokrýt potřeby narůstajícího počtu obyvatel, které ještě v širším území v dalších letech budou intenzivně přibývat (Nová Elektra, Nová Tesla, okolí metra Kolbenova atd.). Je tedy třeba pracovat na jeho maximálním rozšíření, jak uvádí i Územní studie Vysočany. Stejně jako byla opuštěna myšlenka zastavitelnosti plochy 412/852/8060, měla by být myšlenka zastavěnosti opuštěna i zde.

Zastavovat zatím nezastavěnou část území, navíc v centrálním parku, je zcela nesmyslné, i s ohledem na fakt, že jakákoliv větší stavba přivede do oblasti parku těžkou nákladní dopravu a další zátěž spojenou se stavbou, po mnoho měsíců. Výstavba realizovaná ve zmíněné ploše bude mít významný negativní dopad na životní prostředí v předmětné lokalitě, což úzce souvisí s nerušeným výkonem vlastnických práv. Mezi další negativní dopady plánované stavby lze jistě započítat doprovodné jevy související se zvýšením hustoty zástavby a zvýšením počtu obyvatel, což přinese další nárůst nežádoucí dopravy uvnitř rekreačních ploch.

Oproti minulé verzi návrhu územního plánu hl. m. Prahy dochází k úbytku ploch určených k rekreaci v nejcennější části transformační čtvrti (meandr a zelený pás Rokytky), což není dostatečně odůvodněno a vyváжено pozitivními přínosy pro udržitelný rozvoj a kvalitu života v lokalitě. Oproti původnímu návrhu Metropolitního plánu (první verze) tak dochází k opakovanému úbytku zelených rekreačních ploch v zeleném centru čtvrti, navíc v ploše bez toxické zátěže, které jsou v rámci bývalé industriální zóny o cca 250 hektarech velmi ojedinělé a těžko nahraditelné. Výstavba intenzivně probíhá v širším okolí parku Zahrádky a bytové kapacity umístěné v tak nevhodném místě je velmi jednoduché přesunout do kterékoli z transformačních zastavitelných ploch mimo rekreační zónu (možnosti ve stejném vlastnictví existují a jsou lépe využitelné).

Zásadním důvodem pro mou námitku je i fakt, že rozsáhlé plochy určené k rekreaci dle MP západně od tohoto nově zastavitelného pozemku jsou v současné době v soukromých rukou bez výhledu na transformaci na park a rekreaci, která tak není nijak garantována. Tím tedy dochází reálně k další újmě a úbytku plánovaných ploch rekreace, kterou však město (na rozdíl od vlastního pozemku) nemá možnost nijak ovlivnit (veškeré dosavadní snahy ze strany MČ na získání soukromých pozemků do svých rukou selhaly). Hrozí tedy, že pokud dojde k rozšíření zastavitelných ploch uvnitř parku Zahrádky, zároveň nedojde k transformaci sousedních ploch na zeleň a rekreaci, což je pro tak přetížené území nežádoucí. Město by se mělo v první fázi zaměřit na realizaci této transformace na sousedních pozemcích, nikoli na neopodstatněné zmenšení rekreačních ploch v jejich sousedství.

Podle § 18 SZ je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území; orgány územního plánování mají koordinovat veřejné i soukromé záměry a stanovit jednotnou koncepci rozvoje (§ 18 odst. 3, § 19). Vymezení výše uvedené transformační plochy je v rozporu s tímto udržitelným rozvojem a jde proti veřejnému zájmu. Tímto závažným zásahem orgán územního plánování nesplnil svou povinnost koordinovat veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území a dbát na vyvážení vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Návrh MPP vychází z důkladného zvážení veřejných a soukromých zájmů. Z hlediska právní kontinuity je celý prostor Rokytky v připomínkovaném území vymezen v ÚP SÚ k zástavbě, nicméně je evidentní, že samotný prostor bývalé nivy je velmi cenný z ekologického a rekreačního hlediska jako zázemí pro obytnou zástavbu Vysočan. Navržené redukce stavebních ploch jsou tedy vyváženým kompromisem, kdy byla ponechána určitá kapacita garantovaná současnou územně plánovací dokumentací, ale zároveň výrazně zvětšen přírodní prostor Rokytky oproti současnému stavu. Zábór ZPF je odůvodněn v krycím listu lokality a v kapitole 14 odůvodnění. Vzhledem k tomu, že se jedná o drobnou transformační plochu, její případný negativní dopad na území je velmi malý, samotný zábór je na hranici zobrazení v daném měřítku. Kolem Rokytky je vymezen park, ÚSES a několik nestavebních T/R ploch, které chrání přírodu a krajinu dostatečným způsobem.

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.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceřadově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotil a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čístopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c)

stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

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.

Námítka

ID 3027034

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1223

Podatel | **BŘEŇ MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY7EE3

Identifikátor podání Portálu Pražana | byaymgkp

Lokalita | 333

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka - Dotčené pozemky: parc. č. 293/1, 293/2, 293/3, 2194/3, 263/1 + Petice všech dotčených pozemků

Vyjádření

Námítka k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy

Katastrální území: Stodůlky (kód KÚ 755541)

List vlastnictví: 1089

Dotčené pozemky: parc. č. 293/1, 293/2, 293/3, 2194/3, 263/1

Dotčené nemovitosti: parc. č. 293/4, 293/5, 293/6

Lokalita: 333 Pod Zličínem

Odůvodnění

Já, níže podepsaný vlastník výše uvedených parcel v katastrálním území Stodůlky, tímto uplatňuji námítku k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy a navrhuji přeřazení uvedených pozemků z funkčního charakteru PZO (zahrady a zahrádkové osady) do režimu stavebního bloku ve stabilizovaném území.

Urbanistické odůvodnění

- Lokalita Pod Zličínem tvoří z hlediska uliční struktury a prostorového uspořádání soudržný urbánní celek. Rozdílné funkční zařazení v rámci jedné ulice vytváří regulační diskontinuity, které nejsou odůvodněny měřítkem zástavby ani principy kvalitního územního plánování.

- Zařazení dotčených pozemků do kategorie PZO omezuje možnost řízené a koncepční transformační intervence. Režim regulace by měl

reflektovat reálné funkční využití území, kde převažuje trvalé obydlí a kompaktní uliční fronta.

- Území je napojeno na základní technickou infrastrukturu (veřejné osvětlení, vodovod, NN) a jsou plánovány další technické úpravy. Regulace by měla respektovat dostupnou infrastrukturu a umožnit její účelné využití v rámci kvalifikovaného urbanistického řešení.

- Přechod do režimu stavebního bloku ve stabilizovaném území umožní aplikovat jasná transformační pravidla (měřítko zástavby, regulované výšky, odstupy, koeficienty zastavění, plochy veřejné zeleně) a zajistí řízený rozvoj respektující kvalitu veřejných prostor a sousedské vztahy.

- Jednotná regulace v rámci ulice přispěje ke koherenci územního plánování a spravedlivějším podmínkám pro vlastníky.

Dopad na bydlení, údržbu a hodnotu území

- Tato úprava umožní některým vlastníkům trvale vyřešit bytovou situaci a dalším upravit své nemovitosti pro celoroční bydlení; navrhovaný režim stavebního bloku zajistí, že veškeré zásahy budou probíhat v rámci jasně definovaných urbanistických pravidel.

- Možnost celoročního bydlení povede ke kvalitnějšímu a hodnotnějšímu využívání území a podpoří pravidelnou péči o veřejné i soukromé plochy. Očekává se zlepšení údržby stávající zeleně, udržování uličních hranic a celkové estetické a funkční zhodnocení lokality.

- Řízená transformace zajistí koordinované zlepšení technické vybavenosti a údržby v souladu s principy udržitelného rozvoje městské krajiny.

- Zohledněte, že budoucí změny funkčního určení by byly pro vlastníky i správní orgány administrativně i materiálně náročnější a finančně nákladnější než sjednocení regulace nyní; proto je v zájmu efektivního a hospodárného řízení území vhodné provést úpravu regulace v rámci tohoto projednání.

Historie podnětů a doložitelné podklady

- Upozorňuji, že požadavky na úpravu funkčního využití této lokality byly v minulosti iniciovány a jsou doloženy přiloženými dokumenty; tyto dokumenty přikládám v příloze této žádosti.

Kolektivní podpora

- K této námitce přikládám společně se sousedy hromadně podepsaný dokument, ve kterém žádáme o změnu charakteru pozemků v lokalitě 333 / Pod Zličínem. Kolektivní podpora podtrhuje širší společenský a místní zájem o úpravu regulace této ulice.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 3027072

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1224

Podatel | **BARÁČEK PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW6T2

Identifikátor podání Portálu Pražana | bzgsg3pj

Lokalita | 337

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Jinonická

Vyjádření

Jako spoluvlastník jednající ve shodě s ostatními spoluvlastníky (viz. příloha), podávám námítku proti tomu, aby výškový regulativ pro předmětné pozemky byl na úrovni 3 a požaduji, aby byl upraven na 4, příp. 6, což koresponduje s okolní zástavbou při severní straně ulice Jinonická.

Odůvodnění

Nedávno vybudovaný objekt na sousedním pozemku 1526/2 má 6.NP a proto pro zachování výškové hladiny žádáme o úpravu výškového regulativu také na 6.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném

projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozměrů 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 čtvrtěových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtěových 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 3027071

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1224

Podatel | **BARÁČEK PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW6T2

Identifikátor podání Portálu Pražana | bzgsg3pj

Lokalita | 337

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Podatel

Vyjádření

Jako spoluvlastník jednající ve shodě s ostatními spoluvlastníky souhlasím s navrženým řešením, kdy parcely 673,674 a 672 jsou částečně ponechány ve stavebním bloku

Odůvodnění

Podle stávajícího platného UPP se části předmětných pozemků nacházejí ve funkční ploše čistě obytné OB-E.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3027076

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1224

Podatel | **BARÁČEK PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW6T2

Identifikátor podání Portálu Pražana | bzgsg3pj

Lokalita | 335

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Na stárce

Vyjádření

Jako spoluvlastník jednající ve shodě s ostatními spoluvlastníky (viz. příloha) souhlasím s předloženým návrhem, tedy že parcely 614/4 a 614/2 jsou v souladu se současně platným ÚUP určeny k zastavění obytným souborem

Odůvodnění

Dle současného ÚUP jsou parcely určeny pro obytnou funkci, kdy jsou vyznačeny jako plochy OB-C

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3027074

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1224

Podatel | **BARÁČEK PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW6T2

Identifikátor podání Portálu Pražana | bzgsg3pj

Lokalita | 129

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Podatel

Vyjádření

Jako spoluvlastník jednající ve shodě s ostatními spoluvlastníky (viz. příloha), souhlasím s navrženou úpravou, tj. že parcely 1837/12 a 1837/14 jsou součástí stavebního bloku

Odůvodnění

Pozemek 1837/12 je v platném UPP vyznačen jako stavební, jedná se o betonovou plochu

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3027073

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1224

Podatel | **BARÁČEK PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW6T2

Identifikátor podání Portálu Pražana | bzgsg3pj

Lokalita | 032

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | oblouk Na Stárce

Vyjádření

Jako spoluvlastník jednající ve shodě s ostatními spoluvlastníky (viz. příloha), podávám námitku proti tomu, aby předmětné pozemky sloužily pro vznik nového parku 123/032/2233 u ulice Na Stárce. Požaduji zahrnout předmětné pozemky do stabilizovaného území 336/Šmukýřka s obytným využitím. Navrhuji redukci transformační plochy 412/032/5076 o uvedené pozemky a trasu pěšího propojení navrhuji vést tak, aby neomezoval budoucí smysluplnou využitelnost pozemků. Pozemky přiléhají k ul. Na Stárce a je logické, že stávající komunikace ve městě jsou zastavěny oboustranně s plným využitím infrastruktury. Jako přímý potomek pana Josefa Linharta (1847 - 1925), významného stavitele přelomu století a smíchovského starosty, po kterém MČ Praha 5 pojmenoval v roce 2008 v Košířích novou ulici a z jehož pozůstalosti se podařilo po roce 1989 získat zpět v restituci pouze zlomek pozemků, se ohrazuji proti tomu, aby na těchto soukromých pozemcích byly systematicky navrhovány místní parky, zatímco pozemky ve vlastnictví hl.m. Prahy jsou uvolňovány pro výstavbu. Navrhované místní parky "Naskové", "Na Stárce", "Šmukýřka" a "zahradá usedlost Šmukýřka" - všechny počítají s využitím pozemků v našem vlastnictví. S tím zásadně nesouhlasím a apeluji na změnu uvažování navrhovatelů připravované územně-plánovací dokumentace.

Odůvodnění

Nesouhlasím, aby na soukromých pozemcích byl zakládán veřejný park. Pozemky nejsou veřejně přístupné. Z historicky vzniklé parcelace, tvořící prstenec ulice Na Stárce je patrné, že tyto pozemky byly jednoznačně určeny pro výstavbu. Předmětné pozemky jako celek přiléhají přímo ke komunikaci a je tedy vhodné je využít pro zahuštění města, o kterém je stále hovořeno, aby nedocházelo

k extenzivnímu rozšiřování města Prahy. Pozemky byly předmětem restituce a jejich zahrnutí do parku by znamenalo jejich zásadní znehodnocení a prakticky druhé vyvlastnění.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 3027078

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1224

Podatel | **BARÁČEK PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW6T2

Identifikátor podání Portálu Pražana | bzgsg3pj

Lokalita | 336

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Šmukýřka

Vyjádření

Jako spoluvlastník jednající ve shodě s ostatními spoluvlastníky (viz. příloha), podáváme námítku proti tomu, aby předmětné pozemky byly součástí transformační plochy a byl na nich zřízen místní park 123/336/2255 Zahrada usedlosti Šmukýřka. Požadujeme, aby uvedené pozemky byly zahrnuty do stabilizovaného území lokality Šmukýřka s obytným využitím. Jako příímí potomci pana Josefa Linharta (1847 - 1925), významného stavitele přelomu století a smíchovského starosty, po kterém MČ Praha 5 pojmenoval v roce 2008 v Košířích novou ulici a z jehož pozůstalosti se podařilo po roce 1989 získat zpět v restituci pouze zlomek pozemků, se ohrazujeme proti tomu, aby na těchto soukromých pozemcích byly systematicky navrhovány místní parky, zatímco pozemky ve vlastnictví hl.m. Prahy jsou uvolňovány pro výstavbu.

Odůvodnění

Předmětné pozemky jsou obehnané mohutnou zdí a nikdy nebyly přístupné veřejnosti, neboť sloužili jako soukromá zahrada a nevidíme proto žádný důvod ani možnost zde zřizovat veřejný park. Územní plán z roku 1964 vnímá pozemky jako stavební, když jsou zařazeny do ploch souvislé obytné zástavby. Vytváření, ale i uvažování o zabrání soukromé zahrady pro účely veřejného parku je zcela nepřijatelné a zásadně s ním nesouhlasíme. Zahradní pozemek v obytném zástavbě považujeme za zastavitelný a žádáme, aby s ním jako stavebním bylo počítáno. V restituci vydané pozemky zabrat pro veřejný park se mi jeví jako neuvěřitelné a zcela nepřijatelné.

Přílohy

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 3027075

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1224

Podatel | **BARÁČEK PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW6T2

Identifikátor podání Portálu Pražana | bzgsg3pj

Lokalita | 129

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Podatel

Vyjádření

Jako spoluvlastník jednající ve shodě s ostatními spoluvlastníky (viz. příloha), podávám námitku proti tomu, aby pozemky 1837/1 a 1837/11 byly navrženy jako zeleň. Jedná se však o ostatní plochu (ornou půdu) s náletovými dřevinami.

Tyto pozemky byly zpracovatelem návrhu MPP z roku 2018 zahrnuty do stavebních bloků lokality 129/Pod Vidoulí, tedy jako zastavitelné a s tím jsme souhlasili. Navrhujeme ponechat všechny zmíněné pozemky ve stavebním bloku a upravit výškový regulativ na 4 v souladu s okolní zástavbou.

Odůvodnění

Předpokládáme, že odborný zpracovatel návrhu MPP z roku 2018 sledoval smysluplný záměr, když předmětné území ponechal bez určení využití - jako součást stavebních bloků lokality 129/Pod Vidoulí

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 3027077

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1224

Podatel | **BARÁČEK PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW6T2

Identifikátor podání Portálu Pražana | bzgsg3pj

Lokalita | 032

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | Vyhlídka

Vyjádření

Jako spoluvlastník jednající ve shodě s ostatními spoluvlastníky (viz. příloha), podávám námítku proti tomu, aby předmětný pozemek byl vyznačen jako zeleň. Žádáme, aby ve shodě s návrhem MPP z roku 2018 byl ponechán ve stavebním bloku a přičleněn k území 336/Šmukýřka, což vzhledem k jeho napojení na ulici dává smysl. Předpokládám, že odborný zpracovatel původního návrhu měl důvod, proč řešení tak navrhl. Na základě připomínky MČ Praha 5 byl pozemek přičleněn do území 032/Kavalírka a navržen na něm park. S takovým řešením zásadně nesouhlasím. Pro uvedený pozemek je dlouhodobě připravována výstavba bytového domu ve spolupráci s architektonickou kanceláří DAM.Architekti. Realizace výstavby prošla komplikacemi, které byly způsobeny formálními nedostatky schvalovacího procesu, zapříčiněnými nesprávným postupem úředníků Magistrátu hl. m. Prahy. Uvažované pěší napojení navrhuji situovat na hranici mezi pozemky 689/1 a 674, v pokračování pak na hranici pozemků 674 a 694/4.

Odůvodnění

Na pozemku je dlouhodobě uvažováno o změně ÚPP, o výstavbě bytového domu Nad Turbovou bylo zastupitelstvem HMP kladně rozhodnuto dvakrát, připravovaný projekt byl postupně modifikován tak, aby výsledná varianta dvou menších hmot vyhovovala co nejlépe dané lokalitě. Místo je svou návazností na přilehlou komunikaci Nad Turbovou předurčeno pro doplnění stávající obytné zástavby v daném místě, je k dispozici inženýrská infrastruktura, ulice je zde dosud zastavěna pouze jednostranně, což není v obytném území běžné ani žádoucí. Tyto skutečnosti korespondují se zásadami územního rozvoje Prahy, jako je využití proluk ve stávající zástavbě, možnost napojení na stávající přístupové komunikace a inženýrské

sítě, přiměřené zahušťování zastavěných území uvnitř města nezabírání ploch nových na jeho okrajích. V restituci navrácený pozemek by zahrnutím do parku zcela ztratil svou hodnotu a byl by tak vyvlastněn podruhé a s tím nesouhlasím.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 3027079

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1225

Podatel | **VESELÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW586

Identifikátor podání Portálu Pražana | bzy8qkxz

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítky proti Metropolitnímu plánu hl.m. Prahy

Vyjádření

Oprávněná je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 538/19 v katastrálním území Újezd nad Lesy (dále jen jako „**Pozemek**“). Pozemek je dle aktuálně platného územního plánu hl. m. Prahy veden jako zastavitelný v rámci funkční plochy *OB – čistě obytné*. Dle nového územního plánu hl. m. Prahy (dále jen jako „**Metropolitní plán**“) je Pozemek nově zařazen mezi nezastavitelné plochy, konkrétně do tzv. nezastavitelné produkční lokality „*Běchovice – Újezd nad Lesy*“. Oprávněná je tedy dotčenou osobou ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb.

Opakované veřejné projednání Metropolitního plánu se konalo dne 26.11.2025.

Navrhovaná změna by znamenala zásadní zásah do práv Oprávněné k Pozemku. Znemožnila by na pozemku jakoukoli výstavbu, což představuje podstatné omezení výkonu vlastnického práva Oprávněné. Zároveň navrženou změnou dochází k podstatnému snížení hodnoty Pozemku.

Oprávněná tedy tímto v zákonné lhůtě v souladu s ust. § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., **podává tyto námítky proti Metropolitnímu plánu**.

Odůvodnění

Námítky

1. Zásah do vlastnického práva a nepřiměřené omezení

1.1. Intenzita omezení: Návrh Metropolitního plánu počítá s tím, že Pozemek bude zahrnut mezi nezastavitelné plochy, což představuje

velmi **intenzivní zásah do vlastnického práva Oprávněné**.

Pozemek byl dosud dlouhodobě pojmán jako stavební parcela; odebrání možnosti zastavitelnosti v současné fázi – aniž by se jakkoli změnila poměry v území – fakticky znamená zbavení pozemku jeho základního účelu (možnosti výstavby). Takové opatření je svojí podstatou srovnatelné s vyvlastněním, ovšem bez poskytnutí náhrady.

1.2. Požadavek minimalizace zásahu: Dle ustálené judikatury je sice možné územním plánem určitá omezení vlastnických práv stanovit, avšak vždy musí jít o opatření sledující legitimní veřejný cíl a současně dodržující princip **proporcionality a minimalizace zásahu**. Jinými slovy, orgány územního plánování **nemohou postupovat libovolně**; mají právo v mezích zákona usměrňovat využití území ve veřejném zájmu, ale musejí tak činit **nejšetrnějším způsobem** a své kroky musí řádně odůvodnit nezbytností zvoleného řešení. Oprávněná v této souvislosti odkazuje na Usnesení Nejvyššího správního soudu č.j. 1 Ao 1/2009 – 120, kde Nejvyšší správní soud konstatoval 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).**“

1.3. Neospravedlnitelná intenzita: V předmětném případě je deklarovaným cílem návrhu plánu ochrana krajinného rázu zemědělské plochy. K dosažení tohoto cíle však **není nutné připravit Pozemek zcela o jeho stavební využití**. Dopad do vlastnického práva Oprávněné je dle jejího názoru extrémní a přesahuje „spravedlivou míru“, kterou by měl vlastník snášet bez náhrady. Tak drastické omezení využitelnosti majetku představuje **neospravedlnitelné a nepřiměřené znevýhodnění** Oprávněné jako vlastníka oproti jiným vlastníkům. To vzbuzuje pochybnosti o souladu takového postupu s ústavně zaručenou ochranou vlastnictví a naznačuje, že v případě přijetí takového opatření by mohly vzniknout nároky na náhradu újmy v souladu s ust. § 102 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., případně na základě přímé aplikace ust. čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod

2. Legitimní očekávání a kontinuita územního plánování

2.1. Respekt k předchozímu plánu: V platném územním plánu je Pozemek určen k obytné zástavbě. To svědčí o tom, že již dříve bylo území vyhodnoceno jako vhodné pro výstavbu rodinného domu. Oprávněná tedy po dlouhou dobu legitimně očekávala, že bude moci Pozemek pro výstavbu využít. Územní plánování nemá být zcela

nepředvídatelné či nahodilé; naopak, **respektování kontinuity předchozích územních plánů** je důležité pro zachování právní jistoty a legitimního očekávání vlastníků. Zásadní změny ve způsobu využití pozemků by proto měly nastávat jen výjimečně, a to při existenci skutečně závažných nových okolností nebo veřejných potřeb.

2.2. Absence nových okolností: V předloženém návrhu Metropolitního plánu však **nedošlo k žádné objektivní nové skutečnosti** v území, která by tak dramatickou změnu odůvodňovala. Lokalita je stále stejná – Pozemek leží v **bezprostřední návaznosti na zastavěné území** Újezdu nad Lesy a tvoří přirozené pokračování stávající zástavby. Jedinou změnou je nový koncepční záměr pořizovatele plánu. Přestože Oprávněná uznává právo obce na aktualizaci plánů podle aktuálních potřeb, **nemělo by se tak dít za cenu popření předchozích plánovacích rozhodnutí bez pádného důvodu**. Princip kontinuity územního plánování totiž velí, aby předchozí schválené územní plány byly respektovány, pokud neexistuje silný veřejný zájem na jejich změně. V tomto případě však žádný takový mimořádný veřejný zájem (například nový záměr dopravní infrastruktury či zásadní environmentální limit) prokázán nebyl.

3. Charakter území a napojení na infrastrukturu

3.1. Vazba na zastavěné území: Dotčený pozemek přímo sousedí s existující obytnou zástavbou Újezdu nad Lesy. Jedná se fakticky o součást okraje sídla. Je reálné připojit Pozemek na stávající technickou infrastrukturu – inženýrské sítě a komunikace se nacházejí v těsném dosahu pozemku. Zamýšlené využití Pozemku pro rodinný dům či menší objekt občanské vybavenosti by bylo plně v souladu s charakterem okolní zástavby, neboť v bezprostředním okolí se již nacházejí rodinné domy a související stavby obdobného rázu. Naopak od současných zemědělských ploch je Pozemek oddělen Běchovickým potokem, který tak vytváří přirozenou bariéru mezi Pozemkem a zbytkem produkčního území *Běchovice – Újezd nad Lesy*.

3.2. Harmonický přechod do krajiny: Zásady navrhované koncepce Metropolitního plánu připouštějí, že nová výstavba má být přednostně situována v návaznosti na zastavěné území, a že na okrajích sídel má být zajištěn harmonický přechod do volné krajiny formou nezastavěných ploch zahrad, sadů či sídelní zeleně. Přesně to je případ tohoto pozemku – umístění jedné stavby rodinného domu se zahradou na parc. č. 538/19 by představovalo logické doplnění stávající vesnické zástavby, **nikoli izolovaný výběžek do volné krajiny**. Zároveň zahrada a zeleň na této parcele mohou nadále plnit funkci přechodové zelené zóny na rozhraní vesnice a polí. **Zachování zastavitelnosti** tohoto pozemku tedy nijak nekoliduje

s cíli Metropolitního plánu; naopak, umožňuje je naplnit vyváženým způsobem.

3.3. Péče o pozemek a krajinné prvky: Zařadit tento malý pozemek do široké kategorie „zemědělská krajina“ se jeví odtržené od skutečného stavu. Nejde o rozsáhlý lán uprostřed polí daleko od obce; jedná se o udržovanou parcelu na rozhraní zastavěného území a volné krajiny. O **Pozemek se Oprávněná stará** – pravidelně jej seče a udržuje. Na navazující parcele č. 550/1 Oprávněná vysázela nové stromy a keře, prostor vyčistila, čímž zde vzniká malý remízek. Tyto aktivity Oprávněné přímo naplňují záměr Metropolitního plánu „*doplnit krajinu víceúčelovými krajinnými prvky*“ (aleje, hájky, meze apod.). Jinými slovy, Oprávněná sama přispívá k vytváření takového krajinného rázu, jaký si plán pro danou lokalitu přeje. **Umístění jednoho rodinného domu** na parcelu 538/19 by tento rozvoj krajinných prvků nijak neznemožnilo – obojí může vedle sebe existovat.

4. Nedostatečné odůvodnění a přiměřenost řešení

4.1. Chybějící konkrétní důvody: Záměr zařadit parc. č. 538/19 mezi nezastavitelné plochy postrádá jasné, místně specifické odůvodnění. Textová část návrhu Metropolitního plánu pro lokalitu *946 Běchovice – Újezd nad Lesy* hovoří pouze obecně o ochraně zemědělské krajiny v rovině a o doplnění krajiny zelenými prvky. Nikde však nevysvětluje, proč je nezbytné zahrnout právě tento malý, dosud stavební pozemek do oné nezastavitelné plochy. Z dostupných podkladů nevyplývá žádný konkrétní převažující veřejný zájem, který by byl natolik ohrožen případnou výstavbou jediného domu, že by odůvodňoval takto krajní krok.

4.2. Existence mírnějšího řešení: Judikatura vyžaduje, aby při tak významném omezení práv vlastníků prostřednictvím územního plánu – zvláště pokud dochází ke zvratu oproti předchozí plánovací dokumentaci – **nepostupoval plánovač libovolně či bez řádné argumentace**. Naopak, na základě uplatněných námitek vzniká povinnost přijaté řešení přesvědčivě zdůvodnit, zejména vysvětlit, **proč neexistuje jiné, méně omezující opatření** k dosažení sledovaného veřejného cíle. V případě Pozemku přitom **méně restriktivní řešení** zjevně existuje: Metropolitní plán může ponechat Pozemek jako **zastavitelný** (případně s určitými regulačními omezeními – např. stanovením maximálního rozsahu zástavby či požadavkem na zachování zeleně na části pozemku) a současně dosáhnout širšího cíle ochrany krajiny. Metropolitní plán by mohl Pozemek vést například jako plochu s nízkou hustotou zástavby začleněnou do přechodové zóny se zelení. Tím by se **zabránilo úplnému zmaření** vlastnického práva Oprávněné, a přitom by krajinný ráz ani koncepce zemědělské produkční plochy neutrpěly.

5. Porušení zásady rovného zacházení

5.1. Neodůvodněné znevýhodnění Oprávněné: Oprávněná upozorňuje že Metropolitní plán při změně užívání ploch nedůvodně znevýhodnil Oprávněnou oproti jiným vlastníkům v dané oblasti. V této souvislosti Oprávněná upozorňuje námátkou na pozemek parc. č. 4260/4, v k.ú. Újezd nad Lesy, který má zůstat součástí zastavitelné plochy Újezd nad Lesy, ač má stejné parametry jako dotčený Pozemek, tj. jedná se o pozemek s podobným krajinným profilem, zároveň se jedná o pozemek, který na jedné straně přiléhá k současné zástavbě a na druhé straně sousedí s Běchovickým potokem. Jediný rozdíl mezi oběma pozemky je v tom, že Pozemek je možné napojit na technickou infrastrukturu a pozemní komunikaci, zatímco uvedený pozemek parc. č. 4260/4, nikoliv.

III.

Návrh požadovaného řešení

Oprávněná žádá, aby předmětný pozemek parc. č. 538/19 byl zachován jako zastavitelný, což v daném kontextu znamená, aby byl Metropolitní plán upraven tak, že pozemek parc. č. 538/19 v k. ú. Újezd nad Lesy bude vyňat z území „Běchovice – Újezd nad Lesy“ a namísto toho bude včleněn do sousedního zastavitelného území Újezd nad Lesy

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Požizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že:

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 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.

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 3029465

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1225

Podatel | **VESELÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02MUN

Identifikátor podání Portálu Pražana | mygeiw89

Lokalita | 946

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | námítky proti metropolitnímu plánu

Vyjádření

Úvod

Oprávněná je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 538/19 v katastrálním území Újezd nad Lesy (dále jen jako „Pozemek“). Pozemek je dle aktuálně platného územního plánu hl. m. Prahy veden jako zastavitelný v rámci funkční plochy OB – čistě obytné. Dle nového územního plánu hl. m. Prahy (dále jen jako „Metropolitní plán“) je Pozemek nově zařazen mezi nezastavitelné plochy, konkrétně do tzv. nezastavitelné produkční lokality „Běchovice – Újezd nad Lesy“. Oprávněná je tedy dotčenou osobou ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb.

Opakované veřejné projednání Metropolitního plánu se konalo dne 26.11.2025.

Navrhovaná změna by znamenala zásadní zásah do práv Oprávněné k Pozemku. Znemožnila by na pozemku jakoukoli výstavbu, což představuje podstatné omezení výkonu vlastnického práva právněné. Zároveň navrženou změnou dochází k podstatnému snížení hodnoty Pozemku.

Oprávněná tedy tímto v zákonné lhůtě v souladu s ust. § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., podává tyto námítky proti Metropolitnímu plánu.

Námítky

1. Zásah do vlastnického práva a nepřiměřené omezení

1.1. Intenzita omezení: Návrh Metropolitního plánu počítá s tím, že Pozemek bude zahrnut mezi nezastavitelné plochy, což představuje

velmi intenzivní zásah do vlastnického práva Oprávněné. Pozemek byl dosud dlouhodobě pojmán jako stavební parcela; odebrání možnosti zastavitelnosti v současné fázi – aniž by se jakkoli změnila poměry v území – fakticky znamená zbavení pozemku jeho základního účelu (možnosti výstavby). Takové opatření je svojí podstatou srovnatelné s vyvlastněním, ovšem bez poskytnutí náhrady.

1.2. Požadavek minimalizace zásahu: Dle ustálené judikatury je sice možné územním plánem určitá omezení vlastnických práv stanovit, avšak vždy musí jít o opatření sledující legitimní veřejný cíl a současně dodržující princip proporcionality a minimalizace zásahu. Jinými slovy, orgány územního plánování nemohou postupovat libovolně; mají právo v mezích zákona usměrňovat využití území ve veřejném zájmu, ale musejí tak činit nejšetrnějším způsobem a své kroky musí řádně odůvodnit nezbytností zvoleného řešení. Oprávněná v této souvislosti odkazuje na Usnesení Nejvyššího správního soudu č.j. 1 Ao 1/2009 – 120, kde Nejvyšší správní soud konstatoval 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).“

1.3. Neospravedlnitelná intenzita: V předmětném případě je deklarovaným cílem návrhu plánu ochrana krajinného rázu zemědělské plochy. K dosažení tohoto cíle však není nutné připravit

Pozemek zcela o jeho stavební využití. Dopad do vlastnického práva Oprávněné je dle jejího názoru extrémní a přesahuje „spravedlivou míru“, kterou by měl vlastník snášet bez náhrady.

Tak drastické omezení využitelnosti majetku představuje neospravedlnitelné a nepřiměřené znevýhodnění Oprávněné jako vlastníka oproti jiným vlastníkům. To vzbuzuje pochybnosti o souladu takového postupu s ústavně zaručenou ochranou vlastnictví a naznačuje, že v případě přijetí takového opatření by mohly vzniknout nároky na náhradu újmy v souladu s ust. § 102 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., případně na základě přímé aplikace ust. čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod

2. Legitimní očekávání a kontinuita územního plánování

2.1. Respekt k předchozímu plánu: V platném územním plánu je Pozemek určen k obytné zástavbě. To svědčí o tom, že již dříve bylo území vyhodnoceno jako vhodné pro výstavbu rodinného domu. Oprávněná tedy po dlouhou dobu legitimně očekávala, že bude moci

Pozemek pro výstavbu využít. Územní plánování nemá být zcela nepředvídatelné či nahodilé; naopak, respektování kontinuity předchozích územních plánů je důležité pro zachování

právní jistoty a legitimního očekávání vlastníků. Zásadní změny ve způsobu využití pozemků by proto měly nastávat jen výjimečně, a to při existenci skutečně závažných nových okolností nebo veřejných potřeb.

2.2. Absence nových okolností: V předloženém návrhu Metropolitního plánu však nedošlo k žádné objektivní nové skutečnosti v území, která by tak dramatickou změnu odůvodňovala.

Lokalita je stále stejná – Pozemek leží v bezprostřední návaznosti na zastavěné území Újezdu nad Lesy a tvoří přirozené pokračování stávající zástavby. Jedinou změnou je nový koncepční záměr pořizovatele plánu. Přestože Oprávněná uznává právo obce na aktualizaci plánů podle aktuálních potřeb, nemělo by se tak dít za cenu popření předchozích plánovacích rozhodnutí bez pádného důvodu. Princip kontinuity územního plánování totiž velí, aby předchozí schválené územní plány byly respektovány, pokud neexistuje silný veřejný zájem na jejich změně. V tomto případě však žádný takový mimořádný veřejný zájem (například nový záměr dopravní infrastruktury či zásadní environmentální limit) prokázán nebyl.

3. Charakter území a napojení na infrastrukturu

3.1. Vazba na zastavěné území: Dotčený pozemek přímo sousedí s existující obytnou zástavbou Újezdu nad Lesy. Jedná se fakticky o součást okraje sídla. Je reálné připojit Pozemek na stávající technickou infrastrukturu – inženýrské sítě a komunikace se nacházejí v těsném dosahu pozemku. Zamýšlené využití Pozemku pro rodinný dům či menší objekt občanské vybavenosti by bylo plně v souladu s charakterem okolní zástavby, neboť v bezprostředním okolí se již nacházejí rodinné domy a související stavby obdobného rázu. Naopak od současných zemědělských ploch je Pozemek oddělen Běchovickým potokem, který tak vytváří přirozenou bariéru mezi Pozemkem a zbytkem produkčního území Běchovice – Újezd nad

Lesy.

3.2. Harmonický přechod do krajiny: Zásady navrhované koncepce Metropolitního plánu připouštějí, že nová výstavba má být přednostně situována v návaznosti na zastavěné území, a že na okrajích sídel má být zajištěn harmonický přechod do volné krajiny formou nezastavěných ploch zahrad, sadů či sídelní zeleně. Přesně to je

případ tohoto pozemku – umístění jedné stavby rodinného domu se zahradou na parc. č. 538/19 by představovalo logické doplnění stávající vesnické zástavby, nikoli izolovaný výběžek do volné krajiny. Zároveň zahrada a zeleň na této parcele mohou nadále plnit funkci přechodové zelené zóny na rozhraní vesnice a polí. Zachování zastavitelnosti tohoto pozemku tedy nijak nekoliduje s cíli Metropolitního plánu; naopak, umožňuje je naplnit vyváženým způsobem.

3.3. Péče o pozemek a krajinné prvky: Zařadit tento malý pozemek do široké kategorie „zemědělská krajina“ se jeví odtržené od skutečného stavu. Nejde o rozsáhlý lán uprostřed polí daleko od obce; jedná se o udržovanou parcelu na rozhraní zastavěného území a volné krajiny.

O Pozemek se Oprávněná stará – pravidelně jej seče a udržuje. Na navazující parcele č. 550/1 Oprávněná vysázela nové stromy a keře, prostor vyčistila, čímž zde vzniká malý remízek. Tyto aktivity Oprávněné přímo naplňují záměr Metropolitního plánu „doplnit krajinu víceúčelovými krajinnými prvky“ (aleje, hájky, meze apod.). Jinými slovy, Oprávněná sama přispívá k vytváření takového krajinného rázu, jaký si plán pro danou lokalitu přeje. Umístění jednoho rodinného domu na parcelu 538/19 by tento rozvoj krajinných prvků nijak neznemožnilo – obojí může vedle sebe existovat.

4. Nedostatečné odůvodnění a přiměřenost řešení

4.1. Chybějící konkrétní důvody: Záměr zařadit parc. č. 538/19 mezi nezastavitelné plochy postrádá jasné, místně specifické odůvodnění. Textová část návrhu Metropolitního plánu pro lokalitu 946 Běchovice – Újezd nad Lesy hovoří pouze obecně o ochraně zemědělské krajiny v rovině a o doplnění krajiny zelenými prvky. Nikde však nevysvětluje, proč je nezbytné zahrnout právě tento malý, dosud stavební pozemek do oné nezastavitelné plochy. Z dostupných podkladů nevyplyvá žádný konkrétní převažující veřejný zájem, který by byl natolik ohrožen případnou výstavbou jediného domu, že by odůvodňoval takto krajní krok.

4.2. Existence mírnějšího řešení: Judikatura vyžaduje, aby při tak významném omezení práv

vlastníků prostřednictvím územního plánu – zvláště pokud dochází ke zvratu oproti předchozí plánovací dokumentaci – nepostupoval plánovač libovolně či bez řádné argumentace.

Naopak, na základě uplatněných námitek vzniká povinnost přijaté řešení přesvědčivě zdůvodnit, zejména vysvětlit, proč neexistuje jiné, méně omezující opatření k dosažení sledovaného veřejného cíle. V případě Pozemku přitom méně restriktivní řešení zjevně existuje:

Metropolitní plán může ponechat Pozemek jako zastavitelný (případně s určitými regulačními omezeními – např. stanovením maximálního rozsahu zástavby či požadavkem na zachování zeleně na části pozemku) a současně dosáhnout širšího cíle ochrany krajiny.

Metropolitní plán by mohl Pozemek vést například jako plochu s nízkou hustotou zástavby začleněnou do přechodové zóny se zelení. Tím by se zabránilo úplnému zmaření vlastnického práva Oprávněné, a přitom by krajinný ráz ani koncepce zemědělské produkční plochy neutrpěly.

5. Porušení zásady rovného zacházení

5.1. Neodůvodněné znevýhodnění Oprávněné: Oprávněná upozorňuje že Metropolitní plán při změně užívání ploch nedůvodně znevýhodnil Oprávněnou oproti jiným vlastníkům v dané oblasti. V této souvislosti Oprávněná upozorňuje námátkou na pozemek parc. č. 4260/4, v k.ú. Újezd nad Lesy, který má zůstat součástí zastavitelné plochy Újezd nad Lesy, ač má stejné parametry jako dotčený Pozemek, tj. jedná se o pozemek s podobným krajinným profilem, zároveň se jedná o pozemek, který na jedné straně přiléhá k současné zástavbě a na druhé straně sousedí s Běchovickým potokem. Jediný rozdíl mezi oběma pozemky je v tom, že Pozemek je možné napojit na technickou infrastrukturu a pozemní komunikaci, zatímco uvedený pozemek parc. č. 4260/4, nikoliv.

Odůvodnění

Oprávněná žádá, aby předmětný pozemek parc. č. 538/19 byl zachován jako zastavitelný, což v daném kontextu znamená, aby byl Metropolitní plán upraven tak, že pozemek parc. č. 538/19 v k. ú. Újezd nad Lesy bude vyňat z území „Běchovice – Újezd nad Lesy“ a namísto toho bude včleněn do sousedního zastavitelného území Újezd nad Lesy.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky

a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že:

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 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.

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 3029484

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1225

Podatel | **VESELÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHPTS

Identifikátor podání Portálu Pražana | n46aciys

Lokalita | 946

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | parcela 538/19

Vyjádření

námítka proti změně územního plánu,- využití vyznačené parcely.
Jako vlastník parcely 538 /19, kat. území Újezd nad Lesy. Žádám
o zachování původního využití, tj. stavební parcela / obytná zóna.

Odůvodnění

Parcela 539/19 v kat. území Újezd nad Lesy, je vedená jako stavební.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.
K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že:

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.

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 3035425

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1225

Podatel | **VESELÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW586

Identifikátor podání Portálu Pražana | bzy8qkxz

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Nesouhlas s nezastavitelností pozemku

Vyjádření

Nesouhlas se zařazením pozemku parc. č. 538/19 v katastrálním území Újezd nad Lesy mezi nezastavitelné plochy, konkrétně do tzv. nezastavitelné produkční lokality „Běchovice – Újezd nad Lesy“. Pozemek je dle aktuálně platného územního plánu hl. m. Prahy veden jako zastavitelný v rámci funkční plochy OB – čistě obytné.

Odůvodnění

I. Úvod

Oprávněná je výlučným vlastníkem pozemku parc. č. 538/19 v katastrálním území Újezd nad Lesy (dále jen jako „Pozemek“). Pozemek je dle aktuálně platného územního plánu hl. m. Prahy veden jako zastavitelný v rámci funkční plochy OB – čistě obytné. Dle nového územního plánu hl. m. Prahy (dále jen jako „Metropolitní plán“) je Pozemek nově zařazen mezi nezastavitelné plochy, konkrétně do tzv. nezastavitelné produkční lokality „Běchovice – Újezd nad Lesy“. Oprávněná je tedy dotčenou osobou ve smyslu ustanovení § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb.

Opakované veřejné projednání Metropolitního plánu se konalo dne 26.11.2025.

Navrhovaná změna by znamenala zásadní zásah do práv Oprávněné k Pozemku. Znemožnila by na pozemku jakoukoli výstavbu, což představuje podstatné omezení výkonu vlastnického práva Oprávněné. Zároveň navrženou změnou dochází k podstatnému snížení hodnoty Pozemku.

Oprávněná tedy tímto v zákonné lhůtě v souladu s ust. § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., podává tyto námítky proti Metropolitnímu plánu.

II. Námítky

1. Zásah do vlastnického práva a nepřiměřené omezení

1.1. Intenzita omezení: Návrh Metropolitního plánu počítá s tím, že Pozemek bude zahrnut mezi nezastavitelné plochy, což představuje velmi intenzivní zásah do vlastnického práva Oprávněné. Pozemek byl dosud dlouhodobě pojmán jako stavební parcela; odebrání možnosti zastavitelnosti v současné fázi – aniž by se jakkoli změnila poměry v území – fakticky znamená zbavení pozemku jeho základního účelu (možnosti výstavby). Takové opatření je svojí podstatou srovnatelné s vyvlastněním, ovšem bez poskytnutí náhrady.

1.2. Požadavek minimalizace zásahu: Dle ustálené judikatury je sice možné územním plánem určitá omezení vlastnických práv stanovit, avšak vždy musí jít o opatření sledující legitimní veřejný cíl a současně dodržující princip proporcionality a minimalizace zásahu. Jinými slovy, orgány územního plánování nemohou postupovat libovolně; mají právo v mezích zákona usměrňovat využití území ve veřejném zájmu, ale musejí tak činit nejšetrnějším způsobem a své kroky musí řádně odůvodnit nezbytností zvoleného řešení. Oprávněná v této souvislosti odkazuje na Usnesení Nejvyššího správního soudu č.j. 1 Ao 1/2009 – 120, kde Nejvyšší správní soud konstatoval 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).“

1.3. Neospravedlnitelná intenzita: V předmětném případě je deklarovaným cílem návrhu plánu ochrana krajinného rázu zemědělské plochy. K dosažení tohoto cíle však není nutné připravit Pozemek zcela o jeho stavební využití. Dopad do vlastnického práva Oprávněné je dle jejího názoru extrémní a přesahuje „spravedlivou míru“, kterou by měl vlastník snášet bez náhrady. Tak drastické omezení využitelnosti majetku představuje neospravedlnitelné a nepřiměřené znevýhodnění Oprávněné jako vlastníka oproti jiným vlastníkům. To vzbuzuje pochybnosti o souladu takového postupu s ústavně zaručenou ochranou vlastnictví a naznačuje, že v případě přijetí takového opatření by mohly vzniknout nároky na náhradu újmy v souladu s ust. § 102 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., případně na základě přímé aplikace ust. čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod

2. Legitimní očekávání a kontinuita územního plánování

2.1. Respekt k předchozímu plánu: V platném územním plánu je Pozemek určen k obytné zástavbě. To svědčí o tom, že již dříve bylo území vyhodnoceno jako vhodné pro výstavbu rodinného domu. Oprávněná tedy po dlouhou dobu legitimně očekávala, že bude moci Pozemek pro výstavbu využít. Územní plánování nemá být zcela nepředvídatelné či nahodilé; naopak, respektování kontinuity předchozích územních plánů je důležité pro zachování právní jistoty a legitimního očekávání vlastníků. Zásadní změny ve způsobu využití pozemků by proto měly nastávat jen výjimečně, a to při existenci skutečně závažných nových okolností nebo veřejných potřeb.

2.2. Absence nových okolností: V předloženém návrhu Metropolitního plánu však nedošlo k žádné objektivní nové skutečnosti v území, která by tak dramatickou změnu odůvodňovala. Lokalita je stále stejná – Pozemek leží v bezprostřední návaznosti na zastavěné území Újezdu nad Lesy a tvoří přirozené pokračování stávající zástavby. Jedinou změnou je nový koncepční záměr pořizovatele plánu. Přestože Oprávněná uznává právo obce na aktualizaci plánů podle aktuálních potřeb, nemělo by se tak dít za cenu popření předchozích plánovacích rozhodnutí bez pádného důvodu. Princip kontinuity územního plánování totiž velí, aby předchozí schválené územní plány byly respektovány, pokud neexistuje silný veřejný zájem na jejich změně. V tomto případě však žádný takový mimořádný veřejný zájem (například nový záměr dopravní infrastruktury či zásadní environmentální limit) prokázán nebyl.

3. Charakter území a napojení na infrastrukturu

3.1. Vazba na zastavěné území: Dotčený pozemek přímo sousedí s existující obytnou zástavbou Újezdu nad Lesy. Jedná se fakticky o součást okraje sídla. Je reálné připojit Pozemek na stávající technickou infrastrukturu – inženýrské sítě a komunikace se nacházejí v těsném dosahu pozemku. Zamýšlené využití Pozemku pro rodinný dům či menší objekt občanské vybavenosti by bylo plně v souladu s charakterem okolní zástavby, neboť v bezprostředním okolí se již nacházejí rodinné domy a související stavby obdobného rázu. Naopak od současných zemědělských ploch je Pozemek oddělen Běchovickým potokem, který tak vytváří přirozenou bariéru mezi Pozemkem a zbytkem produkčního území Běchovice – Újezd nad Lesy.

3.2. Harmonický přechod do krajiny: Zásady navrhované koncepce Metropolitního plánu připouštějí, že nová výstavba má být přednostně situována v návaznosti na zastavěné území, a že na okrajích sídel má být zajištěn harmonický přechod do volné krajiny formou nezastavěných ploch zahrad, sadů či sídelní zeleně. Přesně to je případ tohoto pozemku – umístění jedné stavby rodinného domu se

zahradou na parc. č. 538/19 by představovalo logické doplnění stávající vesnické zástavby, nikoli izolovaný výběžek do volné krajiny. Zároveň zahrada a zeleň na této parcele mohou nadále plnit funkci přechodové zelené zóny na rozhraní vesnice a polí. Zachování zastavitelnosti tohoto pozemku tedy nijak nekoliduje s cíli Metropolitního plánu; naopak, umožňuje je naplnit vyváženým způsobem.

3.3. Péče o pozemek a krajinné prvky: Zařadit tento malý pozemek do široké kategorie „zemědělská krajina“ se jeví odtržené od skutečného stavu. Nejde o rozsáhlý lán uprostřed polí daleko od obce; jedná se o udržovanou parcelu na rozhraní zastavěného území a volné krajiny. O Pozemek se Oprávněná stará – pravidelně jej seče a udržuje. Na navazující parcele č. 550/1 Oprávněná vysázela nové stromy a keře, prostor vyčistila, čímž zde vzniká malý remízek. Tyto aktivity Oprávněné přímo naplňují záměr Metropolitního plánu „doplnit krajinu víceúčelovými krajinnými prvky“ (aleje, hájky, meze apod.). Jinými slovy, Oprávněná sama přispívá k vytváření takového krajinného rázu, jaký si plán pro danou lokalitu přeje. Umístění jednoho rodinného domu na parcelu 538/19 by tento rozvoj krajinných prvků nijak neznemožnilo – obojí může vedle sebe existovat.

4. Nedostatečné odůvodnění a přiměřenost řešení

4.1. Chybějící konkrétní důvody: Záměr zařadit parc. č. 538/19 mezi nezastavitelné plochy postrádá jasné, místně specifické odůvodnění. Textová část návrhu Metropolitního plánu pro lokalitu 946 Běchovice – Újezd nad Lesy hovoří pouze obecně o ochraně zemědělské krajiny v rovině a o doplnění krajiny zelenými prvky. Nikde však nevysvětluje, proč je nezbytné zahrnout právě tento malý, dosud stavební pozemek do oné nezastavitelné plochy. Z dostupných podkladů nevyplývá žádný konkrétní převažující veřejný zájem, který by byl natolik ohrožen případnou výstavbou jediného domu, že by odůvodňoval takto krajní krok.

4.2. Existence mírnějšího řešení: Judikatura vyžaduje, aby při tak významném omezení práv vlastníků prostřednictvím územního plánu – zvláště pokud dochází ke zvratu oproti předchozí plánovací dokumentaci – nepostupoval plánovač libovolně či bez řádné argumentace. Naopak, na základě uplatněných námitek vzniká povinnost přijaté řešení přesvědčivě zdůvodnit, zejména vysvětlit, proč neexistuje jiné, méně omezující opatření k dosažení sledovaného veřejného cíle. V případě Pozemku přitom méně restriktivní řešení zjevně existuje: Metropolitní plán může ponechat Pozemek jako zastavitelný (případně s určitými regulačními omezeními – např. stanovením maximálního rozsahu zástavby či požadavkem na zachování zeleně na části pozemku) a současně dosáhnout širšího cíle ochrany krajiny. Metropolitní plán by mohl

Pozemek vést například jako plochu s nízkou hustotou zástavby začleněnou do přechodové zóny se zelení. Tím by se zabránilo úplnému zmaření vlastnického práva Oprávněné, a přitom by krajinný ráz ani koncepce zemědělské produkční plochy neutrpěly.

5. Porušení zásady rovného zacházení

5.1. Neodůvodněné znevýhodnění Oprávněné: Oprávněná upozorňuje že Metropolitní plán při změně užívání ploch nedůvodně znevýhodnil Oprávněnou oproti jiným vlastníkům v dané oblasti. V této souvislosti Oprávněná upozorňuje námátkou na pozemek parc. č. 4260/4, v k.ú. Újezd nad Lesy, který má zůstat součástí zastavitelné plochy Újezd nad Lesy, ač má stejné parametry jako dotčený Pozemek, tj. jedná se o pozemek s podobným krajinným profilem, zároveň se jedná o pozemek, který na jedné straně přiléhá k současné zástavbě a na druhé straně sousedí s Běchovickým potokem. Jediný rozdíl mezi oběma pozemky je v tom, že Pozemek je možné napojit na technickou infrastrukturu a pozemní komunikaci, zatímco uvedený pozemek parc. č. 4260/4, nikoliv.

III. Návrh požadovaného řešení

Oprávněná žádá, aby předmětný pozemek parc. č. 538/19 byl zachován jako zastavitelný, což v daném kontextu znamená, aby byl Metropolitní plán upraven tak, že pozemek parc. č. 538/19 v k. ú. Újezd nad Lesy bude vyňat z území „Běchovice – Újezd nad Lesy“ a namísto toho bude včleněn do sousedního zastavitelného území Újezd nad Lesy.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném

projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že:

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.

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.

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.

Námitka

ID 3037179

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1225

Podatel | **VESELÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZWBQI

Lokalita | 378, 946

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPQZWBQI a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPR04GF6

Námítka

ID 3027080

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1226

Podatel | **VEGASPORT s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUNA4

Identifikátor podání Portálu Pražana | c24hxku6

Lokalita | 931, 714, 972

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 714/Chuchelské závodiště – oblast podél ulice Radotínské-
připomínka k charakteru lokality**Vyjádření**

Dle Z02 Hlavní výkres struktury je celá oblast zahrnuta do rekreační zastavitelné plochy. Přitom část dnešní lokality slouží k bydlení a nachází se v ní i obecní byty a další obytné objekty a vily.

Požadujeme upravit červeně vyznačenou plochu jako novou vloženou transformační obytnou lokalitu heterogenní struktury s výškovým rozmezím 4-8NP dle přiložené studie.

Odůvodnění

Na lokalitu byla zpracovaná urbanisticko-architektonická studie. Území je součástí opuštěné lokality brownfieldu bývalých zahradnictví v jehož areálu zůstávají funkční nájemní plochy a byty městské části. Lokalita je přímo napojena na vlakové spojení do centra a vytváří synergie s plánovaným příměstským parkem.

Příměstský park Soutok pracuje s konceptem přesunu zemin a vytvoření parku, který funguje v synergii s navrženou městskou čtvrtí krátkých vzdáleností. Celý koncept je navržen jako soběstačná hybridní struktura s veřejnou vybaveností a výškovým gradientem, který se úměrně snižuje směrem k otevřené krajině.

Koncept pracuje s prvky stávajícího územního plánu, jakým jsou rozvoj údolní nivy řeky Berounky, práce se zásobárnou štěrkopísku a vytvoření nových vodních ploch, které jsou umístěny i ve stávajícím územním plánu a přispívají ke zvýšení ekologické stability cenného území

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

V platném ÚP SÚ se jedná z převážné části o plochu SP, MPP tuto regulaci přebírá. Na dané plochy zasahuje jak záplavové území průtočné tak neprůtočné, což komplikuje jejich budoucí využití, a proto je preferováno zachování rekreační funkce.

Měněnou částí byl pouze jeden z daných čtverců výškové regulace, a to z hodnoty 2 na 3 v souladu s reálným stavem v území.

Z hlediska požadavku na úpravu zbylých čtverců výškové regulace a úpravu využití včetně míry stability se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

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 (rozměrů 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 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.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném

projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3032084

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1226

Podatel | **VEGASPORT s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUMHC

Identifikátor podání Portálu Pražana | z6jcf5wd

Lokalita | 931, 714, 972

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 714/Chuchelské závodiště – oblast podél ulice Radotínské-
připomínka k záplavovému území

Vyjádření

Dle Z03 Hlavní výkres infrastruktury je celá oblast zahrnuta do neprůtočné a průtočné zóny. S ohledem na plánovaný vývoj v oblasti a navýšení terénu požadujeme lokalitu zahrnout do oblasti Záplavové území určené k ochraně pro Q2002

Odůvodnění

Lokalita bude dle urbanisticko – architektonické studie navýšena na úroveň ochrany Q100 díky přesunu zemin. Docílením doprovodných opatření je žádoucí navrhnout lokalitu k ochraně na úroveň Q2002, neboť je navrhováno vytvořit zde čtvrt' smíšeného města krátkých vzdáleností

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava výškové regulace a dílčí úprava textové části tj. nikoliv úprava vymezení záplavového území, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že výsledky citované urbanisticko-architektonické studie nejsou pořizovateli ani zpracovateli známy a na zástavbě území dosud neexistuje shoda nebo dohoda v území. Pro vymezení individuální protipovodňové ochrany v MPP je potřeba doložit rozsah a podobu PPO a posouzení vlivu na odtokové poměry v území s tím, že navržené řešení neovlivní odtokové poměry a nebude mít vliv na stávající zástavbu (v kontextu celého města) a stávající PPO. Ochrana území před povodněmi, které jsou pro město zásadním rizikem, je velmi významným veřejným zájmem. Zařazení území do záplavového území určeného k ochraně je vždy spojeno se stávajícím nebo navrženým PPO. Mimo to MPP musí stanovovat velmi přísné regulativy pro možnosti využití záplavových území, aby byla zajištěna ochrana životů i majetku. Během zpracování MPP nebylo prověřování případné protipovodňové ochrany tohoto území, případně spojená s terénními úpravami, ukončené a nemělo jednoznačný závěr. Metropolitní plán území

vymezuje s ohledem na stávající využití jako součást stabilizované rekreační lokality, výstavba smíšené obytné čtvrti není přípustná.

Námítka

ID 3027081

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1227

Podatel | **ŠEVĚČEK IVAN**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTL5K

Identifikátor podání Portálu Pražana | c26uy7dm

Lokalita | 553

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Úprava podrobnějších regulativů v transformační ploše
411/553/2318 v lokalitě 553/Sídliště Jižní Město I.jih**Vyjádření**

Požadujeme v návrhu Metropolitního plánu úpravu výškové regulace transformační zastavitelné plochy 553/Sídliště Jižní Město I.Jih, a to konkrétně plochy 411/553/2318. Navrhujeme změnit výškovou regulaci 8(15) na 15 bez stanovení hladiny věží.

Odůvodnění

Důvodem je nelogické snížení základní výškové hladiny v místě, kde má vzniknout nové lokální centrum místa. Také s ohledem na okolní čtverce o výškách 21, 15, 12 je patrný záměr zvyšování výškové hladiny směrem k tomuto místu. Námítka vyplývá také z projednané územní studie záměru v této lokalitě. Zde navržený záměr potvrzený OUR MHMP, IPR Praha a MČ je navržen v maximální podlažnosti 15, 12 a 10. Požadujeme zapracovat potvrzený záměr do návrhu Metropolitního plánu. Území představuje významnou transformační plochu s dlouhodobým potenciálem rozvoje zejména v oblasti bydlení, obchodních ploch a služeb, které jsou dnes v území v nedostatečné kvalitě a dostupnosti. Vzhledem k umístění v blízkosti stávající výškové zástavby, dopravní obslužnosti i návaznosti na plánované systémové trasy má zástavba logickou tendenci kompaktně růst směrem do centra této plochy. S ohledem na charakter území je zástavba výškovými stavbami v souladu se stávající sídlištní strukturou. Stavby o vyšší podlažnosti a s menší zastavěnou plochou umožní dostatek zeleně a veřejných ploch. 1. Posouzení studie IPR (Příloha 1) V území je připravován projekt Nové Háje, ke kterému se ve stupni studie Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy (IPR) vydal vyjádření (č.j. IPR 3743/23) k architektonické studii NATLAND HÁJE, která řeší novou zástavbu jihovýchodně od

stanice metra Háje (dotčené pozemky zahrnují parc. č. 1210/17 a další). Popis záměru • Projekt zahrnuje objekt komerční vybavenosti (2 NP) se společnou podnoží pro 3 obytné věže (9 NP, 12 NP a 16 NP) a další dvě obytné věže (11 NP) se společnou podnoží, včetně veřejně přístupného parku. • Kapacita záměru je cca 36 000 m² hrubých podlažních ploch a cca 750 parkovacích stání. • Záměr má navazovat na stávající modernistickou strukturu a je situován ve všeobecně obytných (OB) a všeobecně smíšených (SV) plochách. Stanovisko IPR Praha • Souhlas: IPR Praha s předloženým záměrem ve fázi studie souhlasí a hodnotí celkový urbanistický koncept pozitivně. Vyzdvihuje hmotové řešení navazující na okolní strukturu a myšlenku uvolnění parteru a vytvoření volného prostranství. 2. Zjišťovací řízení EIA (Příloha 2 a 3) Projekt Nové Háje byl posouzen v rámci zjišťovacího řízení v roce 2025 se závěrem, že Záměr „Nové Háje“ nemůže mít významný vliv na životní prostředí a z tohoto důvodu nebude podléhat posuzování vlivů na životní prostředí (EIA) podle zákona č. 100/2001 Sb. Rozhodnutí nabylo právní moc 07/225.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla

uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, bylo zejména úprava konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území v rámci zastavitelných transformačních ploch s obytným využitím, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3027588

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1227

Podatel | **ŠEVĚČEK IVAN**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZP5HG

Identifikátor podání Portálu Pražana | ehpun76t

Lokalita | 775, 151

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Uhříněves pozemky k záměru „BD Přátelství“

Vyjádření

Námítáme výškovou regulaci “2” na pozemcích v našem vlastnictví ohraničené ze třech stran vysokou výškovou regulací “6, 6, 8” a požadujeme jeho změnu na “8” dle sousedních pozemků se zástavbou bytových domů. Uvednou úpravou budou pozemky našeho záměru s vydaným kladným stanoviskem Odboru územního rozvoje k záměru výstavby bytového domu “BD Přátelství” č.j.MHMP 35258/2025 v souladu s metropolitním plánem.

Odůvodnění

Na dotčených pozemcích p.č.144,1045,1046/1 k.ú.Uhříněves je v současnosti projednáván záměr bytového “BD Přátelství” , jehož návrh transformoval plochu bývalého stavebního dvora. Původní objekty na těchto pozemcích skládající se z ubytovny, dílen, garáží a zemědělských hal s oblouhovou střechou urbanisticky nezapadají do této části městské části , která má sloužit především k obytným účelům. Navržený bytový dům výškově navazuje na sousední stávající strukturu bytových domů a svým tvarem vytváří přechod k nízké zástavbě. Jelikož výšková regulace s nízkým číslem 2 na uvedené pozemky převažuje 75 % na obrysu pozemků záměru a budov.

Pro umístění záměru bytového domu bylo vydáno kladné stanovisko Odboru územního rozvoje č.j.MHMP 35258/2025 ze dne 17.01.2025 přiložené v příloze. Požadovaná úprava výškové regulace na "8" uvede záměr do souladu s metropolitním plánem a bude logicky navazovat na výškovou regulaci ze třech sousedních stran "6, 6, 8".

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových 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 3028562

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1227

Podatel | **ŠEVĚČEK IVAN**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUCML

Identifikátor podání Portálu Pražana | iecjuxiu

Lokalita | 055, 871

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Úprava výškových regulativů pro projekt WEST HOUSE Residence

Vyjádření

Požadujeme v návrhu Metropolitního plánu(2025) úpravu výškové regulace u pozemků v našem vlastnictví p.č. 278/16 .278/18 k.ú.Veleslavín. Navrhujeme změnit výškovou regulaci z 6 na 8 .

Odůvodnění

V původním územním plánu byla lokalita vedena jako rozvojová s mírou využití území SV-G, na základě vznikla dokumentace s výškovou úrovní 8NP. Návrh metropolitního plánu stanovil území jako stabilizované, ale s nedostatečnou výškovou úrovní pro náš záměr.

Navržený bytový komplex WEST HOUSE Residence je tvořen dvěma objekty přibližně obdélníkového půdorysu na společné podnoži. V jejich přízemí jsou navrženy komerční prostory a ateliéry, další podlaží jsou obytná. Objekty označené jako dům A a dům B jsou orientované kolmo k Evropské ulici a mají 8 NP a 5 NP.

Přílohy:

1. Kladné posouzení povolení záměru IPR k projektu WEST HOUSE Residence - viz.příloha
2. č.v.05 Situace souladu s ÚPD – současnou podobou rozvojového území s mírou využití území SV-G
3. Souhlas MČ Praha 6 s uvedeným záměrem WEST HOUSE Residence

Území představuje významnou plochu s potenciálem rozvoje zejména v oblasti bydlení, které jsou dnes v území v nedostatečné kvalitě a dostupnosti. Vzhledem k umístění v blízkosti stávající výškové zástavby sousedního hotelu Krystal, dopravní obslužnosti i návaznosti na plánované systémové trasy má zástavba logickou tendenci kompaktně růst směrem do centra. S ohledem na charakter území je zástavba v souladu se stávající strukturou. Stavby o vyšší podlažnosti a s menší zastavenou plochou umožní dostatek zeleně a veřejných ploch.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla zejména úprava vymezení cyklotrasy včetně vymezení předmětné veřejně prospěšné stavby, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozměrů 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 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 3030017

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1227

Podatel | **ŠEVĚČEK IVAN**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZP5WD

Identifikátor podání Portálu Pražana | q2f9h3vj

Lokalita | 930, 406

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Clubhouse Phase II - námítka na návrat zastavitelnosti pozemků dle metropolitního plánu k veřejnému projednání z roku 2022

Vyjádření

Požadujeme v návrhu Metropolitního plánu rozšíření transformační zastavitelné plochy 406/Kazín, a to konkrétně plochy 417/406/1297, směrem do sousedící plochy 930 / Údolní niva – Západ. Navrhujeme ponechat pouze hlavní průchod a funkční propojení zeleně, zatímco zbývající část této plochy změnit na zastavitelnou v rozsahu odpovídajícím urbanistické logice navazující struktury. Důvodem je zajištění dostatečné kapacity pro bydlení a veřejnou vybavenost v návaznosti na již vymezené transformační území a jeho plánovanou zástavbu. Návrh zároveň umožňuje zachovat kontinuální zelený koridor, který zůstává respektován. Vrátit pozemky zpátky do zastavitelné obytné plochy 413/260/2047 (05)30-2,0 z podoby metropolitního plánu z roku (2022)

Odůvodnění

Území 406/Kazín představuje významnou transformační plochu s dlouhodobým potenciálem rozvoje zejména v oblasti bydlení. Vzhledem k umístění v blízkosti stávající zástavby, dopravní obslužnosti i návaznosti na plánované systémové trasy má logickou tendenci kompaktně růst směrem k plochám dnes vedeným jako 930 / Údolní niva – Západ. Předmětná část této plochy nemá charakter nezastupitelného přírodního prvku; jedná se převážně o území bez stabilizovaných ekologických hodnot. Zachování hlavního zeleného koridoru a průchodnosti územím zůstává nedotčeno, což zajišťuje, že ekologicko-krajinářská funkce oblasti bude i nadále naplněna. Současně však potřebujeme reagovat na dlouhodobě nedostatečnou nabídku bytového fondu v Praze. Zahuštění a rozšíření transformační plochy umožní vytvořit přiměřené množství

nových hrubých podlažních ploch v návaznosti na stávající urbanistickou strukturu a přispět tak k naplňování cílů Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy v oblasti rozvoje bydlení. Námi navržené rozšíření tedy představuje vyvážený kompromis mezi ochranou klíčových krajinných struktur a racionálním využitím území v souladu s potřebami metropole.

Návrh územního plánu změnil po I. veřejném projednání (2022) a v současnosti proběhlo opakované veřejné projednání (2025) s jiným návrhem a vlastník se o změně dozvěděl až z návrhu k opakovanému veřejnému projednání a neměl možnost se k ní dříve vyjádřit. Vlastník pozemku si přšje k návratu z nezastavitelného území do zastavitelného obytného verze metropolitního plánu z roku (2022)

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Návrh Metropolitního plánu odpovídá kontinuitě ÚP SÚ HMP, kde jsou vymezeny nezastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití ZMK - zeleň městská a krajinná a OP - orná půda, s územní rezervou pro budoucí využití VV - veřejné vybavení. V dotčeném místě byl neschválený podnět na změnu ÚP SÚ HMP, který navrhoval změnu využití ploch na zastavitelnou.

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 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 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 3032173

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1227

Podatel | **ŠEVĚČEK IVAN**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZP5TS

Identifikátor podání Portálu Pražana | znf43gpy

Lokalita | 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Lipence Nad parkem– námítka pro návrat návrhu MP
k podobě z I. veřejného projednání (2022)

Vyjádření

Namítáme změnu využití pozemku p.č.12 a 14/4 k.ú.Lipence
současné podoby veřejného projednávání 2025 a požadujeme vrátit
na stav veřejného projednání 2022

- Výšková regulace ze současných 2 (2025) na původní 3 (2022)

- Vrátit pozemky zpátky do zastavitelné obytné transformační
plochy 411/260/2210 (05)30-2,0 z podoby (2022)

- Dosáhnout míry využití plochy podoby současného územního plánu
SV-D KPP 0,8 což znamená zvýšit zastavěnost z 30% na 40% např.
(05) 40-2,0

Odůvodnění

Návrh územního plánu změnil až po I. veřejném projednání(2022) a
v současnosti proběhlo opakované veřejné projednání(2025).
Z tohoto důvodu podáváme námítku, jelikož původní řešení bylo pro
nás přijatelné. Odůvodnění návrhu neobsahuje konkrétní, věcně
podložené důvody, proč ke změně došlo právě ve fázi po prvním
veřejném projednání. Vlastník se o změně dozvěděl až z návrhu
k opakovanému veřejnému projednání a neměl možnost se k ní dříve
vyjádřit. Tvůrci metropolitního plánu veřejně prezentují navýšení
možnosti hrubých podlažních ploch, tak si přejeme alespoň zachovat
na stejné úrovni SV-D(0,8) zvýšením zastavěnosti z 30% na 40%
např. (05) 40-2,0.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace byla upravena na základě výsledků veřejného projednání. Dotčené území je z hlediska využití stabilizovaná plocha v zastavitelné obytné lokalitě. 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 (čl. 70 odst. 1) textové části Metropolitního plánu).

Ve stabilizovaných plochách se míra využití odvozuje od okolní zástavby. Zástavba je omezena výškovou regulací dle čl. 97 a následujících (čl. 74 odst. 1) a 4) textové části Metropolitního plánu). Z hlediska stanovené urbanistické struktury se jedná o vesnickou strukturu (čl. 45 textové části Metropolitního plánu).

Využití je doplněno vymezením zahrad. Ve stavebních blocích nebo jejich částech, 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 a jejich hranic je informativní

Výšková regulace navržená v Metropolitním plánu (2RNP) odpovídá charakteru území (s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP). Dle čl. 98 odst. 6) platí, že nad úrovní hlavní římsy je přípustná výstavba jednoho ustupujícího podlaží, podkroví, případně jiných prostorových řešení střechy (prostorové řešení střechy nebo ustupujícího podlaží je regulováno § 27 odst. 2 PSP, resp. § 20 odst. 2 NPSP). Výšková regulace stanovená Metropolitním plánem neznemožňuje realizace 3 podlažního objektu, dle požadavku městské části (podrobné posouzení záměru bude předmětem navazujících řízení).

V dotčeném území byla vypuštěna transformační plocha 411/260/2210 (oproti přechozí verzi Metropolitního plánu k veřejnému projednání) z důvodu dokončení realizace záměru (a naplněním stanovené míry využití území) situovaném v této ploše (dle ÚP SÚ v ploše s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití plochy D).

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.

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.

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 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.

Námítka

ID 3027084

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1230

Podatel | **Ing.arch. Ladislav Oliva**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZG0BI

Identifikátor podání Portálu Pražana | c2gkdxsx

Lokalita | 549

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Vyjmutí pozemku v k.ú. Chodov parc.č. 3286 z lokality

123/549/3242 Park Horní Roztyly a jeho začlenění do Lokality

Transformační plocha 411/076/2541

Vyjádření

Požaduji vyjmutí pozemku v k.ú. Chodov parc.č. 3286 z lokality 123/549/3242 Park Horní Roztyly - lokální park a jeho začlenění do Lokality Transformační plocha 411/076/2541 jako zastavitelnou obytnou transformační plochu

Odůvodnění

Podrobné odůvodnění viz. příloha

1. Požadavek na změnu funkčního zařazení

Pozemek parc. č. 3286, k. ú. Chodov žádám vyjmout z Lokality

Požaduji vyjmutí pozemku v k.ú. Chodov parc.č. 3286 z lokality 123/549/3242 Park Horní Roztyly - lokální park a jeho začlenění do Lokality 076 / Roztyly jako zastavitelnou obytnou transformační plochu

2. Parková funkce je nerealizovatelná na roztříštěných soukromých pozemcích

Navržená parková plocha je **neslučitelná s majetkovou skladbou** (mnoho drobných vlastníků), což činí park prakticky nemožný realizovat i dlouhodobě udržovat. Současná regulace tak neodůvodněně zatěžuje pouze malé soukromé vlastníky, zatímco obecní pozemky v okolí mají umožněnu intenzivní výstavbu.

3. Pozemek není a nikdy nebyl les

Pozemek byl vždy veden jako **travní porost a louka**, stejně jako plochy, na nichž dnes stojí velká část zástavby Horních Roztyl. Nikdy nešlo o lesní pozemek – zalesnění je pouze následkem dlouhodobé neúdržby. Zařazení mezi lesní/parkové plochy je tedy historicky i fakticky nepřesné. Pozemek se nachází v lokalitě, která byla jako první rozparcelována a parcely měly být součástí komplexu kolem stávající zemědělské usedlosti. Viz, příloha - geometrický plán z r. 1941.

4. Svah je nevhodný pro park, ale vhodný pro nízkopodlažní obytnou výstavbu

Svažitý terén znemožňuje smysluplné parkové úpravy (pěšiny, údržba), ale naopak přirozeně umožňuje **citlivou bytovou výstavbu** (podzemní garáže, odstupňování, přechod mezi městem a lesem). Obytná funkce zde tvoří přirozený **měřítkový přechod** od intenzivní výstavby u metra ke krajinnému svahu a to především ve spodní části svahu navazující na katastrem vedenou komunikaci. viz. příloha.

5. Urbanistická logika, návaznosti a infrastruktura

Pozemek navazuje na historickou komunikaci, sdílí infrastrukturu s lokalitou 411/076/2541 a umožňuje **plynulé a funkční napojení** na plánovanou zástavbu. Navržené řešení odpovídá i urbanistické studii z roku 2019 a respektuje původní hranici lesa.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Na základě požadavku dotčeného orgánu - OCP byly upraveny hranice lokalit a byl vymezen lokalitní park.

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 3027087

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1231

Podatel | **ZMRZLÝ LADISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZRBE

Identifikátor podání Portálu Pražana | c3gn66t2

Lokalita | 280

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | plocha 46/1

Vyjádření

Nesouhlas s vymezením území v návrhu pro možnost obytné výstavby, ponechání vymezené plochy původnímu účelu parkování v řadových garážích, zachování zeleně a klidové zóny.

Odůvodnění

Na uvedené parcele není plánována žádná veřejně prospěšná stavba, nebo mi to není známo. Parcela č. 46/1 v tomto území společně s přibližně polovinou řadových garáží různých vlastníků se nachází z části v ochranném pásmu dráhy, které v místě zastávky Běchovice střed v obou směrech je 60 m od krajní osy koleje. Zásadní vliv z hlediska životního prostředí v tomto a okolním území má železnice. Jedná se zejména o oblasti vodního hospodářství, ochrany ovzduší, odpadového hospodářství, ochrany přírody a krajiny a oblast ochrany veřejného zdraví (hluk a vibrace) viz zdrojový dokument správy železnic s odkazy v příloze, strana 6.

Z mého pohledu občana dávám ke zvážení Vám odborníkům, zda je vhodné vymezení území pro bytovou výstavbu již nyní, když nelze s určitostí říci, do jaké míry se podaří odstranit všeobecně známé výše uvedené negativní vlivy železnice v této lokalitě v budoucnosti.

Pokud jsem oblast 280 Běchovice I. prostudoval správně, nenašel jsem jinou lokalitu, kde by budoucí plochy bytové výstavby zasahovaly do stanoveného ochranného pásma dráhy.

Posouzení a zvážení argumentů nechávám na Vás, informace ohledně intenzity provozu v tomto úseku jistě máte k dispozici.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava (změna) způsobu využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

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 sledáno 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 3027089

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1233

Podatel | **WACHTLOVÁ LUCIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW6OR

Identifikátor podání Portálu Pražana | c4d7n9sm

Lokalita | 131

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Výšková regulace - Na Zvoněčce

Vyjádření

Setrvávám na námítce uplatněné v dřívější fázi projednávání dne 30.6.2022 pod evidenčním číslem podatelny MHMP09844SY (příloha č. 3 tohoto podání).

Podatel nesouhlasí s navrženou podlažností pro předmětné čtverce 4 a 4; požaduje revizi stávajícího návrhu a korekci podlažnosti tak, aby odpovídala skutečnosti a zároveň reflektovala v minulých letech doložitelnou praxi při rozhodování o výstavbě v území odpovídající zachování 2 a 3 podlaží ve čtvercích viz příloha č. 1, která tvoří součást tohoto podání.

Odůvodnění

Odůvodnění této námítky je obsaženo v příloze č. 2, která tvoří součást tohoto podání.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

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 v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

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).

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.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ 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 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. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

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.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním 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).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027092

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1235

Podatel | **Mgr. Matouš Břichcín**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVUDZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | c5diu7n3

Lokalita | 759, 167, 520, 216

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Výšková regulace území P140 (Areál Zličín)

Vyjádření

Věc: Připomínka k návrhu nového Metropolitního plánu hl. m. Prahy – území P140 (Areál Zličín)

Vážené dámy, vážení pánové,

jakožto vlastník pozemku a stavby rodinného domu přímo sousedící s územím P140 – bývalým průmyslovým Areálem Zličín, tímto podávám připomínku/námítku k návrhu Metropolitního plánu, který pro tuto lokalitu umožňuje výstavbu až osmi podlažních budov.

I. Nesouhlas s navrhovanou výškovou hladinou – 8 podlažíNavržená výška až 8 podlaží představuje nepřiměřeně intenzivní zástavbu, která zcela neodpovídá měřítku a charakteru přilehlé staré zástavby Zličína.

V bezprostředním sousedství se nachází převážně rodinné domy o 2–3 podlažích a nová developerská výstavba v území P138 je limitována maximálně na 4 podlaží, což respektuje kontext a charakter území.

Výstavba 8 podlaží by vedla k:

- výraznému zastínění okolních pozemků,
- narušení soukromí obyvatel rodinných domů,
- neharmonickému a skokovému přechodu výškové hladiny,
- celkové degradaci urbanistického rázu původního Zličína.

II. Nevyřešená dopravní infrastruktura Podstatným důvodem nesouhlasu je nedostatečně kapacitní dopravní infrastruktura v celém Zličíně.

Samotné zadání Územní studie Zličín (ÚS Zličín), která má být podkladem pro rozvoj této oblasti, uvádí, že jde o „fragmentované území bez jasné koncepce dopravního napojení“ a že je potřeba prověřit dopravní propojení nových i stávajících částí.

V okolí území P140:

- chybí koordinované řešení pro nárůst automobilové dopravy,
- na území P140 vede v současnosti pouze jedna veřejná přístupová cesta, která je nedostatečná pro zajištění dopravní obsluhy a přístupu technických záchranných složek pro takto rozsáhlou novou zástavbu
- je přetížené napojení na Rozvadovskou spojku a dálnici D5,
- nejsou zajištěny nové kapacity pro MHD, parkování, pěší a cyklodopravu,
- stávající místní komunikace nejsou projektovány pro obsluhu husté městské zástavby.

Povolit vysokopodlažní zástavbu bez dopravního řešení by bylo v rozporu s principy udržitelného rozvoje i se samotným účelem Územní studie.

III. Nedostatečná občanská a technická infrastruktura Navýšení počtu bytů odpovídající 8 podlažní výstavbě by znamenalo potenciálně stovky až tisíce nových obyvatel.

V lokalitě však neexistují záruky, že bude současně realizována adekvátní infrastruktura:

- školy a školky,
- zdravotnická zařízení,
- veřejné prostory, parky, služby,
- kapacitní kanalizace a vodovod,
- modro-zelená infrastruktura (retence, hospodaření s dešťovou vodou),
- kapacita parkování a dopravního napojení.

Zadání ÚS Zličín jasně stanovuje, že tyto potřeby je nutné teprve prověřit a definovat.

Z toho vyplývá, že není možné již nyní stanovovat vysoké zastavěné kapacity bez těchto detailních záruk.

IV. Technická rizika území – brownfield, podloží, vodaÚzemí P140 je bývalý průmyslový areál, kde mohou přetrvávat:

- environmentální zátěže v podloží,
- technické sítě v nevyhovujícím stavu,
- nestabilní podloží, které může být náročné pro vysokopodlažní objekty,
- potřeba rozsáhlé sanace.

Současně není doloženo, že území zvládne:

- zvýšené nároky na odvod dešťových vod,
- zvýšené zatížení kanalizační sítě,
- zásadní změnu míry zpevnění povrchů.

Bez těchto průzkumů a záruk je povolení 8 podlaží předčasné a rizikové.

V. Narušení kvality života stávajících obyvatelVýstavba v navrhované intenzitě by měla přímé negativní dopady na majitele rodinných domů bezprostředně sousedících s územím:

- snížení úrovně soukromí,
- hluková zátěž během stavby i po ní,
- dopravní zatížení v obytných ulicích,
- stínění a ztráta pohody bydlení,
- možné znehodnocení nemovitostí.

Transformace území brownfieldu má být citlivá, nikoli devastující pro stávající obyvatele.

VI. Požadavek na změnu návrhu Metropolitního plánuNa základě výše uvedeného žádám, aby byla do návrhu Metropolitního plánu pro území P140 doplněna následující úprava:

1. Snížení maximální výškové hladiny z navržených 8 podlaží na maximálně 4 podlaží, v souladu s charakterem přilehlé zástavby a s již realizovanými projekty v sousedních územích (např. P138).

2. Závazné podmínění jakéhokoli zvýšení kapacity území splněním těchto podmínek: • existující a funkční dopravní obslužnost (MHD, silnice, parkování),

- kapacitní občanská vybavenost (školy, školky, služby),
- kompletně vyřešená modro-zelená infrastruktura,
- prokázaná dostatečná kapacita kanalizační a vodovodní sítě,
- provedené geologické a ekologické průzkumy brownfieldu,
- respekt k okolní nízkopodlažní zástavbě.

Závěr Výstavba 8 podlažních objektů v území P140 je v této chvíli nepřiměřená, urbanisticky nevhodná, dopravně i technicky neodůvodněná a nerespektuje charakter původní zástavby Zličína.

Požadované snížení na 4 podlaží představuje přiměřený, udržitelný a urbanisticky logický kompromis, který umožní transformaci brownfieldu bez devastace okolního prostředí a života stávajících obyvatel.

Děkuji za projednání této připomínky.

S pozdravem

podatel

Odůvodnění

DOPLNĚNÁ PRÁVNÍ A FAKTICKÁ ARGUMENTACE K PŘIPOMÍNCE

1. Nutnost respektovat účel Územní studie Zličín a právní rámec • Územní studie Zličín byla objednána a je pořizována podle § 67 Stavebního zákona s cílem prověřit reálné možnosti transformace brownfieldu, přičemž jedním z hlavních kritérií je dopravní a technické napojení území. Praha+1

- Povolení zástavby před dokončením a plným vyhodnocením studie by znamenalo porušení účelu, za kterým byla ÚS zadána — tzn. může být považováno za předčasné a právně sporné.

- Další rozvoj musí být podmíněn věrohodným prokázáním kapacity inženýrské, dopravní i občanské infrastruktury — jinak je v rozporu s principy zákonné péče o území a ochrany veřejného zájmu.

2. Riziko nedostatečného a nebezpečného dopravního napojení•

Navrhovaná hustá a vysoká zástavba si vynutí enormní nárůst počtu automobilů, zásobovacích, servisních a jiných vozidel — to bez výrazného rozšíření dopravní sítě znamená neúnosnou zátěž pro jedinou stávající přístupovou komunikaci.

- V případě nehody, dopravního kolapsu, výpadku komunikace, požáru či jiného mimořádného stavu může jediná přístupová cesta selhat, což může vést k dlouhodobé izolaci obyvatel, obtížné práci záchranným a požárním složkám či složité evakuaci.

- Pro obyvatelnost a bezpečnost je nezbytné, aby jak výstavba, tak následný provoz byly závislé na plně funkční, kapacitní a diverzifikované dopravní infrastruktuře (min. dvě nezávislé přístupové cesty, smyčková obsluha, dostatečné šířky komunikací, obslužné trasy, pěší + cyklistické propojení, MHD).

3. Neudělení garancí — důvod k odmítnutí nebo výraznému

omezení• Doposud neexistuje veřejně dostupný konkretizovaný dopravní projekt, který by zaručoval, že území zvládne navrhovanou zástavbu — není jasné, kdy a zda vůbec budou postaveny potřebné komunikace, obslužné trasy, parkovací kapacity, MHD, obchvaty atd.

- Bez těchto garancí je povolení 8 podlažní výstavby neodpovědné — z hlediska urbanistické soudržnosti, bezpečnosti, občanské a technické vybavenosti i hodnoty životního prostředí.

- Proto navrhuji, aby bylo schválení výškové a husté zástavby podmíněno konečným dopravním a technickým auditem — nebo, pokud audit nezaručí dostatečnou kapacitu, aby byla změna zamítnuta, resp. výrazně omezena (např. na 4 podlaží).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Kapacity a výšky vychází z pořizovaných změn a z prověření jejich podkladních studií. Rozvoj dotčené TR plochy je podmíněn uzavřením plánovací smlouvy.

Území bezprostředně navazuje na železniční zastávku Praha Zličín a na stávající a navrženou tramvajovou trať. Z tohoto hlediska je umisťování vyšší a kapacitnější zastavby v přímé vazbě na systém hromadné dopravy nejen akceptovatelné, ale také žádoucí z hlediska koncepce udržitelného rozvoje a efektivního využití území.

Vzhledem k nekompatibilnímu harmonogramu MPP a ÚS Zličín není možné zohlednit ÚS, která je aktuálně ve fázi příprav.

Dopravní model a další odůvodnění je součástí kapitoly 9 odůvodnění.

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.

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.

Požadavky ohledně údajného nedostatku veřejné vybavenosti byly prověřeny již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Rozsah vymezené veřejné vybavenosti byl aktualizován na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, požadavků městských částí a dalších připomínkových a námitkových, a také v souvislosti s podrobnějšími analytickými nástroji IPR Praha (Modely rozvoje čtvrtí, Prognóza obyvatel a veřejné vybavenosti). Vymezení ploch veřejné vybavenosti bylo komplexně prověřeno a upraveno, byla revidována celá vrstva v rozsahu území HMP, a to včetně zohlednění právní kontinuity a právního stavu v ÚP SÚ, jakož i pořizovaných změn ÚP SÚ a relevantních územních a podkladových studií. Návrh

MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.112 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

K naplnění koncepce veřejné infrastruktury Metropolitní plán využívá sadu nástrojů: Vymezení plochou, vymezení bodem, vymezení parametrickou regulací, vymezení pomocí celé lokality (pro rozsáhlé areály). Tyto nástroje jsou aplikovány na základě potřebného rozsahu, typu vybavenosti a stavu prověřování území. Pro zhodnocení dostatku kapacity pro vybavenost je nezbytné uvažovat a bilancovat tyto nástroje dohromady, neboť se jedná o ucelený systém.

Bylo opětovně prověřeno, že Metropolitní plán vymezuje dostatek ploch pro vznik nové občanské vybavenosti i pro ochranu té stávající, byla provedena celková bilance i analýza jednotlivých sektorů. Toto prověření je k dispozici v kapitole č. 9 textové části odůvodnění (k článku 164 Vyhodnocování Metropolitního plánu; Bilance občanské vybavenosti).

Nad rámec explicitně vymezených ploch návrh MPP vytváří nastavení takových podmínek, které usnadňují možnost budování veřejné vybavenosti v celém zastavitelném území (možnost umísťování veřejné vybavenosti ve všech obytných a produkčních plochách).

Regulativním vymezením vybavenosti v územním plánu však nelze garantovat všechny podmínky k její realizaci. Návrh MPP proto nad rámec pasivních nástrojů vytváří předpoklady pro nástroje iniciace, kterým jsou plánovací smlouvy, které se na základě vyhodnocení stávající praxe ukazují jako efektivní nástroj pro zajištění veřejné vybavenosti.

Pořizovatel považuje navržené řešení na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Pořizované a schválené 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 3027093

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1236

Podatel | **KODADOVÁ HORNOVÁ LENKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTZCAA

Identifikátor podání Portálu Pražana | c5kemvpq

Lokalita | 333, 864

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Žádáme, aby i pozemky 300 a 301 byly zařazeny jako zastavitelné stavební

Vyjádření

Koupili jsme se synem pozemky ve Stodůlkách, parcely 303 (já) a 300 a 301 (syn), - viz. katastr - se záměrem vystavět na nich dva malé domy ve struktuře tzv. zahradního města. Jak byly pozemky navrhnuty v původní verzi nového metropolitního plánu. Tedy všechny tyto pozemky spadaly do oblasti **333/Pod Zličínem**. Podle nyní zveřejněného metropolitního plánu však přesně mezi našimi pozemky vede hranice částí, které jsou určeny jako zastavitelné stavební a zastavitelné nestavební (rekreační). Pozemky 300/301 nyní spadají pod oblast **864/Na Pískách se strukturou parkového prostранství**.

Žádáme, aby i pozemky 300 a 301 byly zařazeny jako zastavitelné stavební, nebo alespoň jejich podstatná část (stejně jako u našeho sousedícího pozemku 303).

Odůvodnění

Se záměrem postavit domky na sousedících pozemcích v režimu zahradního města a vyřešit bytovou situaci a v důvěře v již brzy schválený metropolitní plán jsme investovali nejen do pozemků, ale i do vybudování přípojek, úklidu a revitalizaci pozemků i terénních úprav na nich, jejichž výsledkem bylo zarovnání a zvednutí terénu pozemků 300/301. Také jsme s magistrátním oddělením životního prostředí vykomunikovali řešení aktivní zátopové oblasti tím, že jsme nechali vypracovat projekt na protipovodňová opatření chránící pozemek 300/301 a zavázali se část pozemku sousedící s retenční nádrží převést na město jako kompenzaci. Což obnášelo další velkou investici. Místní stavební úřad je se záměrem srozuměn a jen se čekalo na nový územní plán, který by vyřešil schvalovací procesy. Ačkoli pozemky 300/301 sousedí s retenční nádrží, za celou dobu

našeho i předchozího vlastnictví voda nijak pozemky neohrožovala. Domy by stály v horní polovině pozemků směrem k silnici a zbytek pozemků je plánován jako nově založená zahrada s novými stromy a rostlinami. Jsme rodina, která je novou podobou metropolitního plánu a rozdělením dvou sousedících pozemků na zastavitelné stavební a zastavitelné nestavební postavena před velký problém, včetně znehodnocení všech dosavadních investic.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 3027094

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1237

Podatel | **SKRUŽNÁ LEONA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTB1RQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | c5qftn6

Lokalita | 149

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Snížení výškové regulace a **dodržení** odsouhlaseného řešení
"Územní studie Komořany"

Odůvodnění

Územní studie Komořany byla projednána a odsouhlasena veřejností. Stávající budovy byly stavěny na základě rozhodnutí tehdejšího režimu a proti odporu obyvatel, do uvedeného prostředí nepatří. Další výstavba by byla v rozporu se schválenou studií, pro neúměrné navyšování zástavby není uzpůsobena stávající infrastruktura ani vybavenost v lokalitě.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Ve věci požadavku na úpravu výškové regulace v západní části území (4RNP a 12RNP) pořizovatel uvádí, že návrh Metropolitního plánu byl koordinován s probíhající změnou ÚP SÚ HMP Z3430 a schválenou Územní studií Komořany. V Územní studii Komořany je ve stavebním bloku (pod dotčenou plochou výškové regulace) navržena výšková hladina II a III. Zároveň výše uvedená změna ÚP SÚ HMP, západně od čtverce výškové regulace s rozmezím 4RNP, navrhuje plochu s rozdílným způsobem využití OV - všeobecně obytné, se stanoveným kódem míry využití plochy E. V rámci stavebních bloků je přípustné umísťovat budovy s maximálním počtem RNP v rámci rozmezí podlažnosti. V tomto případě se jedná o 2-4NP. Dále, dle textové části MPP, článku 98 platí, že při

stanovení konkrétního počtu RNP a) ve stabilizovaných plochách je nutné přihlédnout k výšce okolní zástavby a k územní studii.

Z hlediska požadavku na úpravu výškové regulace čtverce s 12RNP se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Ve věci požadavku na úpravu výškové regulace ve východní části území (12RNP) pořizovatel uvádí, že návrh bude upraven (při ul. Palmetová/K Nouzovu). Čtverec výškové regulace bude snížen na 6RNP. Úpravou nebudou negativně dotčeny žádné veřejné zájmy ani koncepce územního plánu. Úpravou bude dotčen pouze vlastník pozemku, kterému byla pořizovatelem dána možnost dle správního řádu vyjádřit se k této úpravě. Nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu, z důvodu které by musel být návrh MPP opakovaně veřejně projednán.

S ohledem na koordinaci územně plánovací činnosti pořizovatel dále uvádí, že v rámci pořizované územní studie pro rozhodování v území (ÚS Komořany II), která je aktuálně ve fázi přípravy zadání, bude pořizovatelem explicitně uveden požadavek, aby bylo toto území důkladně podrobněji prověřeno v podrobnosti, která je mimo možnosti měřítko územního plánu, a to tak, aby severním směrem byla navržena v podrobnosti regulace ÚS výrazně nižší zástavba než 6 NP, z důvodu minimalizace vlivu na okolní zástavbu a její charakter (viz vyhodnocení ID 3027858).

Z hlediska požadavku na úpravu čtverce výškové regulace s 12RNP východněji od ul. Palmetová/K Nouzovu se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

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 v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

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).

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.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ 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.

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.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním 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).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027095

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1238

Podatel | **CHMÁTAL PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYE4JT

Identifikátor podání Portálu Pražana | c5sw8qpy

Lokalita | 237, 085, 928

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka proti Komunikačnímu propojení ulice Ďáblická - OC Letňany 610/-/19

Vyjádření

Žádám změnu klasifikace plánovaného Komunikačního propojení Ďáblice – obchodní centrum Letňany. A to ze současných 610/-/19 na 630/-/19 případně 640/-/19.

Odůvodnění

Podle dopravní studie provedené k současnému plánu přesahuje plánované propojení Ďáblice - obchodní centrum Letňany kapacitní schopnosti ulice K lomu, kterou je toto propojení vedeno.

Ulice K lomu je dále slepě zakončena na ulici Ďáblická. Zde jsou problémy s průjezdností ve frekventovaných hodinách již v současnosti, jde o jedinou komunikaci směřující z MČ Ďáblice do vnitřní Prahy. V praxi to znamená omezenou průjezdnost až neprůjezdnost MHD i složek IZS. Realizace plánovaného propojení ulic Kostelecká - OC Letňany - Ďáblická by znamenalo převýšení kapacitních možností Ďáblických ulic se všemi důsledky.

Řešením problému může být prodloužení plánované komunikace z Kostelecké ulice jižním směrem a její vyústění za neřešitelnými úzkými hrdly Ďáblického intravilánu. T.j. vyvedení dopravy mimo zástavbu do kapacitnějšího prostoru za Ďáblický hřbitov.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Vymezený koridor má za cíl umožnit lokální propojení rozvojových ploch a zároveň i sousedních městských částí. MPP však nepředepisuje dopravní organizaci na tomto propojení, tedy zda bude ve výsledku celý úsek průjezdný pro automobilovou dopravu až na ulici Ďáblická či jen po rozvojové plochy západně od ulice Cínovecká. Takové rozhodnutí bude učiněno v podrobnější přípravě záměru propojení a v souvislosti s ostatními dopravními tématy v okolí. Záměr odpovídá urbanistické studii Terminál VRT Praha sever a navazující území (UNIT architekti s.r.o.), vymezení propojení přes plánovanou vysokorychlostní trať je pro prostupnost územím klíčové.

Námítka

ID 3030578

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1238

Podatel | **CHMÁTAL PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYE4IY

Identifikátor podání Portálu Pražana | sppw3ewa

Lokalita | 237

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka proti změně výškové regulace provedené k 20.10.
ve čtvrtci výškové regulace v území 414/237/5083

Vyjádření

Metropolitní plán 20.10. 2025 změnil a oproti stávajícímu plánu a všem regulacím v nejbližším okolí umožnil v místě plánované zástavby naprosto nelogicky 4 RNP.

Požaduji změnu výškové regulace ve čtvrtci území 414/237/5083 z 4 RNP na 2 RNP.

Současně požaduji, aby tato úprava byla řádně promítnuta do odůvodnění Metropolitního plánu a aby byla výšková regulace uvedena do souladu s charakterem území, se stávající zástavbou a s dlouhodobou koncepcí městské části.

Odůvodnění

1. Nesoulad s charakterem stávající zástavby

Dotčené území je bezprostředně obklopeno nízkopodlažní zástavbou rodinných domů, typicky o jednom nadzemním podlaží s podkrovím. Návrh umožňující až 4 podlaží představuje výrazný skok v měřítku, který by narušil urbanistický charakter celé lokality.

2. Nelogičnost navýšení pouze v jednom čtvrtci

Všechny přilehlé čtvrtce výškové regulace mají stanoven limit 2 RNP. Izolované navýšení jednoho čtvrtce na 4 RNP je nesystémové, nekoresponduje s koncepcí okolí a vytváří disproporci, která není odůvodnitelná urbanistickými principy.

3. Rozpor s koncepcí „vesnické struktury“

Městská část Praha-Ďáblice je v Metropolitním plánu charakterizována jako vesnická struktura, jejíž klíčovým znakem je měřítko nízkopodlažní zástavby. Navržená výška zástavby až 4 RNP je v tomto kontextu zcela nepatřičná a narušovala by hodnotu území, jeho prostorovou skladbu a identitu.

4. Rozpor s dosavadními regulačními limity a očekáváním obyvatel

Dlouhodobé plánovací podklady, rozhodnutí městské části i dosavadní verze plánů předpokládaly maximálně 2 nadzemní podlaží. Náhlé navýšení na 4 podlaží je neočekávané, má výrazný dopad na kvalitu bydlení stávajících obyvatel a není podloženo odpovídajícími důvody.

5. Riziko zásadního zhoršení kvality území

Zvýšení podlažnosti na 4 RNP může vyvolat:

- nadměrné stínění
- narušení soukromí okolních domů
- dopravní a parkovací zátěž
- nepřiměřený tlak na infrastrukturu
- degradaci urbanistického charakteru celého okolí

Takto vysoké objemy zástavby neodpovídají jemné měřítkové struktuře území.

Navýšení podlažnosti provedené v MP k 20.10.2025 vzbuzuje podezření z účelovosti konání IPR ve prospěch developera, který se v daném území pokouší prosadit nevhodný bytový komplex. Tyto snahy odmítla Komise výstavby MČ Ďáblice i Zastupitelstvo MČ Praha – Ďáblice svým usnesením č. 90/24/ZMČ ze dne 24.4.2024.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Jeden ze čtverců výškové regulace v transformační 414/237/5083 - severozápadní čtverec s výškovou regulací 4 - je navýšen oproti zbývajícím čtvercům s výškovou regulací 2 z důvodu legitimního očekávání a tedy kompenzace kapacit ploch dosavadního ÚP SÚ, aby kapacity odpovídaly zastavitelným plochám s kódem míry využití území C platného ÚP (výšková regulace 2 odpovídá kódu míry využití

území B platného ÚP). Na základě principu dostřednosti je takto navržen (navýšen) severozápadní čtverec uvedené TR plochy, aby hmota nebyla koncentrována na okraj plochy a netvořila nepřírozený přechod mezi zástavbou a volnou krajinou.

Výšková regulace a kapacity ploch návrhu MPP vychází z kapacit ploch platného ÚP. Výšková regulace byla upravena na základě připomínek ve veřejném projednání v souladu se studií v návaznosti na připravované projekty tak, aby koncepčně došlo k zvýšení směrem do centra Ďáblic a snížení směrem k okraji zastavitelného území.

MPP je upraven v návaznosti na železniční uzel Terminál Sever a celou urbanistickou studii Terminál VRT Praha sever a navazující území (UNIT architekti s.r.o.). Návrh MPP se od této zpracovávané studie částečně v některých místech liší z důvodu hledání kompromisu mezi požadavky studie a mezi zájmem ochrany ZPF.

Návrh ploch nepřímo vychází ze ZÚR (Městská krajina Prahy vs. sídlo v Přípraži) - je nutné hledat optimální návrh ploch a kapacit pro splnění cílů a úkolů územního plánování podle stavebního zákona s ohledem na vymezení ploch a koridorů v nadřazené dokumentaci (v tomto případě zejm. vysokorychlostní železniční trať).

Návrh MPP je v souladu se ZÚR viz kapitola 2 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování viz kapitola 3 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů viz kapitola 5 textové části odůvodnění.

Připomínka byla městskou částí označena a podána jako námítka. Podle § 52 odst. 2 stavebního zákona jsou však oprávněnými osobami k podání námitek pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem územního plánu (případně oprávnění investoři a zástupce veřejnosti).

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.

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, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3027097

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1239

Podatel | **DVOŘÁK STANISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ50G

Identifikátor podání Portálu Pražana | c5ynj743

Lokalita | 176, 901

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nesouhlasím se změnou výšky zástavby.

Vyjádření

Žádáme, aby v lokalitě za ulicí Bergmannova (Rajský vrch) nebyla měněna funkce území z veřejného vybavení na čistě obytné při současném navýšení intenzity území. Konkrétně nesouhlasíme:

b. se zvýšením koeficientu zastavěnosti z 0,3 na 0,5, které by vedlo k výraznému omezení zeleně, zhoršení mikroklimatu a vyšší dopravní zátěži.

Požadujeme zachování dosavadního limitu výšky (max. 2 NP) a koeficientu zastavěnosti 0,3, případně stanovení přechodových regulací (nižší podlažnost, vyšší podíl zeleně, ochranné pásy) směrem k přírodnímu území Doubravka/Čihadla.

Odůvodnění

Vlastník přilehlé nemovitosti v lokalitě.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Kapacita a výšková regulace daných ploch byla upravena v kontinuitě se změnou stávajícího ÚP Z 3068. Zvýšení o jediné podlaží nelze považovat za vizuální narušení vůči blízkému i vzdálenému okolí. V TR ploše musí stavebník vždy dodržet více faktorů včetně výškové regulace, tak i zadanou strukturu, která je v místě řešena jako struktura zahradního města (06). Jedná se o rozmezí podlažnosti 2 až 3.

Ochrana přírody a krajiny je převzata do koordinačního výkresu jako vybraný limit v území.

Plocha byla z hlediska veřejných zájmů zatížena podmínkou uzavření plánovací smlouvy, což je optimální nástroj pro dojednání a dořešení podrobných požadavků a parametrů zástavby, jakož i z hlediska prostorového a výškového uspořádání, řešení deficitů veřejné infrastruktury apod.

Transformační rekreační plocha byla upravena také dle změny stávajícího ÚP Z 3068 a aby umožňovala vhodné využití. Zastavovací studie nejsou podkladem pro návrh MPP a proto k ní nebylo přihlédnuto.

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. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří.

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 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.

Výšková regulace jakožto rozmezí podlažnosti 2 až 3 NP je v souladu s charakterem území.

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.

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.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území ve vztahu k okolí.

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.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Pořizovatel posoudil předmětný požadavek ve vztahu k dosavadnímu ÚP SÚ a jeho pořizovaným změnám. Vyhovění požadavku na snížení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ a jeho pořizovaných změn z hlediska zajištění koordinace územně plánovací činnosti a předvídatelného postupu pořizovatele. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití pořizovaných změn dosavadního ÚP SÚ a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je

považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje adekvátní a jednotnou koordinaci s paralelně pořizovanými změnami ÚP SÚ a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše.

Nadto je ve vybraných plochách zároveň pro zajištění veřejných zájmů v souvislosti s navýšením hodnoty pozemků oproti stávajícímu právnímu stavu vymezena plocha, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. Podrobně je výše uvedený postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95, 96, 160 a 161.

Vyhověním požadavku by z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči vlastníkovi dané plochy. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují pořizovanou změnu dosavadního ÚP SÚ v její nejaktuálnější podobě, kterou pořizovatel a zpracovatel disponovali. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

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 poskytli, 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 3034962

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1239

Podatel | **DVOŘÁK STANISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ50G

Identifikátor podání Portálu Pražana | c5ynj743

Lokalita | 176, 901

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Nesouhlasím se změnou výšky zástavby. (2/2)

Vyjádření

Žádáme, aby v lokalitě za ulicí Bergmannova (Rajský vrch) nebyla měněna funkce území z veřejného vybavení na čistě obytné při současném navýšení intenzity území. Konkrétně nesouhlasíme:

a. se zvýšením přípustné výšky z 2 NP na 3 NP + podkroví, protože to neodpovídá měřítku stávající zástavby a negativně by zasáhlo pohodu bydlení v dotčené ulici;

Požadujeme zachování dosavadního limitu výšky (max. 2 NP) a koeficientu zastavěnosti 0,3, případně stanovení přechodových regulací (nižší podlažnost, vyšší podíl zeleně, ochranné pásy) směrem k přírodnímu území Doubravka/Čihadla.

Odůvodnění

Vlastník přilehlé nemovitosti v lokalitě.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Kapacita a výšková regulace daných ploch byla upravena v kontinuitě se změnou stávajícího ÚP Z 3068. Zvýšení o jediné podlaží nelze považovat za vizuální narušení vůči blízkému i vzdálenému okolí. V TR ploše musí stavebník vždy dodržet více faktorů včetně výškové regulace, tak i zadanou strukturu, která je v místě řešena jako struktura zahradního města (06). Jedná se o rozmezí podlažnosti 2 až 3.

Ochrana přírody a krajiny je převzata do koordinačního výkresu jako vybraný limit v území.

Plocha byla z hlediska veřejných zájmů zatížena podmínkou uzavření plánovací smlouvy, což je optimální nástroj pro dojednání a dořešení podrobných požadavků a parametrů zástavby, jakož i z hlediska prostorového a výškového uspořádání, řešení deficitů veřejné infrastruktury apod.

Transformační rekreační plocha byla upravena také dle změny stávajícího ÚP Z 3068 a aby umožňovala vhodné využití. Zastavovací studie nejsou podkladem pro návrh MPP a proto k ní nebylo přihlédnuto.

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. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří.

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 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.

Výšková regulace jakožto rozmezí podlažnosti 2 až 3 NP je v souladu s charakterem území.

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.

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.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území ve vztahu k okolí.

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.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Pořizovatel posoudil předmětný požadavek ve vztahu k dosavadnímu ÚP SÚ a jeho pořizovaným změnám. Vyhovění požadavku na snížení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ a jeho pořizovaných změn z hlediska zajištění koordinace územně plánovací činnosti a předvídatelného postupu pořizovatele. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití pořizovaných změn dosavadního ÚP SÚ a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je

považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje adekvátní a jednotnou koordinaci s paralelně pořizovanými změnami ÚP SÚ a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše.

Nadto je ve vybraných plochách zároveň pro zajištění veřejných zájmů v souvislosti s navýšením hodnoty pozemků oproti stávajícímu právnímu stavu vymezena plocha, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. Podrobně je výše uvedený postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95, 96, 160 a 161.

Vyhověním požadavku by z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči vlastníkovi dané plochy. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují pořizovanou změnu dosavadního ÚP SÚ v její nejaktuálnější podobě, kterou pořizovatel a zpracovatel disponovali. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

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 poskytli, 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 3027098

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1240

Podatel | **Ing. Jarmila Wachtlová**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR013FS

Identifikátor podání Portálu Pražana | c63cgv8z

Lokalita | 131

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k navrhované podlažnosti ulice Na Zvoničce a
V Podhájí

Vyjádření

Požadavek: Snížení navržené výškové regulace, a to:

Ve stabilizovaném území – ulice Na Zvoničce (čtverec, kde je dům 1042/12), Praha 4, Podolí – vyznačená výšková regulace (4) neodpovídá skutečnému stavu (2), tj. potřeba opravy navržené výškové regulace ve smyslu snížení na dvě podlaží + podkroví/uskočené podlaží

a obdobně navazující ulice V Podhájí (čtverec u hotelu Sanssouci, V Podhájí 4/12), Praha 4, Podolí – vyznačená výšková regulace (4) neodpovídá skutečnému stavu (3), tj. potřeba opravy navržené výškové regulace ve smyslu snížení na tři podlaží + podkroví/uskočené podlaží.

Odůvodnění

A/ Ulice Na Zvoničce se nachází ve stabilizovaném území s vilami z období první republiky. Všechny vily v ulici – čísla 353/3, 363/5, 891/7, 56/9 a 985/11 a 339/14 jsou dvoupodlažní + podkroví, resp. uskočené podlaží (vila č. 339/14) – viz příloha č. 2, foto č. 1, 2, 3, 4, 5, 6. Dům č. 1042/12 (foto č. 7 v příloze č. 2) byl postaven jako atypický terasovitý dům (ve svahu) nenarušující vzhled ulice, s garážemi pod domem, jedním plnohodnotným podlažím a dvěma uskočenými podlažními. Jeho výška v ulici Na Zvoničce nepřevyšuje sousední domy – výška domů k hlavní římse je u všech domů v ulici stejná či obdobná, pohled není narušen žádným vysokým domem. Charakter zástavby v lokalitě nemění z pohledu ulice Na Zvoničce ani velký bytový dům sousedící s domem č. 1042/12 s adresou na Jeremenkově ulici č. 410/14, jehož výška je opět zarovnaná s domy

v ulici Na Zvoničce (byla to i podmínka při výstavbě tohoto domu) – viz foto č. 8 v příloze č. 2.

Stejně tak domy v sousedství domu č. 1042/12 v ulici K Vysoké cestě – č. 449/12, 1202/10, 433/6 jsou dvoupodlažní – viz foto č. 9, 10, 11 v příloze č. 2.

Navýšení výškové regulace je neopodstatněné, necitlivé a nežádoucí a může velmi negativně v budoucnu změnit příjemnou stabilizovanou zástavbu v nevkusně vyhlížející lokalitu, kde je jedno, jak který dům vypadá a jak je vysoký.

Schválení čtyřpodlažních domů ve čtverci, kde je ulice Na Zvoničce tak představuje reálnou možnost a půdu pro znehodnocení stávající stabilizované zástavby výstavbou mohutných a vysokých domů neúměrných této lokalitě vedle zdařilých prvorepublikových vil a připravuje tak prostředí nejistoty, možných stížností, složitých jednání na stavebním úřadě, případně i soudních sporů mezi stávajícími a budoucími sousedy, protože navržený počet podlaží nerespektuje skutečný stav.

Problematická je i dopravní obslužnost – šíře silnice ul. Na Zvoničce je již nyní nedostačující (6 m).

B/ Obdobně v navazujícím čtverci, kde se nachází ulice V Podhájí, se nevyskytuje žádný dům, který by měl 4 podlaží + podkroví/uskočené podlaží – vyskytují se zde domy se dvěma či třemi podlažími. Takto navržený počet podlaží představuje ohrožení kvality života a současně zhoršení dopravní obslužnosti. Ulice V Podhájí je již nyní ve špičkách těžce průjezdná – auta zaparkovaná vpravo směrem od Vltavy zužují vozovku (8 m) a z ulice Na Zvoničce a V Podhájí je obtížné vyjet (lze vyjet jen jedním směrem) a situace se neustále zhoršuje.

Případné schválení vyššího počtu podlaží oproti skutečnému stavu v dotčené lokalitě Podolí nepředstavuje ani potenciální zlepšení tíživé bytové situace občanů, neboť nemovitosti i pronájmy bytů v Podolí jsou velmi drahé. Navýšení počtu podlaží tak představuje spíše zvýšení investičních příležitostí pro movitější občany než žádoucí řešení nedostatku dostupného bydlení.

Podrobné zdůvodnění je uvedeno též ve studii dotčené lokality Podolí (příslušných čtverců) v příloze č. 1.

Námítka k návrhu výškové regulace v ulici Na Zvoničce byla uplatněna již v r. 2022 .

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

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 v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

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).

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.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ 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 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. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejich limitů v návrhu MPP je novým regulativem nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním 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).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027099

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1241

Podatel | **LINDAUF JIŘÍ**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTA490

Identifikátor podání Portálu Pražana | c7a44d38

Lokalita | 722, 850, 881

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Nesouhlasíme se sloučením oblasti podél ulice Lísková s lokalitou 722 Kyjské skleníky a s navrhovaným účelem využití území k rekreačním účelům. Požadujeme oblast sloučit s oblastí 305/Za Horou, tak jak bylo v předchozím návrhu Metropolitního plánu a dle zásadní námítky MČ Prahy 9.

Odůvodnění

Předmětná lokalita podél ulice Lísková vznikala společně s Lokalitou 305/ Za Horou během 2. světové války, dokládá to řada přidělených evidenčních čísel v této oblasti a stanoviska potvrzující dokončení staveb z té doby stavebním úřadem. V současném platném územním plánu není lokalita sloučená s lokalitou 722/Kyjské skleníky, v předchozím návrhu metropolitního plánu byla oblast přiřazena k území 305/Za Horou na základě závažné připomínky MČ Praha 9 a snad i našeho podnětu.

V dané lokalitě žiji od narození od roku 1954, v domě který postavil můj otec.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadované úpravě návrhu MPP došlo již po společném jednání. V rámci veřejného projednání však byly k takovému řešení vzneseny námítky. Pořizovatel vyhodnotil řešení navržené v opakovaném veřejném projednání, tj. návrh zastavitelné rekreační plochy, jako převažující zájem v území, resp. adekvátní vyvážení a kompromis

mezi soukromými a veřejnými zájmy, neboť dle ÚP SÚ se jedná o plochy nezastavitelné (sady, zahrady).

Návrhem MPP proto již dochází k výraznému zatížení pozemků a zvýšení jejich hodnoty nad rámec stávajícího právního stavu. Aktuální požadavek navíc neobsahuje nové skutečnosti a situace se podstatně nezměnila.

Plocha je v ÚP SÚ vymezena jako nezastavitelná, reálný stav v území nezakládá pořizovateli povinnost vymezit jej do územního plánu jako návrhovou plochu. Dotčené území nebylo vyhodnoceno jako vhodné k transformaci na obytné území dále i z koncepčních důvodů (poloha ve městě, dopravní zátěž, ochrana přírody a krajiny). Přičlenění do stabilizovaného území obytného navíc není možné z metodických důvodů při vymezování ploch stabilizovaných, transformačních a rozvojových, byla-li by požadavkem právě změna využití 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).

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.

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.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě

vyhodnocení všech obdržných připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Námítka

ID 3032046

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1241

Podatel | **LINDAUF JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTA4BQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | yz67stsq

Lokalita | 722, 850, 881

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Ulice Lísková, 722 Kyjské skleníky

Vyjádření

Nesouhlasíme s opětovným sloučením oblasti podél ulice Lísková s lokalitou 722 - Kyjské skleníky a navrhovaným účelem využití území k rekreačním účelům. Požadujeme oblast sloučit s oblastí 305/ Za Horou, tak jak bylo v předchozím návrhu Metropolitního plánu a dle zásadní námítky MČ Prahy 9.

Odůvodnění

Výstavba objektů podél ulice Lísková vznikla společně s lokalitou "IX Hloubětín, u kolonie Za Horou", dnešní označení lokality 305/Za Horou, po vybombardování Vysočan okolo roku 1946. Občané zde mají hlášeny přes čtyři generace trvalé bydliště a i zde skutečně bydlí, domy mají původní evidenční čísla. Území podél ulice Lísková není součástí parku Smetanka ani Kyjských skleníků. Ulice je od parku oddělena železničním koridorem a od Kyjských skleníků ulicí Čelákovická.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadované úpravě návrhu MPP došlo již po společném jednání. V rámci veřejného projednání však byly k takovému řešení vzneseny námítky. Pořizovatel vyhodnotil řešení navržené v opakovaném veřejném projednání, tj. návrh zastavitelné rekreační plochy, jako převažující zájem v území, resp. adekvátní vyvážení a kompromis mezi soukromými a veřejnými zájmy, neboť dle ÚP SÚ se jedná o plochy nezastavitelné (sady, zahrady).

Návrhem MPP proto již dochází k výraznému zatížení pozemků a zvýšení jejich hodnoty nad rámec stávajícího právního stavu. Aktuální požadavek navíc neobsahuje nové skutečnosti a situace se podstatně nezměnila.

Plocha je v ÚP SÚ vymezena jako nezastavitelná, reálný stav v území nezakládá pořizovateli povinnost vymežit jej do územního plánu jako návrhovou plochu. Dotčené území nebylo vyhodnoceno jako vhodné k transformaci na obytné území dále i z koncepčních důvodů (poloha ve městě, dopravní zátěž, ochrana přírody a krajiny). Přičlenění do stabilizovaného území obytného navíc není možné z metodických důvodů při vymezování ploch stabilizovaných, transformačních a rozvojových, byla-li by požadavkem právě změna využití 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).

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.

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.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržných připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko

v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Námítka

ID 3027101

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1242

Podatel | **Česká volnočasová s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW2WF

Identifikátor podání Portálu Pražana | c7kuv2f8

Lokalita | 911

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Přípomínka 1: Zařazení stabilizované rekreační lokality
v krajinném rozhraní 911/ Slivenec-Barrandov**Vyjádření**

Jako vlastník Práva stavby podle zák. č. 89/2012 Sb k pozemku parc. č. 1754/1 v dané lokalitě požaduji, aby zařazení lokality odpovídalo rozdílu mezi stávajícím (obhospodařovaná zemědělská půda) a navrhovaným (rekreace) stavem, a **byla proto vymezena jako nezastavitelná transformační rekreační plocha v krajinném rozhraní** podle čl. 65 návrhu Metropolitního plánu k opakovanému veřejnému projednání.

Odůvodnění

Jedná se o území v přímém kontaktu s lidnatými 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.

Pozemek ke kterému vlastním Právo stavby se nachází na nástupu do rekreační krajiny ze zastavěného území Slivence v ke Smíchovu podél ulice K Barrandovu, a zajišťují prostor pro tangenciální rekreační propojení mezi dvěma významnými rekreačními klíny: Chuchelského háje (a údolí Vltavy) a Prokopského a Dalejského údolí. Pozemek ke kterému vlastním Právo stavby zároveň tvoří pokračování okružního parku okolo Pražské Čtvrti.

Pozemek ke kterému vlastním Právo stavby je v současnosti využíván jako orná půda a je ohrožen zrychlenou vodní erozí,

což dále zdůrazňuje potřebu fyzické transformace otevřené krajiny s cílem zvýšení její rekreační a půdo ochranné funkce.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027102

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1242

Podatel | **Česká volnočasová s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW2WF

Identifikátor podání Portálu Pražana | c7kuv2f8

Lokalita | 911

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Přípomínka 2: Požadavek na vymezení rekreační lokality v krajinném rozhraní 911/ Slivenec-Barrandov jako „čtvrťového parku“

Vyjádření

Jako vlastník Práva stavby k pozemku parc. č. 1754/1 v dané lokalitě požaduji, aby zařazení lokalita 911/ Slivenec – Barrandov byla proto vymezena jako „čtvrťový park“ podle čl. 85 návrhu Metropolitního plánu k opakovanému veřejnému projednání

Odůvodnění

Jedná se o území v přímém kontaktu s lidnatými 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.

Pozemek ke kterému vlastním Právo stavby se nachází na nástupu do rekreační krajiny ze zastavěného území Slivence v ke Smíchovu podél ulice K Barrandovu, a zajišťují prostor pro tangenciální rekreační propojení mezi dvěma významnými rekreačními klíny: Chuchelského háje (a údolí Vltavy) a Prokopského a Dalejského údolí. Pozemek ke kterému vlastním Právo stavby zároveň tvoří pokračování okružního parku okolo Pražské Čtvrti.

Pozemek ke kterému vlastním Právo stavby je v současnosti využíván jako orná půda a je ohrožený zrychlenou vodní erozí, což dále zdůrazňuje potřebu fyzické transformace otevřené krajiny s cílem zvýšení její rekreační a půdo ochranné funkce.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027110

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1244

Podatel | **HANDLÍŘ VLADIMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY13LF

Identifikátor podání Portálu Pražana | c9vekjf2

Lokalita | 509

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nové domy v parku ve volné zástavbě mezi ulicemi

Pohnertova a Maškova

Vyjádření

Moje námitka má za cíl udržet navrhovaný stabilizovaný charakter území mezi ulicemi Pohnertova a Maškova v lokalitě Sídliště Kobylisy II jako park ve volné zástavbě a nepovolit zde zahušťování další výstavbou.

Odůvodnění

Moje námitka má za cíl udržet navrhovaný stabilizovaný charakter území mezi ulicemi Pohnertova a Maškova v lokalitě Sídliště Kobylisy II jako park ve volné zástavbě. Část parku je neupravené území, které je intenzivně využíváno jako pěší spojka pro obyvatele a žáky škol a také jako nedovolené parkoviště. Území potřebuje rekultivaci ale rozhodně ne novou zástavbu.

V současné době se ale objevují informace o záměrech radnice Prahy 8 doplnit tento park výstavbou nových domů (listopadové číslo zpravodaje Osmička městské části Prahy 8). Současně je uváděno, že tento záměr vznikl na základě studie za participace občanů. Osobně jsem se před rokem zúčastnil prvního setkání občanů se zástupci radnice Prahy 8 v ZŠ Hovorčovická, které bylo věnováno kultivaci tohoto území, ale jak v pozvánce tak při diskuzi bez zmínky o nové výstavbě. O nedávno uskutečněném druhém setkání uváděném ve zpravodaji Osmička jsem se dověděl až z tohoto zpravodaje a to i přesto, že bydlím v domě, který je předmětnému území nejbližší a na prvním setkání jsem uvedl kontakty pro pozvání na další setkání.

Výstavba dalších domů by přinesla všechna negativa spojené se zahušťováním sídliště včetně prohloubení problémů s parkováním, omezení bezpečné průchodnosti obyvatel a žáků škol a zhoršení

životního prostředí. Tato nová výstavba by byla zcela proti zásadám stabilizovaného parku ve volné zástavbě, tak jak předpokládá návrh metropolitního plánu. Záměr další výstavby mi připadá hlavně jako developerský projekt majitele pozemků v této lokalitě, který je chce zhodnotit novou výstavbou a rekultivace území je k tomu přidána.

Při výstavbě nových domů by rovněž mohl vzniknout neakceptovatelný záměr propojit dvě slepé ulice a to Pohnertovu a Maškovu. Z Pohnertovy ulice by se stala průjezdná ulice, která na to není šířkou dimenzována (m. j. úzký esovitý průjezd kolem domu Pohnertova 1726/7, kde bydlím), včetně přílivu a parkování aut ze severu Prahy.

Shrnutí: území potřebuje rekultivaci a ne další zástavbu

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP. Je vymezen park ve volné zástavbě.

Námítka

ID 3027111

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1245

Podatel | **POUR STANISLAV**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW5CM

Identifikátor podání Portálu Pražana | car74a26

Lokalita | 901, 225

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka č.1 - čistě obytné

Vyjádření

Prosím o změnu funkčního využití na zastavitelné území čistě obytné. Ideálně na celou plochu pozemku, pokud to z nějakého důvodu nebude možné, tak zastavitelnou plochu zvětšit např. na 1/2 (1/3) celého pozemku.

Odůvodnění

Jedná se o soukromý pozemek a veřejné vybavení není nejvhodnější využití pozemku.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám,

které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území a změna podrobnějšího strukturálního členění, tj. nikoliv úprava hranic zastavitelného území či úprava způsobu využití ve smyslu požadavku, , a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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.

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 3027112

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1245

Podatel | **POUR STANISLAV**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW5CM

Identifikátor podání Portálu Pražana | car74a26

Lokalita | 901, 225

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka č.2 - vyjmutí pozemku z Parku u Čeňku

Vyjádření

V návrhu je součástí krajinného parku metropolitní hierarchie — Park u Čeňku, prosím vyjmout z plochy pro park, z důvodu, že se jedná o soukromý pozemek. Plochu, která je řešena v návrhu jako park dát do plochy soukromá zeleň. Případně se domluvit co by bylo reálné.

Odůvodnění

V zpracovávaném projektu Krajinářské úpravy, Sport a rekreace, Veřejné prostranství - pro Park U Čeňku tento pozemek není řešen, není předmětem krajinářských úprav. Jedná se o soukromý pozemek.

<https://praha.camp/praha-zitra/projekt/park-u-cenku>

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává

pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území a změna podrobnějšího strukturálního členění, tj. nikoliv úprava vymezeného metropolitního parku, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 3027113

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1245

Podatel | **POUR STANISLAV**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW5CM

Identifikátor podání Portálu Pražana | car74a26

Lokalita | 901, 225

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Námítka č.3 - ÚSES

Vyjádření

Odstranit ÚSES z plochy pozemku p.č.: 1361/1.

Odůvodnění

Celá lokalita Parku u Čeňku je volnou krajinou a je možné předpokládat, že přírodní soubor vzájemně propojených, přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu a posilují ekologickou stabilitu krajiny se rozprostírá volně a není úzce vymezen pruhem zeleně tak jak je nyní ÚSES 500/-/3599 v územním plánu definován.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území a změna podrobnějšího strukturálního členění, tj. nikoliv úprava územního systému ekologické stability, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městské 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 veřejného 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 byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.109 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027115

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1246

Podatel | **MOC DANIEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY1A70

Identifikátor podání Portálu Pražana | cb6xyxdj

Lokalita | 378

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka proti změně statusu nezastavitelné transformační plochy 413/378/2012 na zastavitelnou rozvojovou plochu 414/378/5440(06) a proti zachování jejího dopravního napojení na ulici Nadějovskou v kat. území městské části Praha 21, Újezd nad Lesy, k.ú. 773778.

Vyjádření

Dotčené území: **Nová zastavitelná rozvojová plocha 414/378/5440(06) a její dopravní napojení na ulici Nadějovskou** v katastrálním území městské části Praha 21, Újezd nad Lesy, k.ú. **773778.**

Plocha označená v návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 jako **nezastavitelná transformační plocha 413/378/2012** je v návrhu Metropolitního plánu (2025) označena jako **zastavitelná rozvojová plocha 414/378/5440(06) – v souladu s kódem transformačních a rozvojových ploch**, v Příloze 3 Textové části Metropolitního plánu (https://ppstaticcontentprod.azureedge.net/public/pmp/02_text_MPP/_KLP.pdf). V obou mapových výkresech je však zachováno **dopravní napojení této plochy na ulici Nadějovskou a Načešickou** (Příloha 1).

Jako obyvatel a vlastník nemovitosti v Nadějovské ulici (č.p. 2557, kat.č. 851/2, 851/3 a 851/4), podávám námítku **proti změně statusu nezastavitelné transformační plochy 413/378/2012** na plochu **zastavitelnou rozvojovou 414/378/5440(06)**. Toto je **zásadní změna**, která umožňuje významné navýšení možného rozsahu výstavby a s ní související dopravní zátěže pro okolní obytnou zástavbu.

Současně podávám námítku **proti zachování dopravního napojení nové zastavitelné rozvojové plochy 414/378/5440(06) na ulici Nadějovskou**, která by měla sloužit jako přímé spojení zmíněné

plochy se silnicí 12 (Starokolínskou). Ulice Nadějovská je místní komunikací, bez chodníků, s omezenou kapacitou a obytným charakterem. Záměr na ni napojené rozvojové výstavby by vedl k nadměrnému zvýšení dopravní zátěže a všeho, co s ní souvisí, což není v souladu s koncepcí dopravního řešení Metropolitního plánu, ani s principem ochrany obytného prostředí dle textové části odůvodnění návrhu Plánu.

Dále upozorňuji, že dle informace zveřejněné MČ Praha 21 v květnu 2025 se na nové zastavitelné rozvojové ploše 414/378/5440(06) plánuje rozsáhlý **záměr kombinované bytové a komerční výstavby** - tzv. **Podnikatelský park Újezd nad Lesy** na Blatově. Tento záměr by - během budování a pozdějšího provozu Parku, **zásadním způsobem ovlivnil dopravní situaci a životní prostředí v ulici Nadějovské a přilehlém obytném území. Tato výstavba představuje novou skutečnost, která nebyla zohledněna v dopravní koncepci návrhu Metropolitního plánu, a tudíž mění relevantní podmínky dotčeného území.**

Proto žádám:

- **upraven návrh Metropolitního plánu tak, aby byla vyloučena možnost dopravního napojení zastavitelné rozvojové plochy (414/378/5440(06) na ulici Nadějovskou;**
- **doplňen požadavek na vybudování samostatné obslužné komunikace spojující Podnikatelský park Újezd nad Lesy na Blatově se silnicí 12 (Starokolínskou), která by vedla mimo (obcházela by) obytnou zástavbu; návrh možného umístění nové komunikace je v příloze. Samostatnou komunikaci lze řešit výhradně na pozemcích ve vlastnictví MHMP a MČ Praha 21 popřípadě ve svěřené správě nemovitosti MČ Praha 21.**

Odůvodnění

Změna nezastavitelné transformační plochy 413/378/2012 v Metropolitním plánu 2022 na plochu **zastavitelnou rozvojovou 414/378/5440(06)** v Metropolitním plánu 2025 představuje **zásadní změnu okolností**. Došlo ke změně statusu území a zvýšení rozvojového potenciálu plochy. V obou verzích Metropolitního plánu je však zachováno napojení této plochy na ulici Nadějovskou a Načešickou v katastrálním území městské části Praha 21, Újezd nad Lesy (k.ú. 773778), (**Příloha 1** Porovnání označení plochy na detailním výřezu Z02 Metropolitního plánu 2022 a 2025).

V květnu 2025 byl zveřejněn záměr MČ Praha 21 vybudovat na nové zastavitelné rozvojové ploše tzv. **Podnikatelský park Újezd nad Lesy na Blatově**, který bude zahrnovat bytovou a komerční výstavbu

- 14 bytových domů a 14 provozoven
(<https://usneseni.praha21.cz/usneseni/usneseni/2386>). Tímto se, spolu se změnou statusu plochy oproti dřívější verzi Metropolitního plánu, **zásadně mění předpokládané dopravní zatížení okolí zmíněné plochy, především Nadějovské ulice**, která je plánována jako přímé spojení plochy 414/378/5440(06) se silnicí 12. Vznik nové zastavitelné rozvojové plochy 414/378/5440(06), na níž je plánováno vybudování Podnikatelského parku, který kombinuje bytové a komerční funkce, a jeho dopravní napojení na silnici 12 přes ulici Nadějovskou během jeho výstavby i pozdějšího provozu, tak do budoucna představují významné navýšení zátěže související s dopravou a ovlivnění životního prostředí pro přilehlé obytné oblasti (nemovitosti). **Všechny tyto okolnosti a dopady nebyly v době 1. veřejného projednání veřejnosti známy ani vyhodnoceny.** Jako vlastníka nemovitosti v ulici Nadějovská (č.p. 2557, kat. č. 851/2, 851/3 a 851/4) se mě tato problematika hluboce dotýká.

Ulice Nadějovská je relativně úzkou komunikací, která nemá ani chodníky, vede mezi rodinnými domy, a nesplňuje technické ani kapacitní parametry pro obsluhu rozvojové plochy plánované pro bytové a komerční využití. Už v současné době je ulice Nadějovská jednou z nejméně frekventovaných ulic procházejících zónami obytné zástavby, protože je preferovanou spojnicí se silnicí 12 (Starokolínskou) pro relativně rozsáhlou část Blatova (severozápadní oblast MČ Praha 21-Újezd nad Lesy), včetně obsluhy čističky
(Příloha 2) Oblast využívající Nadějovskou pro spojení se silnicí 12).

Propojení plochy 414/378/5440(06) se silnicí 12 přes ulici Nadějovskou by vedlo k výraznému zvýšení intenzity provozu v ulici Nadějovská, zvýšení hlukové a emisní zátěže, a ke zhoršení dopravní bezpečnosti a celkové kvality prostředí ve stávající obytné zástavbě. Tyto obavy obyvatel byly doloženy již v červnové petici, kterou podepsalo 80 majitelů nemovitostí a jejich rodinných příslušníků v ulici Nadějovské a přilehlém okolí. Petice byla podaná dne 23. 6. 2025 na Úřadu MČ Praha 21 (kopie Petice v **Příloze 3**). **Petice požadovala vybudování nové samostatné komunikace** pro Podnikatelský park na Blatově, která by obcházela obytnou zástavbu; v Petici bylo také navrženo místo, pro umístění přímého dopravního spojení Parku se silnicí 12. **Přiložená petice dokládá dlouhodobý a široce sdílený nesouhlas místních obyvatel s navrženým řešením dopravy a tím i podporuje obsah zde podané námítky.**

Vzhledem ke změně statusu a rozsahu plánovaného využití nové zastavitelné rozvojové plochy (414/378/5440(06)) není současný návrh jejího napojení na silnici 12 přes ulici Nadějovskou v souladu s principy udržitelného rozvoje území, jejichž cílem je chránit kvalitu života obyvatel a zachování klidových zón obytných čtvrtí.

Proto žádám (ve stejném znění, jak je uvedeno ve „Vyjádření“):

aby byla plocha označená jako zastavitelná rozvojová 414/378/5440(06) buďto vrácena do svého původního vymezení - plocha nezastavitelná transformační 413/378/2012, nebo aby bylo napojení této nové rozvojové plochy 414/378/5440(06) na ulici Nadějovskou přehodnoceno a v souladu s tím:

- upraven návrh Metropolitního plánu tak, aby byla vyloučena možnost dopravního napojení zastavitelné rozvojové plochy (414/378/5440(06) na ulici Nadějovskou;

- doplněn požadavek na vybudování samostatné obslužné komunikace spojující Podnikatelský park Újezd nad Lesy na Blatově se silnicí 12 (Starokolínskou), která by vedla mimo (obcházela by) obytnou zástavbu; návrh možného umístění nové komunikace je v Příloze 4. Samostatnou komunikaci lze řešit výhradně na pozemcích ve vlastnictví MHMP a MČ Praha 21, popřípadě ve svěřené správě nemovitosti MČ Praha 21..

podatel

SEZNAM PŘÍLOH:

Příloha 1_Porovnání označení plochy na detailním výřezu Z02 Metropolitního plánu 2022 a 2025

Příloha 2_Oblast využívající Nadějovskou pro spojení se silnicí 12 na výřezu z katastrální mapy

Příloha 3_Kopie Petice za vybudování nové komunikace pro Podnikatelský park odevzdané MÚ 23.6.2025

Příloha 4_Výřezy z listu Z02 Metropolitního plánu 2022 a 2025 s návrhem umístění nové komunikace

Příloha 5_Doklad o vlastnictví nemovitosti podavatele námítky

Příloha 6_Průvodní dopis k podávané námítce

Příloha 7_Průvodní dopis k petici občanů/vlastníků nemovitostí odevzdané MÚ 23.6.2025.

Příloha 8_Společný text námítky_Vyjádření a Odůvodnění.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území tj. nikoliv úprava dopravního napojení zastavitelné rozvojové plochy 414/378/5440 na ulici Nadějovskou, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3035012

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1246

Podatel | **MOC DANIEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY1A70

Identifikátor podání Portálu Pražana | cb6xydj

Lokalita | 378

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka proti změně statusu nezastavitelné transformační plochy 413/378/2012 na zastavitelnou rozvojovou plochu 414/378/5440(06) a proti zachování jejího dopravního napojení na ulici Nadějovskou v kat. území městské části Praha 21, Újezd nad Lesy, k.ú. 773778. (2/2)

Vyjádření

Dotčené území: **Nová zastavitelná rozvojová plocha 414/378/5440(06) a její dopravní napojení na ulici Nadějovskou** v katastrálním území městské části Praha 21, Újezd nad Lesy, k.ú. 773778.

Plocha označená v návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 jako **nezastavitelná transformační plocha 413/378/2012** je v návrhu Metropolitního plánu (2025) označena jako **zastavitelná rozvojová plocha 414/378/5440(06) – v souladu s kódem transformačních a rozvojových ploch**, v Příloze 3 Textové části Metropolitního plánu (https://ppstaticcontentprod.azureedge.net/public/pmp/02_text_MPP/_KLP.pdf). V obou mapových výkresech je však zachováno **dopravní napojení této plochy na ulici Nadějovskou a Načešickou** (Příloha 1).

Jako obyvatel a vlastník nemovitosti v Nadějovské ulici (č.p. 2557, kat.č. 851/2, 851/3 a 851/4), podávám námítku **proti změně statusu nezastavitelné transformační plochy 413/378/2012** na plochu **zastavitelnou rozvojovou 414/378/5440(06)**. Toto je **zásadní změna**, která umožňuje významné navýšení možného rozsahu výstavby a s ní související dopravní zátěže pro okolní obytnou zástavbu.

Současně podávám námítku **proti zachování dopravního napojení nové zastavitelné rozvojové plochy 414/378/5440(06) na ulici Nadějovskou**, která by měla sloužit jako přímé spojení zmíněné plochy se silnicí 12 (Starokolínskou). Ulice Nadějovská je místní

komunikací, bez chodníků, s omezenou kapacitou a obytným charakterem. Záměr na ni napojené rozvojové výstavby by vedl k nadměrnému zvýšení dopravní zátěže a všeho, co s ní souvisí, což není v souladu s koncepcí dopravního řešení Metropolitního plánu, ani s principem ochrany obytného prostředí dle textové části odůvodnění návrhu Plánu.

Dále upozorňuji, že dle informace zveřejněné MČ Praha 21 v květnu 2025 se na nové zastavitelné rozvojové ploše 414/378/5440(06) plánuje rozsáhlý **záměr kombinované bytové a komerční výstavby** - tzv. **Podnikatelský park Újezd nad Lesy** na Blatově. Tento záměr by - během budování a pozdějšího provozu Parku, **zásadním způsobem ovlivnil dopravní situaci a životní prostředí v ulici Nadějovské a přilehlém obytném území. Tato výstavba představuje novou skutečnost, která nebyla zohledněna v dopravní koncepci návrhu Metropolitního plánu, a tudíž mění relevantní podmínky dotčeného území.**

Proto žádám:

aby byla plocha označená jako zastavitelná rozvojová 414/378/5440(06) buďto vrácena do svého původního vymezení - plocha nezastavitelná transformační 413/378/2012, nebo aby bylo napojení této nové rozvojové plochy 414/378/5440(06) na ulici Nadějovskou přehodnoceno a v souladu s tím.

Odůvodnění

Změna nezastavitelné transformační plochy 413/378/2012 v Metropolitním plánu 2022 na plochu **zastavitelnou rozvojovou 414/378/5440(06)** v Metropolitním plánu 2025 představuje **zásadní změnu okolností**. Došlo ke změně statusu území a zvýšení rozvojového potenciálu plochy. V obou verzích Metropolitního plánu je však zachováno napojení této plochy na ulici Nadějovskou a Načešickou v katastrálním území městské části Praha 21, Újezd nad Lesy (k.ú. 773778), (**Příloha 1_Porovnání označení plochy na detailním výřezu Z02 Metropolitního plánu 2022 a 2025**).

V květnu 2025 byl zveřejněn záměr MČ Praha 21 vybudovat na nové zastavitelné rozvojové ploše tzv. **Podnikatelský park Újezd nad Lesy na Blatově**, který bude zahrnovat bytovou a komerční výstavbu - 14 bytových domů a 14 provozoven (<https://usneseni.praha21.cz/usneseni/usneseni/2386>). Tímto se, spolu se změnou statusu plochy oproti dřívější verzi Metropolitního plánu, **zásadně mění předpokládané dopravní zatížení okolí zmíněné plochy, především Nadějovské ulice**, která je plánována jako přímé spojení plochy 414/378/5440(06) se silnicí 12. Vznik nové zastavitelné rozvojové plochy 414/378/5440(06), na níž je plánováno vybudování Podnikatelského parku, který kombinuje bytové

a komerční funkce, a jeho dopravní napojení na silnici 12 přes ulici Nadějovskou během jeho výstavby i pozdějšího provozu, tak do budoucna představují významné navýšení zátěže související s dopravou a ovlivnění životního prostředí pro přilehlé obytné oblasti (nemovitosti). **Všechny tyto okolnosti a dopady nebyly v době 1. veřejného projednání veřejnosti známy ani vyhodnoceny.** Jako vlastníka nemovitosti v ulici Nadějovská (č.p. 2557, kat. č. 851/2, 851/3 a 851/4) se mě tato problematika hluboce dotýká.

Ulice Nadějovská je relativně úzkou komunikací, která nemá ani chodníky, vede mezi rodinnými domy, a nesplňuje technické ani kapacitní parametry pro obsluhu rozvojové plochy plánované pro bytové a komerční využití. Už v současné době je ulice Nadějovská jednou z nejméně frekventovaných ulic procházejících zónami obytné zástavby, protože je preferovanou spojnicí se silnicí 12 (Starokolínskou) pro relativně rozsáhlou část Blatova (severozápadní oblast MČ Praha 21-Újezd nad Lesy), včetně obsluhy čističky (**Příloha 2**_Oblast využívající Nadějovskou pro spojení se silnicí 12).

Propojení plochy 414/378/5440(06) se silnicí 12 přes ulici Nadějovskou by vedlo k výraznému zvýšení intenzity provozu v ulici Nadějovská, zvýšení hlukové a emisní zátěže, a ke zhoršení dopravní bezpečnosti a celkové kvality prostředí ve stávající obytné zástavbě. Tyto obavy obyvatel byly doloženy již v červnové petici, kterou podepsalo 80 majitelů nemovitostí a jejich rodinných příslušníků v ulici Nadějovské a přilehlém okolí. Petice byla podaná dne 23. 6. 2025 na Úřadu MČ Praha 21 (kopie Petice v **Příloze 3**). **Petice požadovala vybudování nové samostatné komunikace** pro Podnikatelský park na Blatově, která by obcházela obytnou zástavbu; v Petici bylo také navrženo místo, pro umístění přímého dopravního spojení Parku se silnicí 12. **Přiložená petice dokládá dlouhodobý a široce sdílený nesouhlas místních obyvatel s navrženým řešením dopravy a tím i podporuje obsah zde podané námítky.**

Vzhledem ke změně statusu a rozsahu plánovaného využití nové zastavitelné rozvojové plochy (414/378/5440(06)) není současný návrh jejího napojení na silnici 12 přes ulici Nadějovskou v souladu s principy udržitelného rozvoje území, jejichž cílem je chránit kvalitu života obyvatel a zachování klidových zón obytných čtvrtí.

Proto žádám (ve stejném znění, jak je uvedeno ve „Vyjádření“):

aby byla plocha označená jako zastavitelná rozvojová 414/378/5440(06) buďto vrácena do svého původního vymezení - plocha nezastavitelná transformační 413/378/2012, nebo aby bylo napojení této nové rozvojové plochy 414/378/5440(06) na ulici Nadějovskou přehodnoceno a v souladu s tím:

- upraven návrh Metropolitního plánu tak, aby byla vyloučena možnost dopravního napojení zastavitelné rozvojové plochy (414/378/5440(06) na ulici Nadějovskou;

- doplněn požadavek na vybudování samostatné obslužné komunikace spojující Podnikatelský park Újezd nad Lesy na Blatově se silnicí 12 (Starokolínskou), která by vedla mimo (obcházela by) obytnou zástavbu; návrh možného umístění nové komunikace je v Příloze 4. Samostatnou komunikaci lze řešit výhradně na pozemcích ve vlastnictví MHMP a MČ Praha 21, popřípadě ve svěřené správě nemovitosti MČ Praha 21..

Ing. Daniel Moc

Nadějovská 2557

190 16, Praha 9 – Újezd nad Lesy

SEZNAM PŘÍLOH:

Příloha 1_Porovnání označení plochy na detailním výřezu Z02 Metropolitního plánu 2022 a 2025

Příloha 2_Oblast využívající Nadějovskou pro spojení se silnicí 12 na výřezu z katastrální mapy

Příloha 3_Kopie Petice za vybudování nové komunikace pro Podnikatelský park odevzdané MÚ 23.6.2025

Příloha 4_Výřezy z listu Z02 Metropolitního plánu 2022 a 2025 s návrhem umístění nové komunikace

Příloha 5_Doklad o vlastnictví nemovitosti podavatele námítky

Příloha 6_Průvodní dopis k podávané námítce

Příloha 7_Průvodní dopis k petici občanů/vlastníků nemovitostí odevzdané MÚ 23.6.2025.

Příloha 8_Společný text námítky_Vyjádření a Odůvodnění.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Malá rozvojová plocha je vymezena v návaznosti na stávající ÚP SÚ, kde je vymezena zastavitelná plocha VN s kódem míry využití plochy C.

Dle článku 73 textové části návrhu MPP pro opakované veřejné projednání, odstavce (2) písm. b, mala rozvojová plocha navazuje na stávající strukturu. V ploše jsou realizovatelné pouze objekty, které doplní a navážou na okolní zástavbu.

Dopravní napojení je neměnnou částí návrhu MPP.

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.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek

byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027119

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1249

Podatel | **OPLETAL PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RIZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | cbyx5y3x

Lokalita | 633, 912, 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření**NÁMITKA**

k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy (2025)

podle § 98 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon

1. Osoby uplatňující námítku

podatelé

Spoluvlastníci pozemků parc. č. 297/2 a 2368/1 v k. ú. Lipence

Námítku uplatňujeme jako dotčení vlastníci pozemků, které jsou navrženu dopravní stavbou přímo zasaženy.

2. Dotčená část návrhu MPP

Námítka směřuje proti nově navrženému dopravnímu napojení ze silnice I/4 (Strakonická) přes parc. č. 297/2 a 2368/1 v k. ú. Lipence, které je zakresleno ve výkresech:

- Z03 – Hlavní výkres infrastruktury,
- Z04 – Veřejně prospěšné stavby.

V textové části návrhu, zejména v Krycím listu lokality 260 / Lipence, je však uvedena pouze „rekonstrukce ulice Jílovišťské k MÚK Baně“ (kód 1370/260/20).

Textová část tedy neobsahuje žádný popis nové dopravní trasy, její přesnou stopu ani parametry.

3. Důvody námítky

a) Zásadní rozpor mezi textovou a grafickou částí – nepřezkoumatelnost

Textová část MPP vůbec neuvádí novou trasu dopravního napojení.

Z Krycích listů ani z žádné jiné textové části není možné zjistit, kudy má být nově navržená komunikace vedena.

Grafická část však vymezuje zcela novou komunikaci, v jiné stopě než je trasa ulice Jílovištská, zasahující do našich pozemků a v těsném kontaktu s obytným domem.

Tento vnitřní rozpor činí návrh MPP nepřezkoumatelným, protože:

- adresáti regulace neví, co je skutečně navrhováno,
- není zřejmé, zda se jedná o rekonstrukci nebo novostavbu,
- neexistuje srozumitelné propojení textové a grafické části.

Judikatura NSS (např. NSS 8 Ao 2/2011–72, 3. 5. 2011) opakovaně konstatuje, že vnitřní rozpornost opatření obecné povahy zakládá jeho nepřezkoumatelnost.

b) Neurčitost regulace – rozpor s § 18 a § 19 stavebního zákona

Pro navrženou komunikaci nejsou v MPP stanoveny žádné závazné podmínky:

- odstupy od obytných domů,
- parametry šířkového uspořádání,
- rozhledové poměry,
- podmínky pro ochranu přírody,
- zachování historického vodního toku,
- ochranu vzrostlých dřevin (200leté duby),
- hlukové a bezpečnostní limity.

Takto neurčitá regulace je v rozporu s § 18 a § 19 stavebního zákona, které ukládají povinnost chránit hodnoty území, životní prostředí a kvalitu života obyvatel.

c) Neúplné vyhodnocení vlivů (SEA / VVURÚ)

VVURÚ nehodnotí dopady navrženého napojení na:

- bezpečnost v úseku I/4 s nebezpečnou zatáčkou a omezenými rozhledy,
- hluk a emise v těsné blízkosti obytného domu Jílovištská 550,
- biotop chráněných druhů (např. datel černý – *Dryocopus martius*),
- ekologické hodnoty dubů starých cca 200 let, včetně hnízdních dutin,
- historický vodní tok, který je významným krajinným prvkem.

Opomenutí těchto vlivů činí SEA neúplnou podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb.

NSS přitom judikuje, že relevantní vlivy musí být posouzeny již při pořízení územního plánu (např. NSS 1 Ao 1/2009).

d) Absence prověření variant – nepoužití územní studie

Přestože jde o zcela novou dopravní trasu, nebyla pořízena územní studie dle § 82 a § 83 stavebního zákona.

Studie je přitom standardním nástrojem prověření:

- variant vedení,
- dopadů na území,
- kapacitních a bezpečnostních parametrů,
- souladu s charakterem území.

Z judikatury vyplývá, že pořizovatel musí varianty posoudit a odůvodnit (např. NSS 6 Ao 2/2010–112, 27. 5. 2010).

To se nestalo.

e) Existence méně invazivní varianty podle platného ÚP – porušení proporcionality

V platném Územním plánu hl. m. Prahy je trasa dopravního řešení vedena zcela jinudy, a to tak, že:

- nezasahuje naše pozemky,
- nezasahuje 200leté duby,
- nezasahuje historický vodní tok,
- není v kontaktu s obytnou zahradou.

Tato trasa je dlouhodobě prověřená a méně invazivní.

Ústavní soud ve věci Pl. ÚS 14/07 zdůraznil, že územní plánování musí šetřit vlastnická práva a zásahy musí být nezbytné a přiměřené.

NSS 6 Ao 6/2010–103 vyžaduje racionální zdůvodnění zvolené koncepce územního plánu.

Pořizovatel MPP neodůvodnil, proč opouští existující variantu a volí výrazně škodlivější řešení.

f) Neprokázaný veřejný zájem – možnost vyvlastnění bez odůvodnění

Ve výkresu Z04 je komunikace označena jako veřejně prospěšná stavba s možností vyvlastnění.

NSS (např. 4 Ao 3/2007, 1 Ao 1/2009) konstatuje, že musí být přezkoumatelně doloženo, proč veřejný zájem převažuje nad ochranou vlastnictví.

V případě této trasy není uveden jediný důvod, který by takový převážný veřejný zájem prokázal.

g) Nesoulad s charakterem území – stabilizovaná lokalita s minimální transformací

Lokalita 260 / Lipence je charakterizována jako:

„vesnická struktura s převahou rodinných domů ve vlastních zahradách, stabilizovaná lokalita s omezenou mírou transformace.“

Pro tuto lokalitu jsou stanoveny ukazatele:

- $i_s = 0,14$ (míra zastavění),
- $i_n = 0,25$ (nárůst podlažních ploch).

Tyto parametry znamenají, že:

- území má být dlouhodobě stabilizované,

- nepřipouští se zde významné transformační zásahy,
- již vůbec ne zásahy měnící dopravní koncepci území.

Nová komunikace představuje zásadní dopravní a krajinný zásah, který je s funkčním a urbanistickým charakterem lokality v přímém rozporu.

h) Závažné ekologické a bezpečnostní dopady

Návrh nové trasy způsobí:

- odstranění 200letých dubů s hnízdními dutinami chráněných druhů,
- zásah do historického vodního toku, významného krajinného prvku,
- zvýšení hlukové a emisní zátěže obytné zástavby,
- vznik dopravně nebezpečného místa na I/4 s omezenými rozhledy a zvýšenou nehodovostí.

Tyto dopady nejsou v MPP nijak posouzeny ani kompenzovány.

4. Návrh řešení (výrok námítky)

V souladu s § 98 stavebního zákona požadujeme:

1 Z návrhu MPP zcela vypustit nové dopravní napojení ze silnice I/4 vedené přes parc. č. 297/2 a 2368/1.

Odůvodnění:

- existuje méně invazivní varianta dle platného ÚP,
- nebyl prokázán veřejný zájem ani nezbytnost,
- záměr je v rozporu se stabilizovaným charakterem území.

2 Pokud pořizovatel na nové trase trvá, požadujeme:

- její přeložení mimo historický vodní tok, vzrostlé duby a obytné pozemky,
- doplnění odůvodnění, proč nelze využít trasu dle platného ÚP,
- provedení bezpečnostního auditu a biologického průzkumu.

3 Požadujeme doplnění závazných regulativů:

- územní studie ověřující varianty,
- bezpečnostní audit rozhledových poměrů na I/4,
- ochrana dřevin starších 100 let,
- zachování vodního toku v přirozené trase,
- protihluková opatření,
- minimální odstup 50 m od obytné zástavby.

5. Závěr

Návrh nové trasy je:

- právně vadný,
- vnitřně rozporný,
- nepřezkoumatelný,
- neodůvodněně invazivní,
- ekologicky škodlivý,
- neproporcionální vůči vlastnickým právům.

Žádáme, aby bylo této námitce v plném rozsahu vyhověno.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky

a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném koridoru, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava či nové vymezení koridoru komunikace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že vymezený koridor je uveden i v krycím listu lokality Lipence – dokonce hned o řádek výš než je zmíněná Rekonstrukce ul. Jílovišťské k MÚK Baně — návrh. Zmíněný kód 1370/260/20 se týká jiného prvku a jiného místa. Navíc se jedná o označení záboru již ve veřejném projednání.

Koridor je vyobrazen ve výkresech Z02, Z03, Z04 a O02 (u dvou z nich to podatel sám potvrzuje). Tím lze vymezení považovat za jednoznačné. Prvek je uveden v krycím listech daných lokalit a také v tabulkové části v příloze č. 2.

Vzhledem k tomu, že v místě navržené komunikace se žádná stávající komunikace nenachází (kromě neuzpevněné cesty na západním konci), lze konstatovat, že navržená komunikace bude novostavbou.

Návrh místní komunikace mezi Jílovišťskou a mimoúrovňovou křižovatkou Zbraslav-střed je sledovaným napojením centra Lipenců na Strakonickou komunikaci jako alternativu k jediné stávající

dopravní relaci ulicí Josefa Houdka, K Radotínu - MÚK Strakonická. Smyslem je vedení určité části místní cílové dopravy z této oblasti Lipenců kratší trasou s vhodnými sklonovými poměry na Strakonickou v severním směru. V dosavadním ÚP SÚ bylo navrženo napojení na Jílovišťskou ve vzdálenější poloze západně od centra na kótě terénu o 30 m vyšší, než je v MPP situována plocha koridoru pro napojení v nové, k centru bližší styčné křižovatce. Koridor pro komunikaci je v MPP vymezen šetrně na okraji louky a jiné plochy přírodě blízké s napojením na Jílovišťskou z vnější strany směrového oblouku zajišťujícím v křižovatce vyhovující rozhledové poměry. Plocha koridoru má umožnit podrobné projektové řešení kolmému napojení komunikace na Jílovišťskou včetně přemostění vodoteče a zlepšit přístup stávajících pozemků s bytovými domy.

Požadované regulace pro umístění navrhované stavby svojí podrobností přesahují měřítko MPP (viz § 43 odst. 3 věta druhá stavebního zákona).. Povinnost splnění hlukových limitů vyplývá pro vlastníka komunikace ze zák. č. 258/2000 S., o ochraně veřejného zdraví (§ 30, odst. 1).

Podrobnost dokumentace VVURÚ je stejně jako návrh MPP limitována ust. § 43 odst. 3, které ve druhé větě stanovuje, že „Územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím...“.

Navrhovaná komunikace propojující ulici Strakonickou a ulici Jílovišťskou byla posouzena v akustické studii, která je přílohou č. 3 VVURÚ, což je patrné i z hlukových map, které jsou přílohou této studie. Navrhovaný záměr byl vyhodnocen i v případě hodnocení záměrů (hodnotící tabulky) pod názvem Komunikace Jílovišťská – Mimoúrovňová křižovatka Zbraslav – střed, kde je v souvislosti s tímto záměrem konstatováno: „Výpočet akustické situace indikuje překročení hygienického limitu hluku v okrajových částech zastavitelných obytných ploch. Míra zátěže chráněných staveb bude závislá na jejich umístění v rámci vymezené plochy. Na základě detailní akustické studie, se zahrnutím všech zdrojů hluku působících v dotčené lokalitě, bude v dotčeném území vyhodnocen vliv provozu záměru. V případě zjištění překročení hygienických limitů budou navržena a realizována adekvátní protihluková opatření. Za předpokladu uplatnění tohoto opatření je vliv záměru akceptovatelný“. Dále lze na základě hlukové mapy doplnit informaci, že ve výhledovém stavu Metropolitního plánu nedochází k nadlimitnímu ovlivnění stávající obytné plochy u objektu Jílovišťská čp. 550. Jak již bylo citováno, dodržení hygienických limitů hluku však musí být ověřeno v rámci akustických posouzení při přípravě záměru.

Není pravdou, že by VVURÚ nehodnotilo či opomenulo dopady navrhovaného záměru 610/-/159 Komunikace Jílovišťská -

Mimoúrovňová křižovatka Zbraslav – střed, který prochází přes pozemky parc. č. 297/2 a 2368/1 v k. ú. Lipence. Navrhovaný záměr byl detailně posouzen a výsledky byly zahrnuty ve vyhodnocení. Podrobný přehled vyhodnocených vlivů a navrhovaných minimalizačních nebo kompenzačních opatření je k dispozici v Příloze VVURÚ č. 7 Hodnotící tabulky záměrů dopravní infrastruktury. V tomto vyhodnocení byl vliv navrhovaného záměru na ovzduší posouzen jako nevýznamný. Navrhovaná komunikace byla z hlediska jejího dopadu na kvalitu ovzduší rovněž posuzována samostatnou rozptylovou studií (Příloha č. 2b VVURÚ). Na základě jejích výsledků je možné konstatovat, že realizací zmiňované komunikace nedojde, za předpokladu dodržení navržených opatření, v popisované oblasti k takovému navýšení imisních koncentrací sledovaných látek, které by vedlo k překročení imisních limitů.

Realizací a provozem zmiňované komunikace dojde v území k slabému nárůstu imisí sledovaných znečišťujících látek, který však nepovede k překročení nejen platných imisních limitů, ale ani podstatně přísnějších mezních hodnot podle Směrnice EU 2024/2881 o kvalitě vnějšího ovzduší a čistším ovzduší pro Evropu (dále Směrnice 2024/2881). Z hlediska stanovených kritérií je tudíž tento nárůst hodnocen jako přijatelný. Konkrétní údaje pro jmenované lokality jsou následující (roční průměry koncentrací znečišťujících látek pro výhledový horizont naplnění Metropolitního plánu): lokalita Jílovišťská 550, Praha-Lipence – PM10 13,25 µg/m³; PM2,5 7,56 µg/m³; NO2 3,88 µg/m³; B[a]P 0,04 ng/m³ bezprostřední okolí záměru 610/-/159 – PM10 12,8-15,4 µg/m³; PM2,5 7,4-8,2 µg/m³; NO2 3,8-4,5 µg/m³; B[a]P 0,04-0,08 ng/m³ mezní hodnoty dle Směrnice 2024/2881 – PM10 20 µg/m³; PM2,5 10 µg/m³; NO2 20 µg/m³; B[a]P 1 ng/m³

Na základě provedeného hodnocení je taktéž patrné, že realizací nové trasy komunikace nedojde k významnému zvýšení imisní zátěže obytné zástavby v její blízkosti.

Vlivy předmětného koridoru (včetně vlivů na biodiverzitu) jsou podobně jako ostatní plochy a koridory vymezené návrhem MPP vyhodnoceny v rámci tabelární Přílohy č. 7 dokumentace SEA, která obsahuje též návrh opatření pro minimalizaci zjištěných vlivů. V hodnotících tabulkách byl identifikován mírně negativní vliv představovaný křížením liniové stavby s LBK a okrajový překryv či kontakt záměru s vymezenou plochou vysokého významu pro biodiverzitu v rokli Kyjovského potoka (pozemek 2368/1 v k.ú. Lipence), k níž se vztahuje požadavek. Tato plocha označená jako č.209 - Pod Baněmi je vymezena v grafické příloze dokumentace VVURÚ A.III.2 - obecná ochrana přírody. Jako opatření příslušná k záměru 610/-/159 je uvedena minimalizace vlivů, tedy postup ve smyslu nalezení vhodného technického řešení s maximálním ohledem na LBK a identifikovaný cenný prvek zeleně.

Koridor 610/-/159 byl projednán v předchozích pořizovacích fázích návrhu MPP (dle § 50 a § 52 stavebního zákona) a není součástí měněné části dokumentace v rámci úpravy návrhu MPP pro opakované veřejné projednání.

Řada uvedených požadavků mimo měřítko a podrobnost návrhu MPP (biologický průzkum, minimální odstup od obytné zástavby), případně jsou realizovány podle zvláštních předpisů a nelze je naplnit prostřednictvím nástrojů územního plánování, které k tomuto nemají zákonné kompetence

Problematika požadavků na podmíněnost územními studiemi byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl pořizovatelem zvolen jednotný přístup pro vymezování podmíněnosti.

V návrhu MPP, bylo-li to v daných plochách shledáno jako důvodné, zejm. dochází-li návrhem MPP k výraznému nenárokovému zhodnocení pozemků navýšením míry využití území nad rámec dnešního právního stavu v ÚP SÚ, bylo požadavku vyhověno účelnějším nástrojem, a to ve smyslu požadavku podatele. Do návrhu MPP byl v doplněn regulativ podmíněnosti plánovací smlouvou (PPS) dle § 323 odst. 10 NSZ, včetně příslušných regulativů PPS. Byly stanoveny podmínky a lhůta pro jejich uzavření a jejich základní obsah. Na základě komplexního posouzení a zohlednění všech obdržených připomínek a námitek byly doplněny PPS pro konkrétní plochy. PPS byly provázány na stávající právní stav a zohledňují právní kontinuitu tak, aby nepoškodily vlastníky z hlediska nepřiměřeného zásahu do jejich práv a legitimního očekávání, tj. jsou aplikovány zpravidla na zhodnocovaný rozdíl HPP, který MPP "přidává" oproti ÚP SÚ (stávajícímu právnímu stavu). Byly stanoveny výjimky, pro které se podmíněnost nepoužije. Příslušné regulativy byly odvozeny z praxe HMP, z důvodu legitimního očekávání vlastníků a transparentního, rovného a předvídatelného chování města i úřadu vůči vlastníkům. Z toho důvodu bylo přihlédnuto k Metodice spoluúčasti investorů schválené ZHMP v 01/2022, z hlediska kontinuity a předvídatelnosti. Plochy, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, jsou vymezeny v grafické části Z 01 a uvedeny v KLZ/900. Výčet těchto ploch je uveden v příloze č. 2/900 a je doplněn krycím listem podmíněnosti v příloze č. 3. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Druhým nástrojem, kterým návrh MPP řeší požadavky na určitou formu podmíněnosti, je pro zajištění koordinovaného a koncepčního rozvoje významných transformačních a rozvojových ploch 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.

V neposlední řadě pořizovatel prověřoval i právní kontinuitu s regulativy dosavadního ÚP SÚ, neboť v mnoha případech podatelé požadují vymezování podmíněnosti územní studií de facto nad rámec dnešního právního stavu, tj. v územích, kde ÚP SÚ nevyžaduje ani podmíněnost územní studií ani zastavovací studií. To jsou de facto všechna území mimo plochy ve velkých rozvojových územích (tzv. VRÚ) a mimo plochy s plovoucími značkami. V takových případech proto pořizovatel v rámci správní úvahy při vážení veřejných a soukromých zájmů došel k závěru, že stanovení podmíněnosti v území pořízením územní studie by nebylo možné odůvodnit ani její nezbytností pro prověření složitých vztahů v území, neboť v daných případech byla urbanistická koncepce území dostatečně prověřena v rámci zpracování MPP a navržené regulativy poskytují dostatečný rámec pro rozhodování v navazujících řízeních. Požadavek na podmíněnost územní studií by v takových případech představoval nepřiměřené omezení využití území, které neodpovídá míře složitosti řešeného území ani účelu tohoto nástroje, a nadto by byl v rozporu s právní kontinuitou. Uložení takové podmínky proto nebylo shledáno odůvodněným.

Z výše uvedeného vyplývá, že pořizovatel systémově a komplexně prověřil na základě připomínek a námitek danou problematiku jak ve vztahu k tomuto území a dotčeným pozemkům, tak zároveň metodicky v rámci celého území hl. m. Prahy jednotně a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Dále podrobněji viz příloha P.167 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027120

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1249

Podatel | **OPLETAL PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RIZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | cbyx5y3x

Lokalita | 633, 912, 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 2 / Námítka

Vyjádření**NÁMITKA**

k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy (2025)

podle § 98 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon

1. Osoby uplatňující námítku

podatelé

Spoluvlastníci pozemků parc. č. 297/2 a 2368/1 v k. ú. Lipence

Námítku uplatňujeme jako dotčení vlastníci pozemků, které jsou navrženu dopravní stavbou přímo zasaženy.

2. Dotčená část návrhu MPP

Námítka směřuje proti nově navrženému dopravnímu napojení ze silnice I/4 (Strakonická) přes parc. č. 297/2 a 2368/1 v k. ú. Lipence, které je zakresleno ve výkresech:

- Z03 – Hlavní výkres infrastruktury,
- Z04 – Veřejně prospěšné stavby.

V textové části návrhu, zejména v Krycím listu lokality 260 / Lipence, je však uvedena pouze „rekonstrukce ulice Jílovišťské k MÚK Baně“ (kód 1370/260/20).

Textová část tedy neobsahuje žádný popis nové dopravní trasy, její přesnou stopu ani parametry.

3. Důvody námítky

a) Zásadní rozpor mezi textovou a grafickou částí – nepřezkoumatelnost

Textová část MPP vůbec neuvádí novou trasu dopravního napojení.

Z Krycích listů ani z žádné jiné textové části není možné zjistit, kudy má být nově navržená komunikace vedena.

Grafická část však vymezuje zcela novou komunikaci, v jiné stopě než je trasa ulice Jílovištská, zasahující do našich pozemků a v těsném kontaktu s obytným domem.

Tento vnitřní rozpor činí návrh MPP nepřezkoumatelným, protože:

- adresáti regulace neví, co je skutečně navrhováno,
- není zřejmé, zda se jedná o rekonstrukci nebo novostavbu,
- neexistuje srozumitelné propojení textové a grafické části.

Judikatura NSS (např. NSS 8 Ao 2/2011–72, 3. 5. 2011) opakovaně konstatuje, že vnitřní rozpornost opatření obecné povahy zakládá jeho nepřezkoumatelnost.

b) Neurčitost regulace – rozpor s § 18 a § 19 stavebního zákona

Pro navrženou komunikaci nejsou v MPP stanoveny žádné závazné podmínky:

- odstupy od obytných domů,
- parametry šířkového uspořádání,
- rozhledové poměry,
- podmínky pro ochranu přírody,
- zachování historického vodního toku,
- ochranu vzrostlých dřevin (200leté duby),
- hlukové a bezpečnostní limity.

Takto neurčitá regulace je v rozporu s § 18 a § 19 stavebního zákona, které ukládají povinnost chránit hodnoty území, životní prostředí a kvalitu života obyvatel.

c) Neúplné vyhodnocení vlivů (SEA / VVURÚ)

VVURÚ nehodnotí dopady navrženého napojení na:

- bezpečnost v úseku I/4 s nebezpečnou zatáčkou a omezenými rozhledy,
- hluk a emise v těsné blízkosti obytného domu Jílovišťská 550,
- biotop chráněných druhů (např. datel černý – *Dryocopus martius*),
- ekologické hodnoty dubů starých cca 200 let, včetně hnízdních dutin,
- historický vodní tok, který je významným krajinným prvkem.

Opomenutí těchto vlivů činí SEA neúplnou podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb.

NSS přitom judikuje, že relevantní vlivy musí být posouzeny již při pořízení územního plánu (např. NSS 1 Ao 1/2009).

d) Absence prověření variant – nepoužití územní studie

Přestože jde o zcela novou dopravní trasu, nebyla pořízena územní studie dle § 82 a § 83 stavebního zákona.

Studie je přitom standardním nástrojem prověření:

- variant vedení,
- dopadů na území,
- kapacitních a bezpečnostních parametrů,
- souladu s charakterem území.

Z judikatury vyplývá, že pořizovatel musí varianty posoudit a odůvodnit (např. NSS 6 Ao 2/2010–112, 27. 5. 2010).

To se nestalo.

e) Existence méně invazivní varianty podle platného ÚP – porušení proporcionality

V platném Územním plánu hl. m. Prahy je trasa dopravního řešení vedena zcela jinudy, a to tak, že:

- nezasahuje naše pozemky,
- nezasahuje 200leté duby,
- nezasahuje historický vodní tok,
- není v kontaktu s obytnou zahradou.

Tato trasa je dlouhodobě prověřená a méně invazivní.

Ústavní soud ve věci Pl. ÚS 14/07 zdůraznil, že územní plánování musí šetřit vlastnická práva a zásahy musí být nezbytné a přiměřené.

NSS 6 Ao 6/2010–103 vyžaduje racionální zdůvodnění zvolené koncepce územního plánu.

Pořizovatel MPP neodůvodnil, proč opouští existující variantu a volí výrazně škodlivější řešení.

f) Neprokázaný veřejný zájem – možnost vyvlastnění bez odůvodnění

Ve výkresu Z04 je komunikace označena jako veřejně prospěšná stavba s možností vyvlastnění.

NSS (např. 4 Ao 3/2007, 1 Ao 1/2009) konstatuje, že musí být přezkoumatelně doloženo, proč veřejný zájem převažuje nad ochranou vlastnictví.

V případě této trasy není uveden jediný důvod, který by takový převážný veřejný zájem prokázal.

g) Nesoulad s charakterem území – stabilizovaná lokalita s minimální transformací

Lokalita 260 / Lipence je charakterizována jako:

„vesnická struktura s převahou rodinných domů ve vlastních zahradách, stabilizovaná lokalita s omezenou mírou transformace.“

Pro tuto lokalitu jsou stanoveny ukazatele:

- $i_s = 0,14$ (míra zastavění),
- $i_n = 0,25$ (nárůst podlažních ploch).

Tyto parametry znamenají, že:

- území má být dlouhodobě stabilizované,

- nepřipouští se zde významné transformační zásahy,
- již vůbec ne zásahy měnící dopravní koncepci území.

Nová komunikace představuje zásadní dopravní a krajinný zásah, který je s funkčním a urbanistickým charakterem lokality v přímém rozporu.

h) Závažné ekologické a bezpečnostní dopady

Návrh nové trasy způsobí:

- odstranění 200letých dubů s hnízdními dutinami chráněných druhů,
- zásah do historického vodního toku, významného krajinného prvku,
- zvýšení hlukové a emisní zátěže obytné zástavby,
- vznik dopravně nebezpečného místa na I/4 s omezenými rozhledy a zvýšenou nehodovostí.

Tyto dopady nejsou v MPP nijak posouzeny ani kompenzovány.

4. Návrh řešení (výrok námítky)

V souladu s § 98 stavebního zákona požadujeme:

1 Z návrhu MPP zcela vypustit nové dopravní napojení ze silnice I/4 vedené přes parc. č. 297/2 a 2368/1.

Odůvodnění:

- existuje méně invazivní varianta dle platného ÚP,
- nebyl prokázán veřejný zájem ani nezbytnost,
- záměr je v rozporu se stabilizovaným charakterem území.

2 Pokud pořizovatel na nové trase trvá, požadujeme:

- její přeložení mimo historický vodní tok, vzrostlé duby a obytné pozemky,
- doplnění odůvodnění, proč nelze využít trasu dle platného ÚP,
- provedení bezpečnostního auditu a biologického průzkumu.

3 Požadujeme doplnění závazných regulativů:

- územní studie ověřující varianty,
- bezpečnostní audit rozhledových poměrů na I/4,
- ochrana dřevin starších 100 let,
- zachování vodního toku v přirozené trase,
- protihluková opatření,
- minimální odstup 50 m od obytné zástavby.

5. Závěr

Návrh nové trasy je:

- právně vadný,
- vnitřně rozporný,
- nepřezkoumatelný,
- neodůvodněně invazivní,
- ekologicky škodlivý,
- neproporcionální vůči vlastnickým právům.

Žádáme, aby bylo této námitce v plném rozsahu vyhověno.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky

a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném koridoru, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava či nové vymezení koridoru komunikace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí že vymezený koridor je uveden i v krycím listu lokality Lipence – dokonce hned o řádek výš než je zmíněná Rekonstrukce ul. Jílovišťské k MÚK Baně — návrh. Zmíněný kód 1370/260/20 se týká jiného prvku a jiného místa. Navíc se jedná o označení záboru již ve veřejném projednání.

Koridor je vyobrazen ve výkresech Z02, Z03, Z04 a O02 (u dvou z nich to podatel sám potvrzuje). Tím lze vymezení považovat za jednoznačné. Prvek je uveden v krycím listech daných lokalit a také v tabulkové části v příloze č. 2.

Vzhledem k tomu, že v místě navržené komunikace se žádná stávající komunikace nenachází (kromě neuzpevněné cesty na západním konci), lze konstatovat, že navržená komunikace bude novostavbou.

Návrh místní komunikace mezi Jílovišťskou a mimoúrovňovou křižovatkou Zbraslav-střed je sledovaným napojením centra Lipenců na Strakonickou komunikaci jako alternativu k jediné stávající

dopravní relaci ulicí Josefa Houdka, K Radotínu - MÚK Strakonická. Smyslem je vedení určité části místní cílové dopravy z této oblasti Lipenců kratší trasou s vhodnými sklonovými poměry na Strakonickou v severním směru. V dosavadním ÚP SÚ bylo navrženo napojení na Jílovišťskou ve vzdálenější poloze západně od centra na kótě terénu o 30 m vyšší, než je v MPP situována plocha koridoru pro napojení v nové, k centru bližší styčné křižovatce. Koridor pro komunikaci je v MPP vymezen šetrně na okraji louky a jiné plochy přírodě blízké s napojením na Jílovišťskou z vnější strany směrového oblouku zajišťujícím v křižovatce vyhovující rozhledové poměry. Plocha koridoru má umožnit podrobné projektové řešení kolmému napojení komunikace na Jílovišťskou včetně přemostění vodoteče a zlepšit přístup stávajících pozemků s bytovými domy.

Požadované regulace pro umístění navrhované stavby svojí podrobností přesahují měřítko MPP (viz § 43 odst. 3 věta druhá stavebního zákona).. Povinnost splnění hlukových limitů vyplývá pro vlastníka komunikace ze zák. č. 258/2000 S., o ochraně veřejného zdraví (§ 30, odst. 1).

Podrobnost dokumentace VVURÚ je stejně jako návrh MPP limitována ust. § 43 odst. 3, které ve druhé větě stanovuje, že „Územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím...“.

Navrhovaná komunikace propojující ulici Strakonickou a ulici Jílovišťskou byla posouzena v akustické studii, která je přílohou č. 3 VVURÚ, což je patrné i z hlukových map, které jsou přílohou této studie. Navrhovaný záměr byl vyhodnocen i v případě hodnocení záměrů (hodnotící tabulky) pod názvem Komunikace Jílovišťská – Mimoúrovňová křižovatka Zbraslav – střed, kde je v souvislosti s tímto záměrem konstatováno: „Výpočet akustické situace indikuje překročení hygienického limitu hluku v okrajových částech zastavitelných obytných ploch. Míra zátěže chráněných staveb bude závislá na jejich umístění v rámci vymezené plochy. Na základě detailní akustické studie, se zahrnutím všech zdrojů hluku působících v dotčené lokalitě, bude v dotčeném území vyhodnocen vliv provozu záměru. V případě zjištění překročení hygienických limitů budou navržena a realizována adekvátní protihluková opatření. Za předpokladu uplatnění tohoto opatření je vliv záměru akceptovatelný“. Dále lze na základě hlukové mapy doplnit informaci, že ve výhledovém stavu Metropolitního plánu nedochází k nadlimitnímu ovlivnění stávající obytné plochy u objektu Jílovišťská čp. 550. Jak již bylo citováno, dodržení hygienických limitů hluku však musí být ověřeno v rámci akustických posouzení při přípravě záměru.

Není pravdou, že by VVURÚ nehodnotilo či opomenulo dopady navrhovaného záměru 610/-/159 Komunikace Jílovišťská -

Mimoúrovňová křižovatka Zbraslav – střed, který prochází přes pozemky parc. č. 297/2 a 2368/1 v k. ú. Lipence. Navrhovaný záměr byl detailně posouzen a výsledky byly zahrnuty ve vyhodnocení. Podrobný přehled vyhodnocených vlivů a navrhovaných minimalizačních nebo kompenzačních opatření je k dispozici v Příloze VVURÚ č. 7 Hodnotící tabulky záměrů dopravní infrastruktury. V tomto vyhodnocení byl vliv navrhovaného záměru na ovzduší posouzen jako nevýznamný. Navrhovaná komunikace byla z hlediska jejího dopadu na kvalitu ovzduší rovněž posuzována samostatnou rozptylovou studií (Příloha č. 2b VVURÚ). Na základě jejích výsledků je možné konstatovat, že realizací zmiňované komunikace nedojde, za předpokladu dodržení navržených opatření, v popisované oblasti k takovému navýšení imisních koncentrací sledovaných látek, které by vedlo k překročení imisních limitů.

Realizací a provozem zmiňované komunikace dojde v území k slabému nárůstu imisí sledovaných znečišťujících látek, který však nepovede k překročení nejen platných imisních limitů, ale ani podstatně přísnějších mezních hodnot podle Směrnice EU 2024/2881 o kvalitě vnějšího ovzduší a čistším ovzduší pro Evropu (dále Směrnice 2024/2881). Z hlediska stanovených kritérií je tudíž tento nárůst hodnocen jako přijatelný. Konkrétní údaje pro jmenované lokality jsou následující (roční průměry koncentrací znečišťujících látek pro výhledový horizont naplnění Metropolitního plánu): lokalita Jílovišťská 550, Praha-Lipence – PM₁₀ 13,25 µg/m³; PM_{2,5} 7,56 µg/m³; NO₂ 3,88 µg/m³; B[a]P 0,04 ng/m³ bezprostřední okolí záměru 610/-/159 – PM₁₀ 12,8-15,4 µg/m³; PM_{2,5} 7,4-8,2 µg/m³; NO₂ 3,8-4,5 µg/m³; B[a]P 0,04-0,08 ng/m³ mezní hodnoty dle Směrnice 2024/2881 – PM₁₀ 20 µg/m³; PM_{2,5} 10 µg/m³; NO₂ 20 µg/m³; B[a]P 1 ng/m³

Na základě provedeného hodnocení je taktéž patrné, že realizací nové trasy komunikace nedojde k významnému zvýšení imisní zátěže obytné zástavby v její blízkosti.

Vlivy předmětného koridoru (včetně vlivů na biodiverzitu) jsou podobně jako ostatní plochy a koridory vymezené návrhem MPP vyhodnoceny v rámci tabelární Přílohy č. 7 dokumentace SEA, která obsahuje též návrh opatření pro minimalizaci zjištěných vlivů. V hodnotících tabulkách byl identifikován mírně negativní vliv představovaný křížením liniové stavby s LBK a okrajový překryv či kontakt záměru s vymezenou plochou vysokého významu pro biodiverzitu v roklí Kyjovského potoka (pozemek 2368/1 v k.ú. Lipence), k níž se vztahuje požadavek. Tato plocha označená jako č.209 - Pod Baněmi je vymezena v grafické příloze dokumentace VVURÚ A.III.2 - obecná ochrana přírody. Jako opatření příslušná k záměru 610/-/159 je uvedena minimalizace vlivů, tedy postup ve smyslu nalezení vhodného technického řešení s maximálním ohledem na LBK a identifikovaný cenný prvek zeleně.

Koridor 610/-/159 byl projednán v předchozích pořizovacích fázích návrhu MPP (dle § 50 a § 52 stavebního zákona) a není součástí měněné části dokumentace v rámci úpravy návrhu MPP pro opakované veřejné projednání.

Řada uvedených požadavků mimo měřítko a podrobnost návrhu MPP (biologický průzkum, minimální odstup od obytné zástavby), případně jsou realizovány podle zvláštních předpisů a nelze je naplnit prostřednictvím nástrojů územního plánování, které k tomuto nemají zákonné kompetence

Problematika požadavků na podmíněnost územními studiemi byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl pořizovatelem zvolen jednotný přístup pro vymezování podmíněnosti.

V návrhu MPP, bylo-li to v daných plochách shledáno jako důvodné, zejm. dochází-li návrhem MPP k výraznému nenárokovému zhodnocení pozemků navýšením míry využití území nad rámec dnešního právního stavu v ÚP SÚ, bylo požadavku vyhověno účelnějším nástrojem, a to ve smyslu požadavku podatele. Do návrhu MPP byl v doplněn regulativ podmíněnosti plánovací smlouvou (PPS) dle § 323 odst. 10 NSZ, včetně příslušných regulativů PPS. Byly stanoveny podmínky a lhůta pro jejich uzavření a jejich základní obsah. Na základě komplexního posouzení a zohlednění všech obdržených připomínek a námitek byly doplněny PPS pro konkrétní plochy. PPS byly provázány na stávající právní stav a zohledňují právní kontinuitu tak, aby nepoškodily vlastníky z hlediska nepřiměřeného zásahu do jejich práv a legitimního očekávání, tj. jsou aplikovány zpravidla na zhodnocovaný rozdíl HPP, který MPP "přidává" oproti ÚP SÚ (stávajícímu právnímu stavu). Byly stanoveny výjimky, pro které se podmíněnost nepoužije. Příslušné regulativy byly odvozeny z praxe HMP, z důvodu legitimního očekávání vlastníků a transparentního, rovného a předvídatelného chování města i úřadu vůči vlastníkům. Z toho důvodu bylo přihlédnuto k Metodice spoluúčasti investorů schválené ZHMP v 01/2022, z hlediska kontinuity a předvídatelnosti. Plochy, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, jsou vymezeny v grafické části Z 01 a uvedeny v KLZ/900. Výčet těchto ploch je uveden v příloze č. 2/900 a je doplněn krycím listem podmíněnosti v příloze č. 3. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Druhým nástrojem, kterým návrh MPP řeší požadavky na určitou formu podmíněnosti, je pro zajištění koordinovaného a koncepčního rozvoje významných transformačních a rozvojových ploch 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.

V neposlední řadě pořizovatel prověřoval i právní kontinuitu s regulativy dosavadního ÚP SÚ, neboť v mnoha případech podatelé požadují vymezování podmíněnosti územní studií de facto nad rámec dnešního právního stavu, tj. v územích, kde ÚP SÚ nevyžaduje ani podmíněnost územní studií ani zastavovací studií. To jsou de facto všechna území mimo plochy ve velkých rozvojových územích (tzv. VRÚ) a mimo plochy s plovoucími značkami. V takových případech proto pořizovatel v rámci správní úvahy při vážení veřejných a soukromých zájmů došel k závěru, že stanovení podmíněnosti v území pořízením územní studie by nebylo možné odůvodnit ani její nezbytností pro prověření složitých vztahů v území, neboť v daných případech byla urbanistická koncepce území dostatečně prověřena v rámci zpracování MPP a navržené regulativy poskytují dostatečný rámec pro rozhodování v navazujících řízeních. Požadavek na podmíněnost územní studií by v takových případech představoval nepřiměřené omezení využití území, které neodpovídá míře složitosti řešeného území ani účelu tohoto nástroje, a nadto by byl v rozporu s právní kontinuitou. Uložení takové podmínky proto nebylo shledáno odůvodněným.

Z výše uvedeného vyplývá, že pořizovatel systémově a komplexně prověřil na základě připomínek a námitek danou problematiku jak ve vztahu k tomuto území a dotčeným pozemkům, tak zároveň metodicky v rámci celého území hl. m. Prahy jednotně a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Dále podrobněji viz příloha P.167 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027121

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1249

Podatel | **OPLETAL PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RIZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | cbyx5y3x

Lokalita | 633, 912, 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 3 / Námítka

Vyjádření**NÁMITKA**

k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy (2025)

podle § 98 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon

1. Osoby uplatňující námitku

podatelé

Spoluvlastníci pozemků parc. č. 297/2 a 2368/1 v k. ú. Lipence

Námitku uplatňujeme jako dotčení vlastníci pozemků, které jsou navrženu dopravní stavbou přímo zasaženy.

2. Dotčená část návrhu MPP

Námítka směřuje proti nově navrženému dopravnímu napojení ze silnice I/4 (Strakonická) přes parc. č. 297/2 a 2368/1 v k. ú. Lipence, které je zakresleno ve výkresech:

- Z03 – Hlavní výkres infrastruktury,
- Z04 – Veřejně prospěšné stavby.

V textové části návrhu, zejména v Krycím listu lokality 260 / Lipence, je však uvedena pouze „rekonstrukce ulice Jílovišťské k MÚK Baně“ (kód 1370/260/20).

Textová část tedy neobsahuje žádný popis nové dopravní trasy, její přesnou stopu ani parametry.

3. Důvody námítky

a) Zásadní rozpor mezi textovou a grafickou částí – nepřezkoumatelnost

Textová část MPP vůbec neuvádí novou trasu dopravního napojení.

Z Krycích listů ani z žádné jiné textové části není možné zjistit, kudy má být nově navržená komunikace vedena.

Grafická část však vymezuje zcela novou komunikaci, v jiné stopě než je trasa ulice Jílovištská, zasahující do našich pozemků a v těsném kontaktu s obytným domem.

Tento vnitřní rozpor činí návrh MPP nepřezkoumatelným, protože:

- adresáti regulace neví, co je skutečně navrhováno,
- není zřejmé, zda se jedná o rekonstrukci nebo novostavbu,
- neexistuje srozumitelné propojení textové a grafické části.

Judikatura NSS (např. NSS 8 Ao 2/2011–72, 3. 5. 2011) opakovaně konstatuje, že vnitřní rozpornost opatření obecné povahy zakládá jeho nepřezkoumatelnost.

b) Neurčitost regulace – rozpor s § 18 a § 19 stavebního zákona

Pro navrženou komunikaci nejsou v MPP stanoveny žádné závazné podmínky:

- odstupy od obytných domů,
- parametry šířkového uspořádání,
- rozhledové poměry,
- podmínky pro ochranu přírody,
- zachování historického vodního toku,
- ochranu vzrostlých dřevin (200leté duby),
- hlukové a bezpečnostní limity.

Takto neurčitá regulace je v rozporu s § 18 a § 19 stavebního zákona, které ukládají povinnost chránit hodnoty území, životní prostředí a kvalitu života obyvatel.

c) Neúplné vyhodnocení vlivů (SEA / VVURÚ)

VVURÚ nehodnotí dopady navrženého napojení na:

- bezpečnost v úseku I/4 s nebezpečnou zatáčkou a omezenými rozhledy,
- hluk a emise v těsné blízkosti obytného domu Jílovištská 550,
- biotop chráněných druhů (např. datel černý – *Dryocopus martius*),
- ekologické hodnoty dubů starých cca 200 let, včetně hnízdních dutin,
- historický vodní tok, který je významným krajinným prvkem.

Opomenutí těchto vlivů činí SEA neúplnou podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb.

NSS přitom judikuje, že relevantní vlivy musí být posouzeny již při pořízení územního plánu (např. NSS 1 Ao 1/2009).

d) Absence prověření variant – nepoužití územní studie

Přestože jde o zcela novou dopravní trasu, nebyla pořízena územní studie dle § 82 a § 83 stavebního zákona.

Studie je přitom standardním nástrojem prověření:

- variant vedení,
- dopadů na území,
- kapacitních a bezpečnostních parametrů,
- souladu s charakterem území.

Z judikatury vyplývá, že pořizovatel musí varianty posoudit a odůvodnit (např. NSS 6 Ao 2/2010–112, 27. 5. 2010).

To se nestalo.

e) Existence méně invazivní varianty podle platného ÚP – porušení proporcionality

V platném Územním plánu hl. m. Prahy je trasa dopravního řešení vedena zcela jinudy, a to tak, že:

- nezasahuje naše pozemky,
- nezasahuje 200leté duby,
- nezasahuje historický vodní tok,
- není v kontaktu s obytnou zahradou.

Tato trasa je dlouhodobě prověřená a méně invazivní.

Ústavní soud ve věci Pl. ÚS 14/07 zdůraznil, že územní plánování musí šetřit vlastnická práva a zásahy musí být nezbytné a přiměřené.

NSS 6 Ao 6/2010–103 vyžaduje racionální zdůvodnění zvolené koncepce územního plánu.

Pořizovatel MPP neodůvodnil, proč opouští existující variantu a volí výrazně škodlivější řešení.

f) Neprokázaný veřejný zájem – možnost vyvlastnění bez odůvodnění

Ve výkresu Z04 je komunikace označena jako veřejně prospěšná stavba s možností vyvlastnění.

NSS (např. 4 Ao 3/2007, 1 Ao 1/2009) konstatuje, že musí být přezkoumatelně doloženo, proč veřejný zájem převažuje nad ochranou vlastnictví.

V případě této trasy není uveden jediný důvod, který by takový převážný veřejný zájem prokázal.

g) Nesoulad s charakterem území – stabilizovaná lokalita s minimální transformací

Lokalita 260 / Lipence je charakterizována jako:

„vesnická struktura s převahou rodinných domů ve vlastních zahradách, stabilizovaná lokalita s omezenou mírou transformace.“

Pro tuto lokalitu jsou stanoveny ukazatele:

- $i_s = 0,14$ (míra zastavění),
- $i_n = 0,25$ (nárůst podlažních ploch).

Tyto parametry znamenají, že:

- území má být dlouhodobě stabilizované,

- nepřipouští se zde významné transformační zásahy,
- již vůbec ne zásahy měnící dopravní koncepci území.

Nová komunikace představuje zásadní dopravní a krajinný zásah, který je s funkčním a urbanistickým charakterem lokality v přímém rozporu.

h) Závažné ekologické a bezpečnostní dopady

Návrh nové trasy způsobí:

- odstranění 200letých dubů s hnízdními dutinami chráněných druhů,
- zásah do historického vodního toku, významného krajinného prvku,
- zvýšení hlukové a emisní zátěže obytné zástavby,
- vznik dopravně nebezpečného místa na I/4 s omezenými rozhledy a zvýšenou nehodovostí.

Tyto dopady nejsou v MPP nijak posouzeny ani kompenzovány.

4. Návrh řešení (výrok námítky)

V souladu s § 98 stavebního zákona požadujeme:

1 Z návrhu MPP zcela vypustit nové dopravní napojení ze silnice I/4 vedené přes parc. č. 297/2 a 2368/1.

Odůvodnění:

- existuje méně invazivní varianta dle platného ÚP,
- nebyl prokázán veřejný zájem ani nezbytnost,
- záměr je v rozporu se stabilizovaným charakterem území.

2 Pokud pořizovatel na nové trase trvá, požadujeme:

- její přeložení mimo historický vodní tok, vzrostlé duby a obytné pozemky,
- doplnění odůvodnění, proč nelze využít trasu dle platného ÚP,
- provedení bezpečnostního auditu a biologického průzkumu.

3 Požadujeme doplnění závazných regulativů:

- územní studie ověřující varianty,
- bezpečnostní audit rozhledových poměrů na I/4,
- ochrana dřevin starších 100 let,
- zachování vodního toku v přirozené trase,
- protihluková opatření,
- minimální odstup 50 m od obytné zástavby.

5. Závěr

Návrh nové trasy je:

- právně vadný,
- vnitřně rozporný,
- nepřezkoumatelný,
- neodůvodněně invazivní,
- ekologicky škodlivý,
- neproporcionální vůči vlastnickým právům.

Žádáme, aby bylo této námitce v plném rozsahu vyhověno.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky

a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném koridoru, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava či nové vymezení koridoru komunikace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí že vymezený koridor je uveden i v krycím listu lokality Lipence – dokonce hned o řádek výš než je zmíněná Rekonstrukce ul. Jílovišťské k MÚK Baně — návrh. Zmíněný kód 1370/260/20 se týká jiného prvku a jiného místa. Navíc se jedná o označení záboru již ve veřejném projednání.

Koridor je vyobrazen ve výkresech Z02, Z03, Z04 a O02 (u dvou z nich to podatel sám potvrzuje). Tím lze vymezení považovat za jednoznačné. Prvek je uveden v krycím listech daných lokalit a také v tabulkové části v příloze č. 2.

Vzhledem k tomu, že v místě navržené komunikace se žádná stávající komunikace nenachází (kromě neuzpevněné cesty na západním konci), lze konstatovat, že navržená komunikace bude novostavbou.

Návrh místní komunikace mezi Jílovišťskou a mimoúrovňovou křižovatkou Zbraslav-střed je sledovaným napojením centra Lipenců na Strakonickou komunikaci jako alternativu k jediné stávající

dopravní relaci ulicí Josefa Houdka, K Radotínu - MÚK Strakonická. Smyslem je vedení určité části místní cílové dopravy z této oblasti Lipenců kratší trasou s vhodnými sklonovými poměry na Strakonickou v severním směru. V dosavadním ÚP SÚ bylo navrženo napojení na Jílovišťskou ve vzdálenější poloze západně od centra na kótě terénu o 30 m vyšší, než je v MPP situována plocha koridoru pro napojení v nové, k centru bližší styčné křižovatce. Koridor pro komunikaci je v MPP vymezen šetrně na okraji louky a jiné plochy přírodě blízké s napojením na Jílovišťskou z vnější strany směrového oblouku zajišťujícím v křižovatce vyhovující rozhledové poměry. Plocha koridoru má umožnit podrobné projektové řešení kolmému napojení komunikace na Jílovišťskou včetně přemostění vodoteče a zlepšit přístup stávajících pozemků s bytovými domy.

Požadované regulace pro umístění navrhované stavby svojí podrobností přesahují měřítko MPP (viz § 43 odst. 3 věta druhá stavebního zákona).. Povinnost splnění hlukových limitů vyplývá pro vlastníka komunikace ze zák. č. 258/2000 S., o ochraně veřejného zdraví (§ 30, odst. 1).

Podrobnost dokumentace VVURÚ je stejně jako návrh MPP limitována ust. § 43 odst. 3, které ve druhé větě stanovuje, že „Územní plán ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nesmí obsahovat podrobnosti náležející svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím...“.

Navrhovaná komunikace propojující ulici Strakonickou a ulici Jílovišťskou byla posouzena v akustické studii, která je přílohou č. 3 VVURÚ, což je patrné i z hlukových map, které jsou přílohou této studie. Navrhovaný záměr byl vyhodnocen i v případě hodnocení záměrů (hodnotící tabulky) pod názvem Komunikace Jílovišťská – Mimoúrovňová křižovatka Zbraslav – střed, kde je v souvislosti s tímto záměrem konstatováno: „Výpočet akustické situace indikuje překročení hygienického limitu hluku v okrajových částech zastavitelných obytných ploch. Míra zátěže chráněných staveb bude závislá na jejich umístění v rámci vymezené plochy. Na základě detailní akustické studie, se zahrnutím všech zdrojů hluku působících v dotčené lokalitě, bude v dotčeném území vyhodnocen vliv provozu záměru. V případě zjištění překročení hygienických limitů budou navržena a realizována adekvátní protihluková opatření. Za předpokladu uplatnění tohoto opatření je vliv záměru akceptovatelný“. Dále lze na základě hlukové mapy doplnit informaci, že ve výhledovém stavu Metropolitního plánu nedochází k nadlimitnímu ovlivnění stávající obytné plochy u objektu Jílovišťská čp. 550. Jak již bylo citováno, dodržení hygienických limitů hluku však musí být ověřeno v rámci akustických posouzení při přípravě záměru.

Není pravdou, že by VVURÚ nehodnotilo či opomenulo dopady navrhovaného záměru 610/-/159 Komunikace Jílovišťská -

Mimoúrovňová křižovatka Zbraslav – střed, který prochází přes pozemky parc. č. 297/2 a 2368/1 v k. ú. Lipence. Navrhovaný záměr byl detailně posouzen a výsledky byly zahrnuty ve vyhodnocení. Podrobný přehled vyhodnocených vlivů a navrhovaných minimalizačních nebo kompenzačních opatření je k dispozici v Příloze VVURÚ č. 7 Hodnotící tabulky záměrů dopravní infrastruktury. V tomto vyhodnocení byl vliv navrhovaného záměru na ovzduší posouzen jako nevýznamný. Navrhovaná komunikace byla z hlediska jejího dopadu na kvalitu ovzduší rovněž posuzována samostatnou rozptylovou studií (Příloha č. 2b VVURÚ). Na základě jejích výsledků je možné konstatovat, že realizací zmiňované komunikace nedojde, za předpokladu dodržení navržených opatření, v popisované oblasti k takovému navýšení imisních koncentrací sledovaných látek, které by vedlo k překročení imisních limitů.

Realizací a provozem zmiňované komunikace dojde v území k slabému nárůstu imisí sledovaných znečišťujících látek, který však nepovede k překročení nejen platných imisních limitů, ale ani podstatně přísnějších mezních hodnot podle Směrnice EU 2024/2881 o kvalitě vnějšího ovzduší a čistším ovzduší pro Evropu (dále Směrnice 2024/2881). Z hlediska stanovených kritérií je tudíž tento nárůst hodnocen jako přijatelný. Konkrétní údaje pro jmenované lokality jsou následující (roční průměry koncentrací znečišťujících látek pro výhledový horizont naplnění Metropolitního plánu): lokalita Jílovišťská 550, Praha-Lipence – PM10 13,25 µg/m³; PM2,5 7,56 µg/m³; NO2 3,88 µg/m³; B[a]P 0,04 ng/m³ bezprostřední okolí záměru 610/-/159 – PM10 12,8-15,4 µg/m³; PM2,5 7,4-8,2 µg/m³; NO2 3,8-4,5 µg/m³; B[a]P 0,04-0,08 ng/m³ mezní hodnoty dle Směrnice 2024/2881 – PM10 20 µg/m³; PM2,5 10 µg/m³; NO2 20 µg/m³; B[a]P 1 ng/m³

Na základě provedeného hodnocení je taktéž patrné, že realizací nové trasy komunikace nedojde k významnému zvýšení imisní zátěže obytné zástavby v její blízkosti.

Vlivy předmětného koridoru (včetně vlivů na biodiverzitu) jsou podobně jako ostatní plochy a koridory vymezené návrhem MPP vyhodnoceny v rámci tabelární Přílohy č. 7 dokumentace SEA, která obsahuje též návrh opatření pro minimalizaci zjištěných vlivů. V hodnotících tabulkách byl identifikován mírně negativní vliv představovaný křížením liniové stavby s LBK a okrajový překryv či kontakt záměru s vymezenou plochou vysokého významu pro biodiverzitu v roklí Kyjovského potoka (pozemek 2368/1 v k.ú. Lipence), k níž se vztahuje požadavek. Tato plocha označená jako č.209 - Pod Baněmi je vymezena v grafické příloze dokumentace VVURÚ A.III.2 - obecná ochrana přírody. Jako opatření příslušná k záměru 610/-/159 je uvedena minimalizace vlivů, tedy postup ve smyslu nalezení vhodného technického řešení s maximálním ohledem na LBK a identifikovaný cenný prvek zeleně.

Koridor 610/-/159 byl projednán v předchozích pořizovacích fázích návrhu MPP (dle § 50 a § 52 stavebního zákona) a není součástí měněné části dokumentace v rámci úpravy návrhu MPP pro opakované veřejné projednání.

Řada uvedených požadavků mimo měřítko a podrobnost návrhu MPP (biologický průzkum, minimální odstup od obytné zástavby), případně jsou realizovány podle zvláštních předpisů a nelze je naplnit prostřednictvím nástrojů územního plánování, které k tomuto nemají zákonné kompetence

Problematika požadavků na podmíněnost územními studiemi byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl pořizovatelem zvolen jednotný přístup pro vymezování podmíněnosti.

V návrhu MPP, bylo-li to v daných plochách shledáno jako důvodné, zejm. dochází-li návrhem MPP k výraznému nenárokovému zhodnocení pozemků navýšením míry využití území nad rámec dnešního právního stavu v ÚP SÚ, bylo požadavku vyhověno účelnějším nástrojem, a to ve smyslu požadavku podatele. Do návrhu MPP byl v doplněn regulativ podmíněnosti plánovací smlouvou (PPS) dle § 323 odst. 10 NSZ, včetně příslušných regulativů PPS. Byly stanoveny podmínky a lhůta pro jejich uzavření a jejich základní obsah. Na základě komplexního posouzení a zohlednění všech obdržených připomínek a námitek byly doplněny PPS pro konkrétní plochy. PPS byly provázány na stávající právní stav a zohledňují právní kontinuitu tak, aby nepoškodily vlastníky z hlediska nepřiměřeného zásahu do jejich práv a legitimního očekávání, tj. jsou aplikovány zpravidla na zhodnocovaný rozdíl HPP, který MPP "přidává" oproti ÚP SÚ (stávajícímu právnímu stavu). Byly stanoveny výjimky, pro které se podmíněnost nepoužije. Příslušné regulativy byly odvozeny z praxe HMP, z důvodu legitimního očekávání vlastníků a transparentního, rovného a předvídatelného chování města i úřadu vůči vlastníkům. Z toho důvodu bylo přihlédnuto k Metodice spoluúčasti investorů schválené ZHMP v 01/2022, z hlediska kontinuity a předvídatelnosti. Plochy, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, jsou vymezeny v grafické části Z 01 a uvedeny v KLZ/900. Výčet těchto ploch je uveden v příloze č. 2/900 a je doplněn krycím listem podmíněnosti v příloze č. 3. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Druhým nástrojem, kterým návrh MPP řeší požadavky na určitou formu podmíněnosti, je pro zajištění koordinovaného a koncepčního rozvoje významných transformačních a rozvojových ploch 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.

V neposlední řadě pořizovatel prověřoval i právní kontinuitu s regulativy dosavadního ÚP SÚ, neboť v mnoha případech podatelé požadují vymezování podmíněnosti územní studií de facto nad rámec dnešního právního stavu, tj. v územích, kde ÚP SÚ nevyžaduje ani podmíněnost územní studií ani zastavovací studií. To jsou de facto všechna území mimo plochy ve velkých rozvojových územích (tzv. VRÚ) a mimo plochy s plovoucími značkami. V takových případech proto pořizovatel v rámci správní úvahy při vážení veřejných a soukromých zájmů došel k závěru, že stanovení podmíněnosti v území pořízením územní studie by nebylo možné odůvodnit ani její nezbytností pro prověření složitých vztahů v území, neboť v daných případech byla urbanistická koncepce území dostatečně prověřena v rámci zpracování MPP a navržené regulativy poskytují dostatečný rámec pro rozhodování v navazujících řízeních. Požadavek na podmíněnost územní studií by v takových případech představoval nepřiměřené omezení využití území, které neodpovídá míře složitosti řešeného území ani účelu tohoto nástroje, a nadto by byl v rozporu s právní kontinuitou. Uložení takové podmínky proto nebylo shledáno odůvodněným.

Z výše uvedeného vyplývá, že pořizovatel systémově a komplexně prověřil na základě připomínek a námitek danou problematiku jak ve vztahu k tomuto území a dotčeným pozemkům, tak zároveň metodicky v rámci celého území hl. m. Prahy jednotně a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Dále podrobněji viz příloha P.167 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027122

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1250

Podatel | **PROCHÁZKA TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQT4C56

Identifikátor podání Portálu Pražana | cc2jb4bm

Lokalita | 101

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Žádost o zachování výškového limitu

Vyjádření

Žádáme o zachování výškového a objemového limitu zástavby z plánované podlažnosti 2 na 4 nadzemní podlaží dle stávajícího územního plánu.

Odůvodnění

Navržené snížení výškové hladiny na 2 podlaží považujeme za nešťastné a z urbanistického i sociálního hlediska problematické. Tato úprava by fakticky znemožnila realizaci plánovaného projektu menšího bytového domu, který má sloužit nejen k doplnění nedostatkového bytového fondu, ale především k revitalizaci a zklidnění sociálně problematické lokality.

Na daném místě se dnes nacházejí zanedbané a nevyužívané garáže, které se staly útočištěm bezdomovců, místem častých vandalismů a bohužel i rizikovou oblastí z hlediska veřejné bezpečnosti. Žádný z nás spolumajitelů nemá finanční prostředky na opravu garáží a instalaci bezpečnostních kamer, které by zde snad zajistily větší bezpečnost.

Jako jediné možné řešení se nám jeví spolupráce s paní xxx, jakožto investorkou, a jejím záměrem výstavby čtyřpatrového bytového domu, který má ambici tento prostor oživit a vytvořit zde příjemné, bezpečné a důstojné městské prostředí, které by přirozeně navazovalo na rozvojovou osu plánované Drážní promenády a přilehlé cyklostezky.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava regulativu rekreační vybavenosti značené bodem, případně bodem a plochou (stav), tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 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.

Námítka

ID 3027129

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1252

Podatel | **MIFFEK ONDŘEJ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03QGG

Identifikátor podání Portálu Pražana | ccey7ttj

Lokalita | 085

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Předmětem námítky je důrazný požadavek na zachování stávajícího charakteru dané lokality, tedy ponechání stávajícího charakteru i vymezení ploch podle současného platného územního plánu.

Odůvodnění

Záměr výstavby nové čtvrti je proti zájmu všech obyvatel širší lokality, která je již tak výrazně zatížena současnou výstavbou i plánovanou výstavbou ve smyslu návrhu metropolitního plánu,

Lokalita má být navázána na terminál VRT Praha Drážďany, jehož realizace však nebyla potvrzena a z dopravního pohledu nedává žádný smysl. Absolutně nelze očekávat, že v dané stanici budou zastavovat vysokorychlostní spoje a regionální spoje, které by po té trati mohly dále pokračovat líbeznickou spojkou pouze omezí kvůli kapacitě pražského uzlu počet vlaků na trati 070, což je zcela nepřijatelné. Lokalita tak reálně nemůže být plnohodnotně napojena kapacitní kolejovou dopravu ani v dlouhodobém měřítku.

Plánovaná výstavba s desítkami tisíc nových obyvatel tak pouze zatíží a reálně přetíží stávající dopravní síť (komunikace i MHD) a ani realizace dalších dopravních staveb (D0, tramvajové tratě) nemohou plnohodnotně zajistit udržitelnou mobilitu jak v nové čtvrti, tak vlivem vytvořených kongescí a přetížení MHD i v širším okolí.

Celý záměr tak reálně pouze poslouží k tomu, že dosud volné pozemky, na nichž například měly vzniknout odpočinkové plochy pro stávající obyvatele (včetně mé osoby ve vztahu k mé nemovitosti) nahradí bezuzdná výstavba pod falešnou záminkou čtvrti budované ve vazbě na terminál VRT. Ten sice nevznikne, či nikdy nemůže plnit plánovanou roli, ale navržené řešení umožní zastavění plochy

a zásadní a neakceptovatelné navýšení počtu obyvatel v širší lokalitě, která na to není připravena a metropolitní plán ani reálně nepočítá s tím, že by měly vzniknout adekvátní řešení umožňující důstojný život nových i stávajících obyvatel v širším okolí.

Uvedený záměr je čisté developerské lobby skryté pod falešnou vlajkou terminálu VRT a slouží pouze ke zhodnocení pozemků, které měly a mají sloužit jinému účelu.

Takový postup zásadně odmítám a cítím se jím zásadně poškozen a omezen na svých právech.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Souvisí také s požadavkem a vypořádáním ID 3028541. Lokalita Terminálu sever je vymezena jako rozvojová oblast, která je soustředěná kolem vzniku integrovaného přestupního uzlu v návaznosti na novou železniční stanici a vysokorychlostní trať. Zástavba lokality Terminál Sever vytvoří významné subcentrum a přepravní uzel, což efektivně využije dopravní potenciál a vytváří vyvážené podmínky pro udržitelný rozvoj. MPP zde proto navrhuje rozvoj veřejné dopravy formou nové tramvajové tratě a územní rezervy pro výhledové tangenciální spojení, jehož rozsah a způsob vedení trasy bude podrobněji prověřen po zadefinování technických a provozních parametrů trati. Jedná se o významný rozvoj v návaznosti na železniční stanici v místě s napojením na dálnici a MHD. Plochy navazují na stávající strukturu sídliště a využijí stávající i navrženou infrastrukturu.

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.

Námítka

ID 3027978

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1252

Podatel | **MIFFEK ONDŘEJ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03PY5

Identifikátor podání Portálu Pražana | frwyqpca

Lokalita | 755, 233, 180, 505, 928, 085

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Doprava v klidu

Vyjádření

Připomínka ke krycím listům všech lokalit zasahujících do k. ú. Letňany 085, 700, **505**, 080, 180, 162

Požaduji, aby do okolí Letňan vedly lávky pro chodce a cyklisty a byly označeny jako veřejně prospěšné stavby. Lávky zkrátí cestu do center okolních městských částí i za rekreací.

Jde o lávky z Urubovy ulice přes železnici do Čakovic, lávku přes Kbelskou ulici od Rýmařovské směrem na Střížkov a Sídliště Ďáblice, lávku přes Cínoveckou ulici do Ďáblického háje.

Tato propojení do okolí by měly být podmiňujícími stavbami pro výstavbu v nových čtvrtí.

Odůvodnění

Konstatuji, že v oblasti Letňan během projednávání metropolitního plánu došlo k významným změnám, které mají zásadní vliv na život v Letňanech, často je nahrazována stávající i dosud plánovaná zeleň rozsáhlou výstavbou. Pokud se plány na výstavbu nových čtvrtí uskuteční v takto masivním měřítku, budou Letňany největším stavenišťem a poté nejlidnatějším územím v ČR. S tímto přístupem nesouhlasím a požaduji v metropolitním plánu přijmout opatření, která zmírní dopad nové výstavby na stávající obyvatele Letňan, na jejich život a zdraví.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Vzhledem k tomu, že dle stavebního zákona jsou veřejně prospěšné stavby exaktně vázány k jednotlivým pozemkům a stavbám, není takové zafixování umístění lávky koridorem s napojením na stávající pozemní komunikace jako VPS v MPP vhodné. Přesné umístění lávek a napojení na komunikační síť bude předmětem následných řízení podle stavebního zákona. Bude záležet na konkrétních projektech. Propojení na všech připomínkovaných místech jsou v MPP zajištěna podle článku 128 Textové části. Propojení přes železnici mezi ulicí Urubova a Čakovickými je v MPP vymezeno 640/-/79. Propojení přes Kbelskou ulici od ulice Rýmařovské na Sídliště Prosek je v MPP vymezeno 640/-/74. Propojení přes ulici Cínoveckou z Letňan směrem k Ďáblickému háji je řešeno řešeno vymezením 640/-/66, které je navrženo s ohledem na koncepční řešení celé oblasti mezi Ďáblicemi a Letňany, resp. s ohledem na lokalitu Terminálu Sever. V prostoru mezi Letňany a Ďáblicemi podél stávající komunikace Cínovecká byl na základě Aktualizace zásad územního rozvoje vymezen koridor pro stavbu strategického národního významu – vysokorychlostní trať Praha – Drážďany. Tato stavba znamená zásadní koncepční vstup do prostorového řešení tohoto území včetně krajinných vazeb. Samospráva (hl. m. Praha) na tento zásadní vstup reagovala úkolem pro IPR Praha zpracovat podrobnější prověření, které zanalyzuje dopady a prozkoumá potenciální benefity, které by investice pro toto území mohla mít. Na základě tohoto zadání byla zpracována dopravně-krajinářsko-urbanistická studie Terminál VRT Praha sever a navazující území (UNIT architekti s.r.o.). Tato studie komplexně území zhodnotila a prokázala pozitivní dopady umístění případného dopravního terminálu Praha – Sever. Součástí toho byl i návrh doplnění rozvojových ploch na základě principů tzv. transit oriented development na východ od tohoto terminálu. Jedním z ústředních principů návrhu bylo přeřešení prostupu krajinného rozhraní, které je žádoucí, aby oddělilo sídlo starých Ďáblic (lokalita 237 / Ďáblice) a oblast urbanizovaného území Letňany – Čakovice. MPP přitom reflektuje požadavky a úkoly na zamezení srůstání sídel formulované v republikových prioritách Politiky územního rozvoje ČR, v ZÚR, ale i v principech Politiky architektury a stavební kultury ČR. Nově navržené řešení bylo vyhodnoceno jako výrazně vhodnější, neboť vytváří spojitý prostup otevřené krajiny a přičleněním produkčních ploch podél ulice Cínovecká k lokalitě Terminál sever umožňuje, aby si sídlo starých Ďáblic zachovalo jednotný vesnický ráz. Vymezení krajinného rozhraní na předmětných pozemcích proto pořizovatel vyhodnotil jako účelné. Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování viz kapitola 3 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů viz kapitola 5 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 3027977

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1252

Podatel | **MIFFEK ONDŘEJ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03PY5

Identifikátor podání Portálu Pražana | frwyqpca

Lokalita | 080, 505, 085, 162

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Dopravní stavby

Vyjádření

V oblasti Letňan má podle propočtů města přibýt asi 70 tisíc nových aut. Dobře vím, že každá nová stavba v Letňanech může přivodit dopravní kolaps. Viděli jsme to na podzim 2025 při uzavírcce Čakovické ulice. Městský i dálniční okruh totiž vede v provizorní trase Kbelskou ulicí. V souladu s dosavadními požadavky městských částí Praha 9, Praha 18, Praha 19 a Čakovice požadují zahrnout do územního plánu podmiňující dopravní stavby, bez kterých nelze v Letňanech stavět nové čtvrti.

Jde o dokončení stavby dálničního okruhu (stavba 520), dokončení městského okruhu, stavbu nové tramvajové trati mezi Sídlištěm Ďáblice a Vysočany, rekonstrukcí železniční trati se zastávkou na Havraňáku a dostavbou Vysočanské radiály. Tyto stavby odlehčí Letňanům od aut.

Odůvodnění

Konstatuji, že v oblasti Letňan během projednávání metropolitního plánu došlo k významným změnám, které mají zásadní vliv na život v Letňanech, často je nahrazována stávající i dosud plánovaná zeleň rozsáhlou výstavbou. Pokud se plány na výstavbu nových čtvrtí uskuteční v takto masivním měřítku, budou Letňany největším staveništěm a poté nejlidnatějším územím v ČR. S tímto přístupem nesouhlasím a požaduji v metropolitním plánu přijmout opatření, která zmírní dopad nové výstavby na stávající obyvatele Letňan, na jejich život a zdraví.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

V reakci na rozsáhlé rozvojové a transformační plochy v Letňanech a Čakovících vymezuje MPP dostatek návrhových tras veřejné dopravy, včetně nové tramvajové trati k Terminálu sever, vysokorychlostní trat a konvenční železniční trat v jeho prostoru MPP vymezuje dopravní stavbu 622/-/62 Tramvajová trať Hloubětín–Letňany jako územní rezervu navazující na tramvajové tratě směrem na Sídliště Ďáblice a Vysočany. Nové trasování reaguje na očekávaný nárůst počtu obyvatel a potřebu posílení veřejné dopravy. Koridor je dále vymezen v koordinaci se Územní studií VRÚ Letňany-Kbely pro zástavbu Nových Letňan a urbanistickou studií Terminál sever a okolí. Sever.

Stavba Vysočanské radiály 610/-/120 je rovněž vymezena jako územní rezerva, s nutností podrobného technického prověření. MPP i urbanistická studie pro Městský okruh počítají s jejím zapojením v prostoru Balabenky a následným napojením do Průmyslového polokruhu. Východní část Městského okruhu zde plní roli vstupního bodu; Městský okruh již disponuje dokumentací pro územní rozhodnutí. Spolu s Pražským okruhem (stavba 520) a jeho severním doplněním tvoří tyto stavby klíčové prvky nadřazené komunikační síti, na kterou MPP v souladu se ZÚR hl. m. Prahy navazuje. Součástí stavby 630/-/13 Železniční trať Praha–Turnov je rovněž významná přestavba zastávky Praha–Čakovice, která má klíčový význam pro obsluhu transformační plochy Avia Letňany. Modernizace přinese zvýšení kapacity městské železnice a posílí nabídku veřejné dopravy v území.

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 3027981

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1252

Podatel | **MIFFEK ONDŘEJ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03PY5

Identifikátor podání Portálu Pražana | frwyqpca

Lokalita | 085, 700, 505, 080, 180, 162

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Občanská vybavenost

Vyjádření

Připomínka ke krycím listům všech lokalit zasahujících do k. ú. Letňany 085, 700, **505**, 080, 180, 162

Každá nová čtvrť by měla mít vyznačenou plochu nebo určenou podmiňující stavbu pro školské a zdravotnické zařízení.

Odůvodnění

Konstatuji, že v oblasti Letňan během projednávání metropolitního plánu došlo k významným změnám, které mají zásadní vliv na život v Letňanech, často je nahrazována stávající i dosud plánovaná zeleň rozsáhlou výstavbou. Pokud se plány na výstavbu nových čtvrtí uskuteční v takto masivním měřítku, budou Letňany největším stavenišťem a poté nejlidnatějším územím v ČR. S tímto přístupem nesouhlasím a požaduji v metropolitním plánu přijmout opatření, která zmírní dopad nové výstavby na stávající obyvatele Letňan, na jejich život a zdraví.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

V předmětných lokalitách je minimální podíl uličních prostranství, městských parků a občanské vybavenosti stanoven převážně parametrickými regulativy. Způsob regulace je podrobněji popsán v článku 77 textové části MPP. V plochách, které nejsou regulované parametricky jsou požadavky na uliční prostranství, městské parky a občanskou vybavenost vymezeny bodovými značkami, a to na základě podrobnějšího prověření v územních nebo urbanistických studiích, které byly pro lokality zpracovány. Dále uvádíme, že většina

těchto ploch je podmíněna uzavřením plánovací smlouvy, ve které budou konkrétní požadavky závazně ukotveny.

Návrh MPP stanovuje nároky pro občanskou vybavenost mnoha různými způsoby:

V lokalitě 505 / Sídliště Letňany je vymezena oblast nových struktur P102 s minimálním podílem ploch pro občanskou vybavenost $OV_{min} = 12\%$, v lokalitě 080 / Nové Letňany je vymezena oblast nových struktur P121 s minimálním podílem ploch pro občanskou vybavenost $OV_{min} = 15\%$; v lokalitě 085/Terminál Sever je vymezena bodová značka s označením 800/085/1596 pro občanskou vybavenost s minimální rozlohou 15000 m²; v lokalitě 162/Avia Letňany je vymezena plocha pro občanskou vybavenost s označením 800/162/2324 o rozloze 41564 m² a oblast nových struktur P134 s minimálním podílem ploch pro občanskou vybavenost $OV_{min} = 2\%$; v lokalitě 180/U Letňanského lesoparku je vymezena plocha s označením 800/180/2118 o rozloze 1342 m² pro občanskou vybavenost, plocha s označením 800/180/2126 o rozloze 11970 m² pro občanskou vybavenost, plocha s označením 800/180/2161 o rozloze 12767 m² pro občanskou a vybavenost bodovou značkou označením 800/180/1505 o minimální rozloze 10000 m²; lokalita 700/Areály Letňany je lokalitou komerční vybavenosti, ve které se nepředpokládá nárůst obyvatel a MPP zde nevymezuje občanskou vybavenost pro konkrétní záměr, nicméně MPP zde umožňuje umísťování občanské vybavenosti viz čl. 145 odst. 2.

Rozlišování konkrétních účelů občanské vybavenosti jako školství a zdravotnictví je pod podrobnost MPP a není účelné vzhledem k míře nejistoty s jakou by bylo nutno tyto potřeby v území lokalizovat. Nicméně celkové výměry občanské vybavenosti byly vyhodnoceny z hlediska potřeb pro školství jako více než dostačující (viz kapitola 9 odůvodnění a příloha 09.10.15). Deficit v lokalitě 080/Nové Letňany vychází z prověření na základě pořizované Územní studie VRÚ Letňany-Kbely, která navrhuje umístění základní občanské vybavenosti v podobě nadmístní nemocnice a několika základních a mateřských škol. Sousední lokalita 505/Sídliště Letňany má kalkulovaný výraznější přebytek a v širším kontextu mají území městských částí Praha 9 a Praha 18 dostatek ploch pro občanskou vybavenost, indikovaný lokální deficit tak může být tedy vyrovnán v rámci širšího území.

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 měřítka 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.

Pořizované a schválené 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.

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 3027976

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1252

Podatel | **MIFFEK ONDŘEJ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03PY5

Identifikátor podání Portálu Pražana | frwyqpca

Lokalita | 403, 162, 085, 505

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Oddělení vysoké výstavby

Vyjádření

Nové čtvrti v Letňanech mají mít výškovou hladinu povětšinou 12 nadzemních podlaží. Požaduji, aby plánovaná vysokopodlažní zástavba v sousedství stávajících obytných domů byla oddělena zeleným pásem v šíři nejméně 100 metrů a výstavba ve výši 12 nadzemních podlaží byla od stávající zástavby oddělena nižšími domy.

To se týká zejména rodinných domů v kolonce u Avie, všech rodinných domů u areálu Avie Letňany, bytových domů v Tupolevově ulici, zejména v areálu Rezidence Tupolevova.

Odůvodnění

Konstatuji, že v oblasti Letňan během projednávání metropolitního plánu došlo k významným změnám, které mají zásadní vliv na život v Letňanech, často je nahrazována stávající i dosud plánovaná zeleň rozsáhlou výstavbou. Pokud se plány na výstavbu nových čtvrtí uskuteční v takto masivním měřítku, budou Letňany největším stavenišťem a poté nejlidnatějším územím v ČR. S tímto přístupem nesouhlasím a požaduji v metropolitním plánu přijmout opatření, která zmírní dopad nové výstavby na stávající obyvatele Letňan, na jejich život a zdraví.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

V předmětném území se nenachází žádný čtverec výškové regulace s maximálním počtem RNP pro zástavbu 12. Některým plochám je přiřazena hladina věží RNP 12, která umožňuje pouze pro část

zástavby v dané ploše navýšit maximální počet RNP určený rozmezím podlažnosti. V krycím listu lokality je stanoven podíl zástavby, pro který je možné uplatnit hladinu věží.

Regulace v MPP naplňuje požadavky v připomínce. Severní část lokality 180, kde se nachází rodinné domy, je od transformační lokality 162 oddělena lokalitním parkem. V těsné návaznosti na stabilizované území s rodinnými domy na západě lokality 162 se nachází plochy s výškovou regulací 4RNP.

MPP na území Letňan plošně vymezuje řadu parků různé hierarchie a nestavební rozvojové plochy s cílovým charakterem parku. V oblastech nových struktur je požadavek na umístění zeleně stanoven parametricky. Většina rozvojových a transformačních ploch jsou podmíněny uzavřením plánovací smlouvy, ve kterých budou podrobnější požadavky např. na vymezení parků konkrétně stanoveny.

Rozsah rozvojové plochy 414/505/5792 je vymezen v souladu s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3036, která ve svém návrhu explicitně neodděluje areál Rezidence Tupolevova od rozvojové plochy pomocí pásu zeleně, naopak má na stávající zástavbu přirozeně navázat a vytvářet tak funkční celek. Lze však předpokládat, že případná zástavba v rámci rozvojové plochy bude oddělena od ulice Tupolevova, a to z důvodu vedení sítí technické infrastruktury, jejichž ochranná pásma je nutné respektovat.

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.

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 3027980

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1252

Podatel | **MIFFEK ONDŘEJ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03PY5

Identifikátor podání Portálu Pražana | frwyqpca

Lokalita | 162

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Park Avia

Vyjádření

Požaduji zvětšit centrální park (respektive jeden z parků) nové čtvrti v areálu Avia Letňany nejméně na sedm hektarů.

Odůvodnění

Konstatuji, že v oblasti Letňan během projednávání metropolitního plánu došlo k významným změnám, které mají zásadní vliv na život v Letňanech, často je nahrazována stávající i dosud plánovaná zeleň rozsáhlou výstavbou. Pokud se plány na výstavbu nových čtvrtí uskuteční v takto masivním měřítku, budou Letňany největším stavenišťem a poté nejlidnatějším územím v ČR. S tímto přístupem nesouhlasím a požaduji v metropolitním plánu přijmout opatření, která zmírní dopad nové výstavby na stávající obyvatele Letňan, na jejich život a zdraví.

V rámci lokality je třeba vytvořit větší plochu hodnotné zeleně s rekreační a komunitní funkcí významného veřejného prostranství.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Navržená regulace odpovídá kontinuitě ÚP SÚ a jeho pořizovanými změnami. Podíl uličních prostranství, městských parků a občanské vybavenost je pro lokalitu stanoven převážně parametrickou regulací. Návrh Metropolitního plánu vychází z podrobnějšího prověření v pořizované změně ÚP SÚ Z 2808, pro kterou byla zpracována urbanistická studie. Navržené plochy městských parků byly prověřeny v širších souvislostech, podrobnějším měřítku a se zohledněním relevantních podkladů.

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 3027979

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1252

Podatel | **MIFFEK ONDŘEJ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03PY5

Identifikátor podání Portálu Pražana | frwyqpca

Lokalita | 505, 928

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Park OC

Vyjádření

Námítka ke krycímu listu lokality 505 (pokud to půjde, také ke grafické části, nejlépe zakreslit plochu původní VPS z územního plánu).

Požaduji zachovat v novém plánu pokračování lokálního "Parku u OC Letňany" podél Tupolevovy ulice v rozsahu stávající veřejně prospěšné stavby 4/ZP/33 viz příloha.

Odůvodnění

Konstatuji, že v oblasti Letňan během projednávání metropolitního plánu došlo k významným změnám, které mají zásadní vliv na život v Letňanech, často je nahrazována stávající i dosud plánovaná zeleň rozsáhlou výstavbou. Pokud se plány na výstavbu nových čtvrtí uskuteční v takto masivním měřítku, budou Letňany největším stavenišťem a poté nejlidnatějším územím v ČR. S tímto přístupem nesouhlasím a požaduji v metropolitním plánu přijmout opatření, která zmírní dopad nové výstavby na stávající obyvatele Letňan, na jejich život a zdraví.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Rozsah rozvojové plochy 414/505/5792 je vymezen v souladu s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3036, která prověřila potřebu vymezení VPS ve větším detailu. Lze však předpokládat, že případná zástavba v rámci rozvojové plochy bude oddělena od ulice Tupolevova, a to z důvodu vedení sítí technické infrastruktury, jejichž ochranná pásma je nutné respektovat.

Rozvojová plocha spadá do oblasti nových struktur P102, dle které je požadavek na realizaci parkových ploch stanoven závazným regulativem Metropolitního plánu - parametrickou regulací - která v rozvojové ploše požaduje umístění parku o minimální rozloze 28% z celkové výměry této plochy. Záměr je možné umístit pouze za podmínek uvedených v článku 77 MPP.

Dále uvádíme, že celá plocha je podmíněna uzavřením plánovací smlouvy, ve které budou požadavky na vymezení parků závazně ukotveny.

Pořizované a schválené 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 3027975

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1252

Podatel | **MIFFEK ONDŘEJ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03PY5

Identifikátor podání Portálu Pražana | frwyqpca

Lokalita | 505

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | Zahušťování a podlažnost

Vyjádření

V souladu s dlouhodobým požadavkem rezidentů požadují změnit cílový charakter lokality 505 následovně:

„Posilovat cílový charakter stávající stabilizované, obytné lokality Sídliště Letňany se strukturou modernistickou. Citlivě rozvíjet místa v kontaktu s nízkopodlažní zástavbou. Zachovávat a chránit plochy parků ve volné zástavbě. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy.

Lokalita Sídliště Letňany je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování a ochrana prostorového uspořádání a rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou tři stávající výškové úrovně zástavby (areály vybavenosti, blokové a věžové domy) a park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality. V jihovýchodní části se nachází rozvojová plocha s hybridní strukturou, která má kopírovat podíl zeleně a parku ve volné zástavbě charakteristického pro letňanské sídliště včetně centrálního parku podél Tupolevovy ulice.“

Odůvodnění

Konstatuji, že v oblasti Letňan během projednávání metropolitního plánu došlo k významným změnám, které mají zásadní vliv na život v Letňanech, často je nahrazována stávající i dosud plánovaná zeleň rozsáhlou výstavbou. Pokud se plány na výstavbu nových čtvrtí uskuteční v takto masivním měřítku, budou Letňany největším stavenišťem a poté nejlidnatějším územím v ČR. S tímto přístupem nesouhlasím a požaduji v metropolitním plánu přijmout opatření, která zmírní dopad nové výstavby na stávající obyvatele Letňan, na jejich život a zdraví.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Sídliště Letňany je stabilizovaná obytná lokalita s modernistickým typem struktury. Z důvodu ochrany zahušťování sídlišť MPP vymezuje regulativ "Park ve volné zástavbě". Dle textové části odůvodnění MPP má tato plocha zůstat veřejně přístupná a nezastavitelná. Dle krycího listu lokality je základním cílem navržených regulativů zachování prostorového uspořádání území. Na základě výše uvedeného je tedy v MPP zajištěna dostatečná ochrana proti nekonceptnímu zahušťování zástavby.

Ochrana zelených ploch uvnitř zástavby je právě zajištěna Parkem ve volné zástavbě, jehož základní vlastností je prostupnost. Parkem ve volné zástavbě je vymezen prostor parku, tedy nestavební část stavebního bloku, která je veřejně přístupná.

Koncepce zelené infrastruktury v měřítku Metropolitního plánu vychází ze širších územních souvislostí a vzájemných vztahů v území tak, aby byl zachován přírodní, rekreační i kompoziční charakter městské krajiny. Ulice Jančova spadá do stabilizované plochy, ve které se dle současného stavu ani dle dosavadního ÚP SÚ park nenachází. Vymezením parku by došlo k zjevnému rozporu s právní kontinuitou ÚP SÚ.

Návrh MPP vymezuje park ve volné zástavbě jako část stavebního bloku výhradně v modernistických strukturách, určenou převážně k nestavebním účelům, za podmínky zachování charakteru modernistické struktury. Možnost nové zástavby je omezena samotným nástrojem parku ve volné zástavbě. Stanovený maximální rozsah možného rozšíření (20 % RPB dle čl. 94 odst. 3) odpovídá charakteru předpokládaných změn, resp. nahrazení novými budovami. Na základě výsledků veřejného projednání bylo rozšířeno znění čl. 94 textové části o přípustnost umísťování nových jiných staveb, budov pro dopravní a technickou infrastrukturu a budov pro obsluhu a údržbu parku ve volné zástavbě doplňující celkovou kompozici a koncepci dané modernistické struktury, pokud nejsou v rozporu s cílovým charakterem lokality a s primárně nezastavěným charakterem parku ve volné zástavbě, umísťování nových budov nad rámec výše uvedeného zůstává i nadále nepřipustné.

Metropolitní plán stanovuje, ve kterých částech modernistických struktur je výstavba možná, a naopak vymezuje prostor parku ve volné zástavbě, tedy část stavebního bloku, která je v principu nestavební a je veřejně přístupná. Aby mohla být tato regulace zavedena a zároveň neohrožovala změny dokončených staveb nebo jejich nahrazení novými, je umožněno plochu stávající budovy zvětšit,

a to maximálně o 20 % RPB na úkor parku ve volné zástavbě. Typicky jde o přístavbu výtahu, lodžii, úpravu fasády apod. nebo nahrazení nevyužívané budovy. Vzhledem k vlastnické struktuře parků ve volné zástavbě (cca 85 % pod kontrolou HMP, většina zbytku pod kontrolou vlastníků/spoluvlastníků okolních budov) se nepředpokládá, že by docházelo k nevhodným úpravám parků ve volné zástavbě v míře, která by opodstatňovala úpravu regulativu z hlediska zvýšení jeho přísnosti. Navíc u velké části případů zde brání rozšiřování budov už to, že pozemky obklopující stávající budovy jsou většinou v jiném vlastnictví než tyto budovy. Vzhledem k jednotlivým podílům ploch parků ve volné zástavbě a ploch přilehlých budov a reálně očekávatelné míře využití tohoto ustanovení dospěl pořizovatel k závěru, že obavy podatele nejsou opodstatněné natolik, aby vedly k další úpravě regulativů.

Vymezení parků ve volné zástavbě nemá v ÚP SÚ ekvivalent. Návrh MPP, i s ustanovením v odst. 3, 4 a 5, výrazně zpřísňuje ochranu stávajícího charakteru těchto území, tj. nezastavitelnost zeleně na sídlištích. Díky tomu přímo zabraňuje nežádoucímu zahušťování sídlišť, kterému stávající právní stav dle ÚP SÚ nijak nečelil. ÚP SÚ totiž v naprosté většině těchto území zástavbu nijak neomezoval. Převážná část ploch vymezených nově jako park ve volné zástavbě v návrhu MPP je v ÚP SÚ součástí zastavitelných ploch, zpravidla OB a OV. Neomezuje tudíž nikterak ani úpravy stávajících budov. Konkrétně v ÚP SÚ se jedná o plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou zastavitelné (výkres č. 4), a zároveň se jedná o zastavitelné území (výkres č. 37 ÚP SÚ). Nadto lze uvést, že ÚP SÚ explicitně nikterak nechrání modernistické struktury a ani PVZ (pokud v nich nejsou přímo vymezené plochy jako např. ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, ZMK – zeleň městská krajinná nebo IZ – izolační zeleň) a neobsahuje ani další podrobné nástroje a regulativy jako návrh MPP – výšková regulace, cílový charakter lokality, struktura lokality a plochy apod.

ÚP SÚ v těchto plochách připouští, respektive umožňuje dotváření území v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci. Dosavadní praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu územního plánování (MMR ČR), který je pro pořizovatele závazný, ukazují, že se tak může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou) obdobným okolní stávající zástavbě. Z toho vyplývá, že návrh MPP chrání modernistické struktury díky přísným regulativům PVZ mnohem důsledněji než ÚP SÚ. Pořizovatel z výše uvedených důvodů setrvává na své správné úvaze, že navržené regulativy PVZ již z hlediska veřejných zájmů nelze dále zpřísňovat.

Námítka

ID 3027974

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1252

Podatel | **MIFFEK ONDŘEJ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03PY5

Identifikátor podání Portálu Pražana | frwyqpca

Lokalita | 085, 700, 505, 080, 180, 162

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | Zachování zeleně a redukce rozsahu výstavby

Vyjádření

Námítka k ke krycím listům všech lokalit zasahujících do k. ú. Letňany 085, 700, **505**, 080, 180, 162V souladu s koncepcí stabilizovaného území původního letňanského sídliště požadují, aby v nových čtvrtích byla zachována polovina zeleně.

Odůvodnění

Konstatuji, že v oblasti Letňan během projednávání metropolitního plánu došlo k významným změnám, které mají zásadní vliv na život v Letňanech, často je nahrazována stávající i dosud plánovaná zeleň rozsáhlou výstavbou. Pokud se plány na výstavbu nových čtvrtí uskuteční v takto masivním měřítku, budou Letňany největším stavenišťem a poté nejlidnatějším územím v ČR. S tímto přístupem nesouhlasím a požaduji v metropolitním plánu přijmout opatření, která zmírní dopad nové výstavby na stávající obyvatele Letňan, na jejich život a zdraví.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

V předmětných lokalitách je minimální podíl uličních prostranství, městských parků a občanské vybavenosti stanoven převážně parametrickými regulativy. Způsob regulace je podrobněji popsán v článku 77 textové části MPP. V plochách, které nejsou regulované parametricky jsou požadavky na uliční prostranství, městské parky a občanskou vybavenost vymezeny bodovými značkami, a to na základě podrobnějšího prověření v územních nebo urbanistických studiích, které byly pro lokality zpracovány. Dále uvádíme, že většina

těchto ploch je podmíněna uzavřením plánovací smlouvy, ve které budou konkrétní požadavky závazně ukotveny.

Metropolitní plán nepracuje s pojmem nebo regulativem zeleň, nicméně v rámci předmětné oblasti vymezuje požadavky na městské parky a nestavební plochy. Plošně vymezuje řadu parku různé hierarchie případně nestavební rozvojové plochy s cílovým charakterem parku. U převážné části předmětných lokalit jsou vymezeny transformační a rozvojové plochy v oblastech nových struktur, kde jsou požadavky na veřejná prostranství (minimální podíl uliční prostranství a podíl městských parků a na veřejnou vybavenost) stanoveny procentem plochy, nikoliv grafickým vyznačením. Požadavky na plochy městských parků byly koordinovány s ÚP SÚ a jeho pořizovanými změnami. Pro budoucí charakter zástavby jsou pak v rámci TR ploch stanoveny regulativy jako je struktura, výšková regulace, regulované množství HPP.

Koncepce zelené infrastruktury v měřítku Metropolitního plánu vychází ze širších územních souvislostí a vzájemných vztahů v území tak, aby byl zachován přírodní, rekreační i kompoziční charakter městské krajiny. Metropolitní plán nikterak nebrání realizaci parků, zahrad a dalších přírodních nebo nestavebních ploch v rámci navržených rozvojových i transformačních území. V rámci transformačních a rozvojových ploch je možné umísťovat parkové plochy a systematicky zkvalitňovat uliční prostor i veřejná prostranství.

Koncepce otevřené krajiny, městské přírody a zelené infrastruktury pro celé území Prahy je dále obsažena v textové a grafické části kapitoly 9 odůvodnění. Případné vlivy konkrétních záměrů na životní prostředí budou posuzovány v podrobnějším měřítku v rámci dokumentací SEA a navazujících řízení.

Lokalita 080/Nové Letňany – Návrh rozvojových a transformačních ploch byl koordinován s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3842, pro kterou je zároveň pořizován podrobnější územně plánovací podklad v podobě Územní studie VRÚ Letňany-Kbely. Jedná se převážně o oblast nových struktur, pro které jsou stanoveny požadavky na městské parky, uliční prostranství a veřejnou vybavenost procentuálně a za splnění požadavků dle článku 77 textové části MPP. Územní studie, která bude sloužit jako neopominutelný odborný podklad pro rozhodování v území, dále podrobněji reguluje území na jednotlivé stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství – tedy stanovuje požadavky na městské parky. Značná část plochy je podmíněna uzavřením plánovací smlouvy, ve které budou požadavky na vymezení parků závazně ukotveny. Zároveň MPP neznemožňuje realizovat další zeleň nad rámec regulativů MPP.

Lokalita 085/Terminál Sever – Návrh rozvojových a transformačních ploch byl koordinován s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3742, která je zároveň prověřována podrobnější urbanistickou studií Terminál VRT Praha sever a navazující území (UNIT architekti s.r.o.). Jedná se o lokalitu s hybridní strukturou. Jde o klíčové území pro budoucí rozvoj města. Díky jeho umístění, dopravním vazbám a vztahu k okolí představuje výjimečný potenciál pro vznik nové části města s vyšší mírou využití území. Vymezením lokality s hybridní strukturou Metropolitní plán umožňuje vytvořit intenzivní urbánní strukturu kompaktních a rozvolněných bloků, případně solitérů vyhovující současným i budoucím technickým inovacím a požadavkům na městskou výstavbu. Požadavek na zachování tak vysokého podílu „zeleně“ jde v tomto případě proti efektivnímu využívání infrastruktury a požadavků a udržitelný rozvoj. Značná část plochy je podmíněna uzavřením plánovací smlouvy, ve které budou požadavky na vymezení parků závazně ukotveny. Zároveň MPP neznemožňuje realizovat další zeleň nad rámec regulativů MPP.

Lokalita 162/Avia Letňany – Návrh rozvojových a transformačních ploch byl koordinován s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 2808, která je zároveň prověřována podrobnější urbanistickou studií Avia Letňany (Jakub Cigler architekti s.r.o.). Urbanistická studie předkládá budoucí koncepční řešení území celé lokality. Studie navrhuje doplnění zástavby včetně řešení dopravní a technické infrastruktury, veřejných prostranství a vegetačních ploch při zachování ploch pro veřejné vybavení a školní areál. V návrhu MPP se jedná se o oblast nových struktur, pro které jsou stanoveny požadavky na městské parky, uliční prostranství a veřejnou vybavenost procentuálně a za splnění požadavků dle článku 77 textové části MPP. Značná část plochy je podmíněna uzavřením plánovací smlouvy, ve které budou požadavky na vymezení parků závazně ukotveny. Zároveň MPP neznemožňuje realizovat další zeleň nad rámec regulativů MPP.

Lokalita 180/U Letňanského lesoparku – Návrh rozvojových a transformačních ploch byl koordinován s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3579. Požadavek na doplnění parku je v rozporu s kontinuitou pořizované změny ÚP SÚ.

Lokalita 505/ Sídliště Letňany – Návrh rozvojových a transformačních ploch byl koordinován s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3036. Jedná se o oblast nových struktur, pro které jsou stanoveny požadavky na městské parky, uliční prostranství a veřejnou vybavenost procentuálně a za splnění požadavků dle článku 77 textové části MPP. Celá plocha je podmíněna uzavřením plánovací smlouvy, ve které budou požadavky na vymezení parků závazně ukotveny. Zároveň MPP neznemožňuje realizovat další zeleň nad rámec regulativů MPP.

Lokalita 700/Areály Letňany – V rozvojové ploše s produkčním areálem je na rámec kontinuity s ÚP SÚ vymezen lokalitní park větší rozlohy.

Návrh MPP vymezuje park ve volné zástavbě jako část stavebního bloku výhradně v modernistických strukturách, určenou převážně k nestavebním účelům, za podmínky zachování charakteru modernistické struktury. Možnost nové zástavby je omezena samotným nástrojem parku ve volné zástavbě. Stanovený maximální rozsah možného rozšíření (20 % RPB dle čl. 94 odst. 3) odpovídá charakteru předpokládaných změn, resp. nahrazení novými budovami. Na základě výsledků veřejného projednání bylo rozšířeno znění čl. 94 textové části o přípustnost umísťování nových jiných staveb, budov pro dopravní a technickou infrastrukturu a budov pro obsluhu a údržbu parku ve volné zástavbě doplňující celkovou kompozici a koncepci dané modernistické struktury, pokud nejsou v rozporu s cílovým charakterem lokality a s primárně nezastavěným charakterem parku ve volné zástavbě, umísťování nových budov nad rámec výše uvedeného zůstává i nadále nepřipustné.

Metropolitní plán stanovuje, ve kterých částech modernistických struktur je výstavba možná, a naopak vymezuje prostor parku ve volné zástavbě, tedy část stavebního bloku, která je v principu nestavební a je veřejně přístupná. Aby mohla být tato regulace zavedena a zároveň neohrožovala změny dokončených staveb nebo jejich nahrazení novými, je umožněno plochu stávající budovy zvětšit, a to maximálně o 20 % RPB na úkor parku ve volné zástavbě. Typicky jde o přístavbu výtahu, lodžii, úpravu fasády apod. nebo nahrazení nevyužívané budovy. Vzhledem k vlastnické struktuře parků ve volné zástavbě (cca 85 % pod kontrolou HMP, většina zbytku pod kontrolou vlastníků/spoluvlastníků okolních budov) se nepředpokládá, že by docházelo k nevhodným úpravám parků ve volné zástavbě v míře, která by opodstatňovala úpravu regulativu z hlediska zvýšení jeho přísnosti. Navíc u velké části případů zde brání rozšiřování budov už to, že pozemky obklopující stávající budovy jsou většinou v jiném vlastnictví než tyto budovy. Vzhledem k jednotlivým podílům ploch parků ve volné zástavbě a ploch přilehlých budov a reálně očekávatelné míře využití tohoto ustanovení dospěl pořizovatel k závěru, že obavy podatele nejsou opodstatněné natolik, aby vedly k další úpravě regulativů.

Vymezení parků ve volné zástavbě nemá v ÚP SÚ ekvivalent. Návrh MPP, i s ustanovením v odst. 3, 4 a 5, výrazně zpřísňuje ochranu stávajícího charakteru těchto území, tj. nezastavitelnost zeleně na sídlištích. Díky tomu přímo zabraňuje nežádoucímu zahušťování sídlišť, kterému stávající právní stav dle ÚP SÚ nijak nečelil. ÚP SÚ totiž v naprosté většině těchto území zástavbu nijak neomezoval. Převážná část ploch vymezených nově jako park ve volné zástavbě v návrhu MPP je v ÚP SÚ součástí zastavitelných ploch, zpravidla

OB a OV. Neomezuje tudíž nikterak ani úpravy stávajících budov. Konkrétně v ÚP SÚ se jedná o plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou zastavitelné (výkres č. 4), a zároveň se jedná o zastavitelné území (výkres č. 37 ÚP SÚ). Nadto lze uvést, že ÚP SÚ explicitně nikterak nechrání modernistické struktury a ani PVZ (pokud v nich nejsou přímo vymezené plochy jako např. ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, ZMK – zeleň městská krajinná nebo IZ – izolační zeleň) a neobsahuje ani další podrobné nástroje a regulativy jako návrh MPP – výšková regulace, cílový charakter lokality, struktura lokality a plochy apod.

ÚP SÚ v těchto plochách připouští, respektive umožňuje dotváření území v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci. Dosavadní praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu územního plánování (MMR ČR), který je pro pořizovatele závazný, ukazují, že se tak může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou) obdobným okolní stávající zástavbě. Z toho vyplývá, že návrh MPP chrání modernistické struktury díky přísným regulativům PVZ mnohem důsledněji než ÚP SÚ. Pořizovatel z výše uvedených důvodů setrvává na své správné úvaze, že navržené regulativy PVZ již z hlediska veřejných zájmů nelze dále zpřísňovat.

Pořizované a schválené 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.

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 3034924

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1252

Podatel | **MIFFEK ONDŘEJ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03PY5

Identifikátor podání Portálu Pražana | frwyqpca

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | Zahušťování a podlažnost (2/3)

Vyjádření

Nesouhlasím s dalším zahušťováním zástavby uvnitř Letňan a zastavováním vnitrobloků. Požaduji ochranu zelených ploch uvnitř stávající zástavby. V Jančově ulici vyznačení místního parku.

Odůvodnění

Konstatuji, že v oblasti Letňan během projednávání metropolitního plánu došlo k významným změnám, které mají zásadní vliv na život v Letňanech, často je nahrazována stávající i dosud plánovaná zeleň rozsáhlou výstavbou. Pokud se plány na výstavbu nových čtvrtí uskuteční v takto masivním měřítku, budou Letňany největším stavenišťem a poté nejlidnatějším územím v ČR. S tímto přístupem nesouhlasím a požaduji v metropolitním plánu přijmout opatření, která zmírní dopad nové výstavby na stávající obyvatele Letňan, na jejich život a zdraví.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Sídlíště Letňany je stabilizovaná obytná lokalita s modernistickým typem struktury. Z důvodu ochrany zahušťování sídlišť MPP vymezuje regulativ "Park ve volné zástavbě". Dle textové části odůvodnění MPP má tato plocha zůstat veřejně přístupná a nezastavitelná. Dle krycího listu lokality je základním cílem navržených regulativů zachování prostorového uspořádání území. Na základě výše uvedeného je tedy v MPP zajištěna dostatečná ochrana proti nekoncepčnímu zahušťování zástavby.

Ochrana zelených ploch uvnitř zástavby je právě zajištěna Parkem ve volné zástavbě, jehož základní vlastností je prostupnost. Parkem ve

volné zástavbě je vymezen prostor parku, tedy nestavební část stavebního bloku, která je veřejně přístupná.

Koncepce zelené infrastruktury v měřítku Metropolitního plánu vychází ze širších územních souvislostí a vzájemných vztahů v území tak, aby byl zachován přírodní, rekreační i kompoziční charakter městské krajiny. Ulice Jančova spadá do stabilizované plochy, ve které se dle současného stavu ani dle dosavadního ÚP SÚ park nenachází. Vymezením parku by došlo k zjevnému rozporu s právní kontinuitou ÚP SÚ.

Návrh MPP vymezuje park ve volné zástavbě jako část stavebního bloku výhradně v modernistických strukturách, určenou převážně k nestavebním účelům, za podmínky zachování charakteru modernistické struktury. Možnost nové zástavby je omezena samotným nástrojem parku ve volné zástavbě. Stanovený maximální rozsah možného rozšíření (20 % RPB dle čl. 94 odst. 3) odpovídá charakteru předpokládaných změn, resp. nahrazení novými budovami. Na základě výsledků veřejného projednání bylo rozšířeno znění čl. 94 textové části o přípustnost umísťování nových jiných staveb, budov pro dopravní a technickou infrastrukturu a budov pro obsluhu a údržbu parku ve volné zástavbě doplňující celkovou kompozici a koncepci dané modernistické struktury, pokud nejsou v rozporu s cílovým charakterem lokality a s primárně nezastavěným charakterem parku ve volné zástavbě, umísťování nových budov nad rámec výše uvedeného zůstává i nadále nepřipustné.

Metropolitní plán stanovuje, ve kterých částech modernistických struktur je výstavba možná, a naopak vymezuje prostor parku ve volné zástavbě, tedy část stavebního bloku, která je v principu nestavební a je veřejně přístupná. Aby mohla být tato regulace zavedena a zároveň neohrožovala změny dokončených staveb nebo jejich nahrazení novými, je umožněno plochu stávající budovy zvětšit, a to maximálně o 20 % RPB na úkor parku ve volné zástavbě. Typicky jde o přístavbu výtahu, lodžii, úpravu fasády apod. nebo nahrazení nevyužívané budovy. Vzhledem k vlastnické struktuře parků ve volné zástavbě (cca 85 % pod kontrolou HMP, většina zbytku pod kontrolou vlastníků/spoluvlastníků okolních budov) se nepředpokládá, že by docházelo k nevhodným úpravám parků ve volné zástavbě v míře, která by opodstatňovala úpravu regulativu z hlediska zvýšení jeho přísnosti. Navíc u velké části případů zde brání rozšiřování budov už to, že pozemky obklopující stávající budovy jsou většinou v jiném vlastnictví než tyto budovy. Vzhledem k jednotlivým podílům ploch parků ve volné zástavbě a ploch přilehlých budov a reálně očekávatelné míře využití tohoto ustanovení dospěl pořizovatel k závěru, že obavy podatele nejsou opodstatněné natolik, aby vedly k další úpravě regulativů.

Vymezení parků ve volné zástavbě nemá v ÚP SÚ ekvivalent. Návrh MPP, i s ustanovením v odst. 3, 4 a 5, výrazně zpřísňuje ochranu stávajícího charakteru těchto území, tj. nezastavitelnost zeleně na sídlištích. Díky tomu přímo zabraňuje nežádoucímu zahušťování sídlišť, kterému stávající právní stav dle ÚP SÚ nijak nečelil. ÚP SÚ totiž v naprosté většině těchto území zástavbu nijak neomezoval. Převážná část ploch vymezených nově jako park ve volné zástavbě v návrhu MPP je v ÚP SÚ součástí zastavitelných ploch, zpravidla OB a OV. Neomezuje tudíž nikterak ani úpravy stávajících budov. Konkrétně v ÚP SÚ se jedná o plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou zastavitelné (výkres č. 4), a zároveň se jedná o zastavitelné území (výkres č. 37 ÚP SÚ). Nadto lze uvést, že ÚP SÚ explicitně nikterak nechrání modernistické struktury a ani PVZ (pokud v nich nejsou přímo vymezené plochy jako např. ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, ZMK – zeleň městská krajinná nebo IZ – izolační zeleň) a neobsahuje ani další podrobné nástroje a regulativy jako návrh MPP – výšková regulace, cílový charakter lokality, struktura lokality a plochy apod.

ÚP SÚ v těchto plochách připouští, respektive umožňuje dotváření území v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci. Dosavadní praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu územního plánování (MMR ČR), který je pro pořizovatele závazný, ukazují, že se tak může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou) obdobným okolní stávající zástavbě. Z toho vyplývá, že návrh MPP chrání modernistické struktury díky přísným regulativům PVZ mnohem důsledněji než ÚP SÚ. Pořizovatel z výše uvedených důvodů setrvává na své správní úvaze, že navržené regulativy PVZ již z hlediska veřejných zájmů nelze dále zpřísňovat.

Námítka

ID 3034925

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1252

Podatel | **MIFFEK ONDŘEJ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03PY5

Identifikátor podání Portálu Pražana | frwyqpca

Lokalita | 505

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 11

Název | Zahušťování a podlažnost (2/3)

Vyjádření

Nesouhlasím s dalším zahušťováním zástavby uvnitř Letňan a zastavováním vnitrobloků. Požaduji ochranu zelených ploch uvnitř stávající zástavby. V Jančově ulici vyznačení místního parku.

Odůvodnění

Konstatuji, že v oblasti Letňan během projednávání metropolitního plánu došlo k významným změnám, které mají zásadní vliv na život v Letňanech, často je nahrazována stávající i dosud plánovaná zeleň rozsáhlou výstavbou. Pokud se plány na výstavbu nových čtvrtí uskuteční v takto masivním měřítku, budou Letňany největším stavenišťem a poté nejlidnatějším územím v ČR. S tímto přístupem nesouhlasím a požaduji v metropolitním plánu přijmout opatření, která zmírní dopad nové výstavby na stávající obyvatele Letňan, na jejich život a zdraví.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Sídliště Letňany je stabilizovaná obytná lokalita s modernistickým typem struktury. Z důvodu ochrany zahušťování sídlišť MPP vymezuje regulativ "Park ve volné zástavbě". Dle textové části odůvodnění MPP má tato plocha zůstat veřejně přístupná a nezastavitelná. Dle krycího listu lokality je základním cílem navržených regulativů zachování prostorového uspořádání území. Na základě výše uvedeného je tedy v MPP zajištěna dostatečná ochrana proti nekoncepčnímu zahušťování zástavby.

Ochrana zelených ploch uvnitř zástavby je právě zajištěna Parkem ve volné zástavbě, jehož základní vlastností je prostupnost. Parkem ve volné zástavbě je vymezen prostor parku, tedy nestavební část stavebního bloku, která je veřejně přístupná.

Koncepce zelené infrastruktury v měřítku Metropolitního plánu vychází ze širších územních souvislostí a vzájemných vztahů v území tak, aby byl zachován přírodní, rekreační i kompoziční charakter městské krajiny. Ulice Jančova spadá do stabilizované plochy, ve které se dle současného stavu ani dle dosavadního ÚP SÚ park nenachází. Vymezením parku by došlo k zjevnému rozporu s právní kontinuitou ÚP SÚ.

Návrh MPP vymezuje park ve volné zástavbě jako část stavebního bloku výhradně v modernistických strukturách, určenou převážně k nestavebním účelům, za podmínky zachování charakteru modernistické struktury. Možnost nové zástavby je omezena samotným nástrojem parku ve volné zástavbě. Stanovený maximální rozsah možného rozšíření (20 % RPB dle čl. 94 odst. 3) odpovídá charakteru předpokládaných změn, resp. nahrazení novými budovami. Na základě výsledků veřejného projednání bylo rozšířeno znění čl. 94 textové části o přípustnost umísťování nových jiných staveb, budov pro dopravní a technickou infrastrukturu a budov pro obsluhu a údržbu parku ve volné zástavbě doplňující celkovou kompozici a koncepci dané modernistické struktury, pokud nejsou v rozporu s cílovým charakterem lokality a s primárně nezastavěným charakterem parku ve volné zástavbě, umísťování nových budov nad rámec výše uvedeného zůstává i nadále nepřipustné.

Metropolitní plán stanovuje, ve kterých částech modernistických struktur je výstavba možná, a naopak vymezuje prostor parku ve volné zástavbě, tedy část stavebního bloku, která je v principu nestavební a je veřejně přístupná. Aby mohla být tato regulace zavedena a zároveň neohrožovala změny dokončených staveb nebo jejich nahrazení novými, je umožněno plochu stávající budovy zvětšit, a to maximálně o 20 % RPB na úkor parku ve volné zástavbě. Typicky jde o přístavbu výtahu, lodžii, úpravu fasády apod. nebo nahrazení nevyužívané budovy. Vzhledem k vlastnické struktuře parků ve volné zástavbě (cca 85 % pod kontrolou HMP, většina zbytku pod kontrolou vlastníků/spoluvlastníků okolních budov) se nepředpokládá, že by docházelo k nevhodným úpravám parků ve volné zástavbě v míře, která by opodstatňovala úpravu regulativu z hlediska zvýšení jeho přísnosti. Navíc u velké části případů zde brání rozšiřování budov už to, že pozemky obklopující stávající budovy jsou většinou v jiném vlastnictví než tyto budovy. Vzhledem k jednotlivým podílům ploch parků ve volné zástavbě a ploch přilehlých budov a reálně očekávatelné míře využití tohoto ustanovení dospěl pořizovatel k závěru, že obavy podatele nejsou opodstatněné natolik, aby vedly k další úpravě regulativů.

Vymezení parků ve volné zástavbě nemá v ÚP SÚ ekvivalent. Návrh MPP, i s ustanovením v odst. 3, 4 a 5, výrazně zpřísňuje ochranu stávajícího charakteru těchto území, tj. nezastavitelnost zeleně na sídlištích. Díky tomu přímo zabraňuje nežádoucímu zahušťování sídlišť, kterému stávající právní stav dle ÚP SÚ nijak nečelil. ÚP SÚ totiž v naprosté většině těchto území zástavbu nijak neomezoval. Převážná část ploch vymezených nově jako park ve volné zástavbě v návrhu MPP je v ÚP SÚ součástí zastavitelných ploch, zpravidla OB a OV. Neomezuje tudíž nikterak ani úpravy stávajících budov. Konkrétně v ÚP SÚ se jedná o plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou zastavitelné (výkres č. 4), a zároveň se jedná o zastavitelné území (výkres č. 37 ÚP SÚ). Nadto lze uvést, že ÚP SÚ explicitně nikterak nechrání modernistické struktury a ani PVZ (pokud v nich nejsou přímo vymezené plochy jako např. ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, ZMK – zeleň městská krajinná nebo IZ – izolační zeleň) a neobsahuje ani další podrobné nástroje a regulativy jako návrh MPP – výšková regulace, cílový charakter lokality, struktura lokality a plochy apod.

ÚP SÚ v těchto plochách připouští, respektive umožňuje dotváření území v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci. Dosavadní praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu územního plánování (MMR ČR), který je pro pořizovatele závazný, ukazují, že se tak může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou) obdobným okolní stávající zástavbě. Z toho vyplývá, že návrh MPP chrání modernistické struktury díky přísným regulativům PVZ mnohem důsledněji než ÚP SÚ. Pořizovatel z výše uvedených důvodů setrvává na své správné úvaze, že navržené regulativy PVZ již z hlediska veřejných zájmů nelze dále zpřísňovat.

Námítka

ID 3034926

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1252

Podatel | **MIFFEK ONDŘEJ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03PY5

Identifikátor podání Portálu Pražana | frwyqpca

Lokalita | 144, 505, 162, 085

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 12

Název | Zahušťování a podlažnost (3/3)

Vyjádření

Požaduji snížení plánované zástavby na úroveň sousedních domů. To se týká zejména ulic Jančovy, Ivančické, Malkovského, Místecké a Rýmařovské. V Jančově ulici u rodinných domů požaduji snížení plánované zástavby na dvě nadzemní podlaží

Odůvodnění

Konstatuji, že v oblasti Letňan během projednávání metropolitního plánu došlo k významným změnám, které mají zásadní vliv na život v Letňanech, často je nahrazována stávající i dosud plánovaná zeleň rozsáhlou výstavbou. Pokud se plány na výstavbu nových čtvrtí uskuteční v takto masivním měřítku, budou Letňany největším stavenišťem a poté nejlidnatějším územím v ČR. S tímto přístupem nesouhlasím a požaduji v metropolitním plánu přijmout opatření, která zmírní dopad nové výstavby na stávající obyvatele Letňan, na jejich život a zdraví.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Sídlíště Letňany je stabilizovaná obytná lokalita s modernistickým typem struktury. Z důvodu ochrany zahušťování sídlíšť MPP vymezuje regulativ "Park ve volné zástavbě". Dle textové části odůvodnění MPP má tato plocha zůstat veřejně přístupná a nezastavitelná. Dle krycího listu lokality je základním cílem navržených regulativů zachování prostorového uspořádání území. Na základě výše uvedeného je tedy v MPP zajištěna dostatečná ochrana proti nekoncepčnímu zahušťování zástavby.

Ochrana zelených ploch uvnitř zástavby je právě zajištěna Parkem ve volné zástavbě, jehož základní vlastností je prostupnost. Parkem ve volné zástavbě je vymezen prostor parku, tedy nestavební část stavebního bloku, která je veřejně přístupná.

Koncepce zelené infrastruktury v měřítku Metropolitního plánu vychází ze širších územních souvislostí a vzájemných vztahů v území tak, aby byl zachován přírodní, rekreační i kompoziční charakter městské krajiny. Ulice Jančova spadá do stabilizované plochy, ve které se dle současného stavu ani dle dosavadního ÚP SÚ park nenachází. Vymezením parku by došlo k zjevnému rozporu s právní kontinuitou ÚP SÚ.

Návrh MPP vymezuje park ve volné zástavbě jako část stavebního bloku výhradně v modernistických strukturách, určenou převážně k nestavebním účelům, za podmínky zachování charakteru modernistické struktury. Možnost nové zástavby je omezena samotným nástrojem parku ve volné zástavbě. Stanovený maximální rozsah možného rozšíření (20 % RPB dle čl. 94 odst. 3) odpovídá charakteru předpokládaných změn, resp. nahrazení novými budovami. Na základě výsledků veřejného projednání bylo rozšířeno znění čl. 94 textové části o přípustnost umísťování nových jiných staveb, budov pro dopravní a technickou infrastrukturu a budov pro obsluhu a údržbu parku ve volné zástavbě doplňující celkovou kompozici a koncepci dané modernistické struktury, pokud nejsou v rozporu s cílovým charakterem lokality a s primárně nezastavěným charakterem parku ve volné zástavbě, umísťování nových budov nad rámec výše uvedeného zůstává i nadále nepřipustné.

Metropolitní plán stanovuje, ve kterých částech modernistických struktur je výstavba možná, a naopak vymezuje prostor parku ve volné zástavbě, tedy část stavebního bloku, která je v principu nestavební a je veřejně přístupná. Aby mohla být tato regulace zavedena a zároveň neohrožovala změny dokončených staveb nebo jejich nahrazení novými, je umožněno plochu stávající budovy zvětšit, a to maximálně o 20 % RPB na úkor parku ve volné zástavbě. Typicky jde o přístavbu výtahu, lodžii, úpravu fasády apod. nebo nahrazení nevyužívané budovy. Vzhledem k vlastnické struktuře parků ve volné zástavbě (cca 85 % pod kontrolou HMP, většina zbytku pod kontrolou vlastníků/spoluvlastníků okolních budov) se nepředpokládá, že by docházelo k nevhodným úpravám parků ve volné zástavbě v míře, která by opodstatňovala úpravu regulativu z hlediska zvýšení jeho přísnosti. Navíc u velké části případů zde brání rozšiřování budov už to, že pozemky obklopující stávající budovy jsou většinou v jiném vlastnictví než tyto budovy. Vzhledem k jednotlivým podílům ploch parků ve volné zástavbě a ploch přilehlých budov a reálně očekávatelné míře využití tohoto ustanovení dospěl pořizovatel k závěru, že obavy podatele nejsou opodstatněné natolik, aby vedly k další úpravě regulativů.

Vymezení parků ve volné zástavbě nemá v ÚP SÚ ekvivalent. Návrh MPP, i s ustanovením v odst. 3, 4 a 5, výrazně zpřísňuje ochranu stávajícího charakteru těchto území, tj. nezastavitelnost zeleně na sídlištích. Díky tomu přímo zabraňuje nežádoucímu zahušťování sídlišť, kterému stávající právní stav dle ÚP SÚ nijak nečelil. ÚP SÚ totiž v naprosté většině těchto území zástavbu nijak neomezoval. Převážná část ploch vymezených nově jako park ve volné zástavbě v návrhu MPP je v ÚP SÚ součástí zastavitelných ploch, zpravidla OB a OV. Neomezuje tudíž nikterak ani úpravy stávajících budov. Konkrétně v ÚP SÚ se jedná o plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou zastavitelné (výkres č. 4), a zároveň se jedná o zastavitelné území (výkres č. 37 ÚP SÚ). Nadto lze uvést, že ÚP SÚ explicitně nikterak nechrání modernistické struktury a ani PVZ (pokud v nich nejsou přímo vymezené plochy jako např. ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, ZMK – zeleň městská krajinná nebo IZ – izolační zeleň) a neobsahuje ani další podrobné nástroje a regulativy jako návrh MPP – výšková regulace, cílový charakter lokality, struktura lokality a plochy apod.

ÚP SÚ v těchto plochách připouští, respektive umožňuje dotváření území v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci. Dosavadní praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu územního plánování (MMR ČR), který je pro pořizovatele závazný, ukazují, že se tak může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou) obdobným okolní stávající zástavbě. Z toho vyplývá, že návrh MPP chrání modernistické struktury díky přísným regulativům PVZ mnohem důsledněji než ÚP SÚ. Pořizovatel z výše uvedených důvodů setrvává na své správné úvaze, že navržené regulativy PVZ již z hlediska veřejných zájmů nelze dále zpřísňovat.

Námítka

ID 3027130

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1253

Podatel | **Ing.arch. Kateřina Barozzi Postupová**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03BTK

Identifikátor podání Portálu Pražana | ccu7qsnv

Lokalita | 164, 239, 241, 245, 383, 572, 604, 808, 812, 903, 904, 922, 923, 924, 925, 960, 961, 966, 980

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Žádáme

- vypuštění navrhované trasy 518/519 a zásadní koncepční přepracování dopravního řešení severní části Pražského okruhu v návrhu MPP.
- Iniciování vypracování variantního návrhu trasy mimo EVL, přírodní památky a hradiště Zámka, vycházející z ověřeného dopravního modelu, který prověří náhradu jedné silně zatížené dopravní stavby chráněným územím (518,519) udržitelnou variantou tří propojení břehů Vltavy (místní most Bohnice-Suchdol, místní most Řež, místní most jižně od Kralup nad Vlt. II/240)
- Aktualizace SEA a EIA v souladu s NRL, evropskými směrnici a českou legislativou, i s ohledem na nepoužitelnost současného stanoviska EIA pro procesní a metodologické vady a s tím související budoucí soudní spory.
- Rádné posouzení kumulativních vlivů na životní prostředí.

Odůvodnění

Podáváme námítky podle § 52 odst. 2 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, jako vlastníků nemovitosti na území hl. m. Prahy, jehož vlastnické právo, kvalita prostředí a zdraví jsou přímo dotčeny návrhem Metropolitního plánu Prahy (MPP).

Námítky se týkají koridoru Pražského okruhu – úseky 518 a 519, který prochází zákonem chráněným územím (přírodní park, přírodní památky, EVL Natura 2000) a zasahuje do nemovité kulturní památky

hradiště Zámka a je v rozporu s Nature Restoration Law (NRL, 2024) a evropskými směrnicemi (Habitats Directive, Birds Directive).

Koridor dálnice narušuje krajinný ráz, prostupnost krajiny a chráněné hodnoty a zasahuje do území s vysokou hodnotou přírody a krajiny. Zhoršuje kvalitu životního prostředí obyvatel dotčených čtvrtí.

NRL ukládá obnovu a zachování ekosystémů, průchodnost krajiny a prevenci zhoršení stavu. Šestiproudá dálnice tyto zásady porušuje plánovaná trasa je rozporu zejména následující předpisy.

Habitats Directive (92/43/EEC)

EVL Kaňon Vltavy: projekt nesmí způsobit zhoršení stavu ani narušení druhů.

Birds Directive (2009/147/EC)

Projekt ohrožuje hnízdiště a migrační koridory zvláště chráněných druhů.

Porušení Aarhuské úmluvy

Vadné EIA, nepřizvání dotčených orgánů, bagatelizace významu území, ignorování práv veřejnosti na informace a účast.

Rozpor s českou legislativou – ochrana přírody a krajiny

Zákon č. 114/1992 Sb., §37, §45i, §50: projekt poškozují chráněná území a zvláště chráněné druhy.

Zásah do biokoridorů a fragmentace území.

Rozpor se zákonem o památkové péči (20/1987 Sb.)

Hradiště Zámka je nemovitou kulturní památkou.

Nepřizvání orgánu památkové péče do EIA = zásadní procesní chyba.

Porušení zásady prevence a předběžné opatrnosti

Území s vysokou hodnotou musí být vynecháno z velkoplošných dopravních projektů.

Starý koridor z ÚP 1999 nemůže ospravedlnit zásah

Nové legislativní, ekologické a kulturní hodnoty od 1999: EVL, památky, NRL.

Dopady na veřejné zdraví

Překročení hlukových a imisních limitů, zhoršení kvality života.

Porušení zásad MPP (kapitoly 100–900)

Kapitola MPP

100 / 200 – Struktura krajiny a města Návrh koridoru narušuje krajinný ráz, prostupnost krajiny a chráněné hodnoty.

300 / 400 – Využití území a rozvojový potenciál Koridor nelze považovat za rozvojovou plochu, je v rozporu s ochranou přírody a památek.

500–800 – Veřejná infrastruktura EIA je vadná, koridor nelze realizovat, ohrožení EVL a zákonem chráněné přírodních památky.

000 – Odůvodnění plánu Ignoruje nové právní normy (NRL, ochrana památek, Natura 2000).

900 – Veřejně prospěšné stavby a opatření Koridor nelze označit jako veřejně prospěšný, ohrožení přírody a kulturního dědictví.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v dotčeném území, byla zejména drobná korekce tras předmětných koridorů, tj. nikoliv jejich vymezení či nevymezení, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že část se vztahuje přímo k nadřazené dokumentaci (ZÚR) a netýká se této dokumentace (v rámci připomínkování MPP není možné připomínkovat platné ZÚR). MPP vymezuje předmětné koridory právě na základě nadřazené dokumentace, v území existuje platné vymezení koridorů v ZÚR a MPP tyto pouze přejímá a upřesňuje. Návrh byl posouzen z hlediska vlivů na životní prostředí a odpovídá strategickým dokumentům i platné legislativě, příslušné veřejné zájmy byly posouzeny v rámci projednání dotčenými orgány. Návrh je komplexně odůvodněný a je založený na podrobných studijních prověřeních a dokumentacích pro územní rozhodnutí.

Více k připomínkám týkajících se Pražského okruhu je podrobně možné nalézt ve vypořádání připomínek z veřejného projednání a v odůvodnění MPP, ZÚR a aktualizací ZÚR. Metropolitní plán přebírá koridor z nadřazené dokumentace a s požadavkem na zrušení klíčových staveb 518 a 519 Pražského okruhu není možné v rámci této dokumentace pracovat. S opakovanými náměty na jejich přeložení do nespecifikované vzdálené polohy tzv. Aglomeračního okruhu ve Středočeském kraji se pořizovatel z důvodu nedostatečného prověření, resp. negativních průkazu alternativy, nemůže ztotožnit.

S ohledem na mimořádný rozsah této problematiky není možné zohlednit požadavky bez potřebného odborného základu kombinované s odkazy na některé zákony a dokumenty na straně jedné a chybějící zohlednění klíčových výstupů celostátního sčítání dopravy na komunikační síti (ŘSD) a v hlavním městě (TSK) na straně druhé.

Pro návrh MPP nemůže být zohledněn jako relevantní zejména požadavek na komplexní posouzení variant tzv. „tranzitní a regionální dopravy“ (tranzit lokální vnitroměstský, aglomerační, meziměstský, celostátní, mezinárodní), neboť se týká apriori ZÚR obou krajů a rozvoje metropolitní oblasti, což vyžaduje podobné komplexní posouzení městské a příměstské dopravy v pražské aglomeraci v širokém kontextu Středočeského kraje. V rámci nadřazených dokumentací a umístění koridoru Pražského okruhu byly v minulosti tyto analýzy na regionální úrovni opakovaně zpracovány. V současné době je sledována již jen jedna potvrzená a funkční trasa, koridor v obou ZÚR je vymezený a stavba se projektuje. Koncepte MPP je v souladu s Plánem udržitelné mobility a dalšími strategickými dokumentacemi týkajícími se udržitelnosti dopravy - výstavba Pražského okruhu zůstává jedním z důležitých strategických předpokladů pro rozvoj. Metropolitní plán s ohledem na rozvoj regionu v širších souvislostech počítá s výstavbou aglomeračního okruhu, ten ale nebude náhradou Pražského okruhu, ale další tangenciální spojnici středočeských silnic (z citovaného bezpečnostního auditu vychází v souladu s koncepcí MPP požadavek na výstavbu aglomeračního okruhu společně s Pražským okruhem, nikoliv jako jeho náhrada).

Jako neodůvodněná byla zejména charakteristika tzv. „zastaralé dopravní koncepce“. Tento argument byl postaven na zpochybnění významu a funkce prvků nadřazeného systému pro realizaci dopravních relací mezi zdroji a cíli dopravy na území státu a hlavního města při minoritním podílu celostátního tranzitu, přičemž tento argument byl v rámci předcházejících procesů (ZUR) opakovaně vyvrácen. Z údaje o celkovém dopravním zatížení v daném profilu pozemní komunikace tvoří zpravidla 25%–30% podíl nákladní vozidel a zbytek pak ostatní motorová vozidla.

Požadavek na komplexní řešení dopravy ve středočeském regionu je relevantní, s ohledem na výše uvedené však není předmětem MPP, ale nadřazené dokumentace. V této souvislosti je třeba zdůraznit princip hierarchie sídel, kdy Praha plní funkci ústřední metropole českého státu a s ohledem na ekonomický, politický, společenský význam města má výrazně vyšší nároky na rozsah veřejné infrastruktury. Radiální dopravní vztahy k městu vykazují na jeho hranicích denní intenzity dopravy v řádu vyšších desítek tisíc, které je třeba řešit komplexním systémem nadřazené a celoměstsky významné komunikační sítě.

Další citované nesoulady s legislativou nebo strategickými dokumenty pořizovatel prověřil a vyhodnotil jako nepodložené, až spekulativní. Pořizovatel tak odkazuje podatele na textovou část odůvodnění MPP a na odůvodnění příslušných aktualizací nadřazené dokumentace, kde je rozsáhle odůvodněn soulad se všemi relevantními podklady. Pražský okruh je součástí sítě TEN-T a pro zajištění udržitelného rozvoje metropole i regionu je pro něj nutné vymezit adekvátně vybavený koridor. Jako příklad lze uvést připomínkujícím dokladovaný nesoulad MPP s PÚR, ke kterému ale nemůže z podstaty věci dojít, když PÚR sama Pražský okruh vymezuje - MPP ho pouze přejímá a upřesňuje.

Posouzení konkrétních dopadů na životní prostředí, veřejné zdraví, evropsky přírodně významné lokality bylo provedeno řádně a v adekvátním měřítku v rámci VVURÚ a dále bylo kladně posouzeno stanoviskem EIA, které bylo vydáno jako kladné v září 2024.

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.

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 mířil již ve své původní podobě návrhu pro společném jednání (2018) a časově

jím předcházet. 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 započítání 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 (městské 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.

Návrh MPP vychází, v souladu s platnými právními předpisy, z poznatků z Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (ÚAP hl. m. Prahy), z důkladné analýzy území, analýzy vnitřního potenciálu brownfieldů i rozvojového potenciálu zastavitelných ploch, z rozboru potřeb a problémů. Návrh MPP stanovil základní koncepci rozvoje hl. m. Prahy založenou zejména na zásadách, které vyplývají z dlouhodobých strategických cílů města, byl vytvářen v souladu s platným Strategickým plánem hl. m. Prahy a v koordinaci se zpracováním návrhu jeho aktualizace. Podrobněji viz příloha P.163 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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

Námítka

ID 3027136

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1254

Podatel | **Roušal s.r.o.**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZTUD

Identifikátor podání Portálu Pražana | ce3i5ftt

Lokalita | 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Krtkův svět

Vyjádření

V lokalitě označené v grafice požadují změnit navrženou funkční plochu označenou nezastavitelná přírodní rozvojová plocha a parkové sportoviště na funkční plochu rozvojová transformační pro bydlení dle v minulosti požadovaných změn platného územního plánu a koceptu návrhu metropolitního plánu v rámci prvního veřeného projednání v roce 2022.

Odůvodnění

Uvedené pozemky jsou ve výlučném vlastnictví navrhovatele – žadatele podávajícího tuto úpravu formou námítky v rámci opakovaného veřejného projednání upraveného návrhu nového Územního plánu hl. města Prahy – Metropolitního plánu. Na těchto pozemcích nevážnou žádná věcná břemena ani jiná práva třetích osob, která by omezovala jejich řádné užívání či nakládání s nimi.

Na uvedených pozemcích byl v dobré víře vybudován tzv. **Krtkův svět**, resp. došlo k umístění herních prvků a staveb sloužících jako zázemí pro zaměstnance nebo návštěvníky, zejména návštěvníky lesa, a to vždy v souladu s příslušnými vydanými povoleními.

Legalnost jednotlivých staveb byla potvrzena rozsudkem Městského soudu v Praze č. j. 10 A 110/2023-89 ze dne 30. května 2024 (strana 18, bod 102 citovaného rozsudku), což

jednoznačně stvrzuje, že stavby umístěné na pozemcích byly realizovány a užívány v souladu s právními předpisy. Některé stavby jsou již zkolaudované, u dalších je veden proces jejich dodatečného povolení, jehož cílem je dosažení plné formální i materiální legality všech objektů tvořících funkční celek areálu.

Navrhovaná úprava a změna funkčního využití území, odpovídající návrhu zveřejněnému při veřejném projednání v roce 2022, by umožnila **komplexní narovnání funkčního stavu využití tohoto území** a vytvoření jednoznačného právního a urbanistického rámce pro fungování celého areálu. Tento stav je žádoucí i vzhledem k tomu, že v minulosti nedošlo k projednání podnětu a žádosti o změnu územního plánu z roku 2013, a to navzdory tehdejšímu souhlasnému stanovisku Městské části Praha 15.

Navržené funkční využití zároveň přispívá k **dotvoření urbanistické struktury v ulici K Měcholupům** a vytváří předpoklady pro vznik nové obytné lokality „Za tratí“. Jedná se o logické rozvojové pokračování stávající urbanizované části území, které je plně v souladu s koncepčními záměry rozvoje této části města.

Jako vlastník dotčených pozemků si jsem plně vědom skutečnosti, že nové funkční využití je podmíněno zařazením území mezi **transformační plochy pro bydlení**, a výslovně potvrzuji svůj souhlas s uzavřením **plánovací smlouvy**, která stanoví transparentní a závazný rámec pro další koordinovaný rozvoj území v souladu s požadavky hlavního města Prahy.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Návrh byl opětovně prověřen a vymezení zastavitelného území bylo vyhodnoceno s ohledem na převažující veřejný zájem jako nevhodné. Pořizovatel zde vážil soukromý zájem na ekonomickém využití pozemků a veřejný zájem na ochraně otevřené krajiny, přičemž veřejný zájem je dnes chráněn vymezeným řešením v platném územním plánu. Pořizovatel zde přihlížel také ke koncepčním hlediskům na celistvost krajinných celků, konkrétně lesních ploch a vytvoření přirozeného přechodu mezi brownfieldem na jižní straně ulice K Měcholupům a lesní plochou na severu.

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.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů

chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Námítka

ID 3027137

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1255

Podatel | **ŠIMÁNKOVÁ RENÁTA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTB5I7

Identifikátor podání Portálu Pražana | ce57k6qh

Lokalita | 934, 192

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Zahrnutí celého pozemku do zastavitelného území

Vyjádření

Pozemek 2367/17 v Kú Kunratice LV 1012 v našem vlastnictví je rozpůlen v rámci základního členění na zastavitelnou a nezastavitelnou plochu. Rádi bychom pozemek měli celý v ploše zastavitelné.

Odůvodnění

Nesmyslnost grafického ztvárnění ÚP omezuje možnost využití pozemku do budoucna.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Dle ÚP SÚ HMP se předmětný pozemek nachází v nezastavitelném území, v ploše s rozdílným způsobem využití PZA - zahradnictví.

Návrh Metropolitního plánu je koordinován s aktuálně pořizovanou Územní studií Depo Písnice a okolí. Územní studie upravila a navrhla prostorové uspořádání zastavitelných a nezastavitelných ploch v území. Hranice zastavitelného území s ohledem na konkrétní pozemek byla stanovena z důvodu ochranného bezpečnostního pásma hlavních energetických liniových staveb, tj. v bezprostřední blízkosti je vedeno stávající venkovní vedení pro zásobování elektrickou energií (400 kV, 220 kV). Tento limit v území neumožňuje umísťování staveb, pouze velmi omezeně a převážně jde o stavby komunikací či jiných inženýrských sítí.

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.

Pořizované a schválené 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 3027139

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1256

Podatel | **Mgr. Dominika Kovaříková, advokátka**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02JRN

Identifikátor podání Portálu Pražana | cfvy9pc

Lokalita | 215

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka - nesouhlas s navrženým způsobem využití
a cílovou charakteristikou plochy

Vyjádření

Námítka k návrhu Metropolitního plánu předloženému v opakovaném veřejném projednání

Podatel je vlastník pozemku p.č. 1241/28, orná půda, k.ú. Řepy, zaps. na LV č. 10059 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha.

Podatel vyjadřuje nesouhlas s funkčním využitím rozvojové plochy 415/215/8571 v lokalitě 215/Řepy, která je na jeho pozemku vymezena a jejíž způsob využití se navrhuje jako lokální park Blatiny (123/215/2820). Podatel nesouhlasí se zařazením pozemku p.č. 1241/28 do nezastavěného území a jeho přičleněním k parku

Odůvodnění

Podatel je vlastníkem pozemku p.č. 1241/28, orná půda, k.ú. Řepy, zaps. na LV č. 10059 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „Pozemek“). Předložený návrh MPP jeho pozemek začleňuje do nezastavěného území, a to jako rozvojová nestavební plocha s rekreačním způsobem využití s cílovou charakteristikou plochy jako park. S takovým vymezením podatel nesouhlasí a považuje jej za nepřiměřený zásah do jeho vlastnického práva.

V současné době podatel předmětný pozemek využívá jako zahradu, pozemek je legálně oplocen a není veřejně přístupný, podatel nepočítá s tím, že by umožnil na pozemku přístup veřejnosti, chce jej i nadále užívat jako zahradu.

Dle platného územního plánu je Pozemek zařazen v ploše zeleň městská krajinná (ZMK), jejímž podmíněně přípustným využitím jsou „sady, zahrady a vinice, za podmínky, že s nimi posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí.“ Jižně od pozemku se nachází plochy všeobecně smíšené, jejichž přípustným využitím jsou mj. „drobné vodní plochy, zeleň, (...), s Pozemkem sousedí při jeho jihozápadní hranici pozemek p.č. 345/1, který je i v katastru nemovitostí veden jako zahrada a takto je i využíván. Pozemek se v tuto chvíli nachází v zastavěném území, přičemž hranice zastavěného území lemuje hranici Pozemku.

Podatel v souladu s aktuálním funkčním využitím ploch jako ZMK zajistil oplocení Pozemku, aby jej mohl fakticky využívat jako soukromou zahradu, pozemek tedy není veřejně přístupný. V současnosti je tedy jak stav, tak způsob využívání Pozemku v souladu s platným územním plánem, Podatel nyní vyřizuje změnu využití pozemku v katastru nemovitostí z orné půdy na zahradu, aby byl soulad právní se stavem faktickým dokončen.

V návrhu MPP pro opakované veřejné projednání je Pozemek podatele zařazen v nestavební rozvojové ploše, přičemž způsob využití je stanoven jako rekreační s cílovou charakteristikou plochy jako park. V návrhu MPP dochází k posunutí hranice zastavěného území oproti platnému územnímu plánu tak, že se Pozemek nově nachází vně zastavěného území a tím pádem i mimo stabilizované území. Tím je vyřazen z území, u něhož se předpokládá zachování stávajícího charakteru a struktury a kde se neuvažuje o významných zásazích do zástavby ani o podstatných změnách funkčního využití. Naopak je v návrhu MPP zařazen do rozvojové plochy, tedy do území určeného k transformaci, kde se počítá s výraznější změnou dosavadního využití nebo rozsahu zástavby. Tento návrh má mimo jiné i negativní dopad na hodnotu pozemku, která by byla tímto zařazením významně snížena.

Předložený návrh MPP tedy s možností využití Pozemku jako soukromé zahrady podatele nepočítá a podatel s takovým návrhem nesouhlasí zejména z níže uvedených důvodů.

Zásah do legitimního očekávání dotčeného vlastníka

Zařazením Pozemku mezi plochy označené jako park se mění dosavadní funkční využití Pozemku. Podatel přitom s ohledem na způsob využití Pozemku dle platného územního plánu nabyt legitimní očekávání, že bude moci využívat svůj Pozemek jako soukromou zahradu. Na základě principu zachování kontinuity využití území podatel očekával, že jeho pozemek zůstane v návrhu MPP zařazen mezi plochy označené jako soukromá zahrada. Legitimní očekávání podatel nabyt mj. i na základě kladných vyjádření dotčených orgánů, na něž se obracel před tím, než svůj pozemek oplotil stálým plotem.

Zařazení Pozemku mezi plochy, jejichž způsob využití je stanoven jako rekreační s cílovou charakteristikou plochy jako park, přitom představuje citelný zásah do vlastnického práva podatele, neboť návrh MPP počítá se zpřístupněním Pozemku podatele veřejnosti. Podobné zásahy dosahující značné intenzity, blíží se vyvlastnění, přitom vyžadují řádné odůvodnění, které však podatel naprosto postrádá a vnímá tedy změnu funkčního využití jeho Pozemku a jeho zařazení do nezastavěného území a nestavební rozvojové plochy parku jako projev libovůle.

Ochrana legitimního očekávání je jednou ze základních zásad právního řádu právního státu, která by měla být respektována všemi orgány veřejné moci, tedy i v procesu pořizování územně plánovací dokumentace (srov. např. nálezy 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.“)

Podatel dále zdůrazňuje princip kontinuity územního plánování, který vyložil Nejvyšší správní soud např. v rozsudku ze dne 6. 6. 2013, č.j. 1 AOs 1/2013 – 85. Konkrétně Nejvyšší správní soud uvedl, že „byť přijímání nového územního plánu zpravidla vede ke změně uspořádání území, musí pořizovatel územního plánu respektovat, že územní plánování je činností kontinuální. Nejde samozřejmě o to, aby nově přijímaná územně plánovací dokumentace kopírovala dokumentaci předchozí. Naopak, vždy je třeba mít na paměti požadavek aktuálnosti územního plánování, tedy nutnost prověřit, zda realizace dříve předpokládaných záměrů v území je stále aktuální, a navrhnout řešení, která by se vypořádala se současnými potřebami obce.“

Podatel v tomto ohledu dále odkazuje na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 1. 2020, č.j. 9 As 171/2018 – 50, podle kterého při posouzení napadené změny územního plánu „je třeba vycházet z toho, že územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající. Neznačená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoliv rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků“ (bod č. 56 rozsudku Nejvyššího správního soudu č.j. 9 As 171/2018 – 50).

Podateli není vůbec zřejmé, proč má být jeho Pozemek zařazen do ploch, jejichž využití je stanoveno jako rekreační s cílovou charakteristikou plochy jako park, což do budoucna má potenciál negativně ovlivnit využití pozemku způsobem jakým jej zamýšlí využít vlastník. Platný územní plán přitom způsob využívání pozemku podatelem garantuje. Podatel je přesvědčen, že v daném případě návrh MPP nesplňuje výše uvedené požadavky dané judikaturou soudů. Návrh MPP dále nevyhovuje principu kontinuity územního plánování. I z tohoto důvodu považuje podatel zařazení Pozemku do nezastavěného území mezi rozvojové plochy označené jako park v návrhu MPP za nezákonné.

Absence legitimních důvodů pro změnu využití Pozemku

Podatel dále namítá, že zařazení Pozemku mezi plochy označené jako park je zcela neodůvodněné. Z návrhu MPP ani v jeho upravené podobě pro potřeby opakovaného veřejného projednání není v tomto ohledu patrná potřeba změny, která s sebou přináší nutnost de facto zabrat soukromou zahradu Podatele pro veřejné užívání jako park.

Řešení zvolené v návrhu MPP, tedy zahrnutí Pozemku do nezastavěného území a nestavební rozvojové plochy s rekreačním způsobem využití a cílovou charakteristikou plochy park, není přiměřené a takový postup není ani v návrhu MPP žádným způsobem objektivně a racionálně odůvodněn. Podatel namítá, že zařazení Pozemku mezi plochy označené jako park představuje zcela nepřiměřený a neodůvodněný zásah do jeho vlastnického práva, který přitom není ničím opodstatněný. Zařazení pozemku do nezastavěného území by podateli do budoucna zkomplikovalo i umístění drobných staveb souvisejících s užíváním pozemku jako zahrada.

Území, kde se pozemek nachází, je fakticky stabilizované, změna hranice zastavěnosti je naprosto nelogická a nekontinuální.

Při zásahu do vlastnického práva, jímž regulace v územním plánu nepochybně je, neboť vlastníka určitým způsobem omezuje, je nutné porovnávat míru veřejného zájmu na faktické zastavitelnosti a veřejném využití území s právem vlastníka pozemku využívat svůj pozemek k účelu, který zamýšlí. Jakýkoliv zásah veřejné moci do soukromého práva, jímž právo vlastnické je, tak musí být vždy pečlivě zváženo a může k němu být přistoupeno pouze tehdy, nejsou-li jiné cesty, jak dosáhnout cíle, který navíc musí být naléhavější, než je zájem na nedotknutelnosti soukromého vlastnictví. K takovému přístupu se kloní i Nejvyšší správní soud, který v aktuálním rozsudku ze dne 31. 7. 2025, č.j. 1 As 187/2024– 47 řešícím konflikt mezi územním plánem a zájmem vlastníka pozemku konstatoval, že „*podmínkou zákonnosti takového omezení vlastnického práva je, že*

je činěno jen v nezbytné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli“.

Zásah do vlastnického práva podatele

Čl. 20 odst. 3 upravené textové části návrhu MPP uvádí, že Metropolitní plán navrhuje využít řadu stávajících ploch s neudržívanou vegetací, zejména míst přirozených volných prostupů městem podél vodních toků, pro založení nových městských parků. Pozemek podatele však tyto výše uvedené podmínky nesplňuje – nenachází se ani podél vodního toku, ani se na něm nenachází neudržívaná vegetace, naopak, předmětný pozemek je **oplocený, veřejnosti nepřístupný a udržovaný jako soukromá zahrada**.

Naplánovat veřejně přístupnou rekreační plochu na soukromém oploceném pozemku je nepřiměřeným zásahem do vlastnického práva. Podatel je oprávněn vykonávat své vlastnické právo v souladu s aktuálním stavem území a platnými právními předpisy, avšak nemůže být nucen, aby na svém soukromém pozemku realizoval ve prospěch města veřejně přístupný park. Záměr města, aby se na Pozemku nacházel v budoucnu park, je tak bez neadekvátního zásahu do vlastnického práva podatele nerealizovatelný.

Podatel rovněž v této souvislosti odkazuje 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 výsledku nerealizovatelná.

Návrh MPP nesmí ignorovat skutečnost, že Pozemek je v soukromém vlastnictví podatele, podatel jej oplotil a využívá jej v souladu s platným územním plánem jako soukromou zahradu. Jako vhodné řešení se tak nabízí začlenění Pozemku zpět do zastavěného a tím i stabilizovaného území s takovým způsobem využití a cílovou charakteristikou, aby jej bylo možné užívat stávajícím způsobem, tj. jako zahradu.

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 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 dosáhnout jiným prostředkem (kritérium potřebnosti),
- zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů) a
- zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).

Dle podatele regulace obsažená v návrhu MPP výše uvedená kritéria přiměřenosti nesplňuje. Je tomu tak z důvodu, že především vůbec nesplňuje kritérium vhodnosti, neboť vůbec neumožňuje dosáhnout sledovaného cíle. Jak bylo již výše uvedeno, navrhované vytvoření rekreačního parku na Pozemku je bez součinnosti podatele nemožné. Návrh MPP dále nesplňuje ani kritérium potřebnosti, neboť zamýšlenou rekreační funkci území zcela nepochybně pokryjí ostatní pozemky zařazené v návrhu MPP do ploch parku, které se nacházejí na jihovýchod od Pozemku, které již dnes jsou veřejně přístupné a jejich vlastníkem je Česká republika (pozemek p.č. 1241/1 v k.ú. Řepy).

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 8. 2010, č.j. 4Ao 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 pozemku mezi plochy rekreace s cílovou charakteristikou plochy park představuje zásadní omezení vlastnického práva, neboť se tímto sníží tržní hodnota pozemku.

Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 21. 1. 2010, č.j. 6 Ao 3/2009 – 76, při posuzování přiměřenosti zvolené regulace uvedl, že *„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 As171/2018 – 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 podřídit. 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 Pozemku v duchu citovaného rozsudku: vrchnostenským způsobem je vlastníkům nemovitostí určováno, jak je mohou či nemohou využít, aniž by však pro přijatá omezení existovaly legitimní a přiměřené důvody.

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.

Závěrečný návrh

Podatel ze všech výše uvedených důvodů žádá o vypuštění Pozemku parc.č. 1241/28 v k.ú. Řepy z rozvojové plochy pro rekreační využití s cílovou charakteristikou park, žádá posunutí hranice zastavěného území tak, aby byl Pozemek v MPP součástí zastavěného území v rámci lokality 215/Řepy, a určení jeho způsobu využití a cílové charakteristiky takové, aby jej mohl nadále užívat jako oplocenou soukromou zahradu.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 3029106

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1256

Podatel | **Mgr. Dominika Kovaříková, advokátka**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZYN3

Identifikátor podání Portálu Pražana | k6knsyre

Lokalita | 894

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka - nesouhlasná

Vyjádření

Námítky k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) v opakovaném veřejném projednání

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 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 námítkou

Pozemky parc. č. 476/3, 477, 478/1, 481, 482/1, 482/2, 482/10, 1107, 1109, 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, zapsaných na LV č. 833, vše 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, která vytváří prostor pro černé skládky a poskytuje útočiště pro sociálně nepřizpůsobivé 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 residenčního.

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 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. Podatel se takové myšlence 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. Oproti tomu nejsou známy žádné kroky, ani plánované, které by mohly k naplnění MPP v této lokalitě vést: není známo finanční krytí, časový plán ani náznak jednání s vlastníky dotčených pozemků za účelem budoucí

realizace čtvrtového parku. Jde tedy jen o „zbožné přání“ bez reálného výhledu na jeho uskutečnění.

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)**. Toto řešení nabízelo vhodnou symbiózu aktivit člověka

se zachováním maximálního přírodního prostředí, avšak v rozsahu, v němž nebudou nad přiměřenou míru zasaženo do soukromého vlastnictví. Z předloženého návrhu MPP není zřejmé, proč pořizovatel sáhl k maximalistické verzi nezastavitelnosti celé lokality 894/Nad Trojou, když obdobného cíle (posílení charakteru prostupného území) mohlo být dosaženo ponecháním pozemků podatele v lokalitě 404/Pusté Vinice, jak upravoval návrh MPP předložený ke společnému jednání v roce 2018.

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, v této maximalistické variantě nepovede k vytyčenému cíli volně prostupné krajiny (z důvodu její faktické neprostupnosti a absence nástroje, jak ji na pozemcích ve vlastnictví soukromých subjektů zajistit) 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 z roku 2006 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 2006. 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. Dle odst. 2 § 18 pak 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.

Dále lze odkázat na ustanovení § 19 stavebního zákona 2006, podle něhož je úkolem územního plánování také:

a) **zjišťovata posuzovat stav území**, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,

b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce **sohledem 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 nanejím hospodárné využívání.

Obdobně přistupuje k územnímu plánování i nový stavební zákon č. 283/2021 Sb. v ust. § 38 a 39.

Dle podatele je návrh MPP v části navrhující na jeho pozemcích městský park v **rozporu s výše zmíněnými úkoly územního plánování,** 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 správního 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.

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. Při zásahu do vlastnického práva, jímž regulace v územním plánu nepochybně je, neboť vlastníka určitým způsobem omezuje, je nutné porovnávat míru zájmu na nezastavitelnosti území s právem vlastníka pozemků na jejich užití k účelu, který zamýšlí, a v případě, že na sebe tato hlediska naráží a jsou v protikladu, je v zájmu zachování pokojného stavu v území a minimalizování potenciálních střetů v budoucnosti hledat vhodný kompromis, který zajistí jak cíl sledovaný místní samosprávou, tak zájem vlastníka dotčených pozemků. Rovněž rozhodovací praxe soudů za vhodné a legální řešení považuje minimální možný zásah do vlastnického práva při zachování cíle vytyčeného obcí. Např. Nejvyšší správní soud v aktuálním rozsudku ze dne 31. 7. 2025, č.j. 1 As 187/2024 – 47 řešícím konflikt mezi územním plánem a zájmem vlastníka pozemku konstatoval, že „*podmínkou zákonnosti takového omezení vlastnického práva je, že je činěno jen v nezbytné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli*“.

Ve světle citovaného rozhodnutí však musí podatel konstatovat, že na straně pořizovatele nespátřuje žádnou snahu o hledání kompromisního řešení, které by umožnilo soukromým vlastníkům využít své pozemky ke svým záměrům, a zároveň zajištění územním plánem sledovaného cíle – rekreačního využití předmětné lokality zvýšením prostupnosti pěšími cestami a napojením na uliční prostranství okolních lokalit. Řešení lokality v návrhu MPP ke společnému jednání v roce 2018 tento požadavek zcela naplňovalo (řešení lokality 404/Pusté Vinice) a podatel tak nevidí důvod a smysl v tom, že byla tato lokalita vypuštěna a zvoleno řešení, které nad legitimní míru zasahuje do jeho vlastnického práva.

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 a zahrádkovou osadu na jihovýchodě 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 jev 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 před tím sady nebo vinice. Nízkopodlažní zástavba je proto v podobných lokalitách **obvyklá a souzní s přírodním charakterem místa**.

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 by 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, 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 (jako lokalita 404/Pusté Vinice s typem struktury (06) zahradní město), 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 se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

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.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla 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. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do 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. Smyslem tohoto regulativu 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.

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.

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.

Námítka

ID 3030625

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1256

Podatel | **Mgr. Dominika Kovaříková, advokátka**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03MXV

Identifikátor podání Portálu Pražana | stpfqibf

Lokalita | 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Importovaná - Připomínka 2

Vyjádření

Podatel vyjadřuje nesouhlas s funkčním využitím transformační plochy č. 411/115/2367 v lokalitě 115/U Čimického háje, jejíž způsob využití se navrhuje jako obytná, a požaduje, aby byl zachován stav podle platného územního plánu, tj. pro sport a zeleň.

Pokud by zpracovatel trval na změně funkčního využití v této transformační ploše, pak podatel vyjadřuje nesouhlas s hodnotou regulovaného počtu nadzemních podlaží (RNP) v této transformační ploše č.411/115/2367. V návrhu MPP předloženém k opakovanému veřejnému projednání má RNP v této transformační ploše hodnotu 4 a podatel požaduje její snížení na hodnotu 2.

Odůvodnění

Podatel je vlastník (společné jmění) pozemku p.č. 792/174 a 792/179 v k.ú. Troja, hl. m. Praha, tyto pozemky blízké sousedí s transformační plochou č.411/115/2367 a změnou způsobu jejího využití se proto Podatel cítí být dotčen na svém vlastnickém právu, neboť navržená zastavitelnost území významně negativně ovlivní kvalitu a pohodu bydlení vytvořením pohledové bariéry, ale zejména vnikáním pohledových imisí z nových staveb na pozemek podatele a způsobením ztráty soukromí. Ruku v ruce s tímto negativním vlivem na využívání nemovitostí podatele pak nutně nastoupí i snížení hodnoty těchto nemovitostí.

I. Nesouhlas se změnou funkčního využití plochy

Podatel je přesvědčen, že současné funkční využití předmětné transformační plochy je vhodnější, než navrhované využití pro bydlení. Území je pro sportovní využití využíváno již dlouhodobě

a plochy severně od předmětné transformační plochy mají být sportovně-rekreačně využívány dál i podle aktualizovaného návrhu MPP. Převedení navržené transformační plochy do plochy pro bydlení se tak jeví jako nesystémové a v rozporu s ustálenou funkcí, k níž celé toto území řadu let slouží a je veřejností využíváno.

Hlavní město Praha se již nyní potýká s nedostatečnou kapacitou a počtem veřejných sportovišť. IPR Praha vydal v roce 2024 materiál s názvem Prognóza obyvatel a veřejné vybavenosti v Praze 2023-2050 -9/Sport, kde se v kapitole Manažerské shrnutí na str. 9-5 (viz příloha) uvádí, že „*při zachování stávající infrastruktury sportovních zařízení (2023) a vývoje počtu obyvatel podle prognózy mezi lety 2023-2050 poklesne plocha sportovních areálů na 1 obyvatele o 18 %.... Pro zachování stávající úrovně dostupnosti sportovních areálů bude v roce 2030 chybět 29 sportovních areálů (zařízení) a do roku 2050 se dá očekávat zvýšení deficitu na 104 sportovních areálů*“. Je tedy zřejmé, že úbytek ploch pro sport je v kontradikci s požadavkem na jejich rozšiřování z důvodu stoupajícího počtu obyvatel Prahy. Tím spíš ve chvíli, kdy sportoviště (v tomto konkrétním případě tenisové kurty) funguje, není ve veřejném zájmu jeho rušení.

Dle názoru podatele je přeměna plochy pro sport na plochu pro obytnou zástavbu a s tím spojené rozšiřování zastavěných ploch do ploch pro zeleň a sport, nekoncepční. Transformační plochou dotčené pozemky mají převažující přírodní charakter a doposud slouží především ke každodenní rekreaci obyvatel Prahy. Významnou přidanou hodnotou tohoto sportovního areálu je jeho poloha, která umožňuje lidem využívajícím toto území ke sportu, užívat si výhled na centrum Prahy. V současné době se v této ploše nachází tenisové kurty, které nejsou zastřešené a netvoří tak pohledovou bariéru při pohledu ze severu na jih. Pokud by tato transformační lokalita byla zastavěná obytnými budovami o výšce 4 nadzemních podlaží, vzhledem k terénnímu zlomu, na němž by se budovy nacházely, by tyto významně narušovaly pohledy v místě.

Kromě stávající plochy pro sport se v území dotčeném transformační plochou 411/115/2367 nachází plochy zařazené v platném územním plánu do zeleně krajinné. Transformační plocha by tak zasáhla i do plochy v současné době nezastavěné.

Návrh územního plánu musí být v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavitelného území (viz § 53 odst. 4 písm. b) zák.č. 183/2006 Sb.). Podateli není známo, že by pořizovatel prokázal potřebu vymezení nových zastavitelných ploch v souladu s § 55 odst. 5 zák.č. 183/2006 Sb. (uvedené ustanovení se podle ustálené judikatury použije i na pořizování nového územního plánu, přičemž požadavek

stanovený tímto ustanovením vyjadřuje zájem na ochraně nezastavitelných pozemků), zejm. pak v tomto území.

Dochází-li v rámci územně plánovací dokumentace k rozšíření zastavitelného území, musí být identifikován jiný zájem, který musí být poměřen se zájmem na ochraně nezastavitelných pozemků. Účelem této úpravy je rovněž zajištění stability funkčního využití ploch určeného územním plánem a vyloučení „bezhraného“ rozšiřování zastavitelného území obce, jak konstatoval např. Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku č.j. 6 As 67/2017-38 ze dne 30. 8. 2017.

Zachování stávajícího funkčního využití předmětné plochy je vhodné i z hlediska využití území ze strany veřejnosti. Předmětná lokalita, vzhledem k jejímu umístění na hraně terénního zlomu, poskytuje neopakovatelné a ničím nezastíněné výhledy na centrum Prahy, které v tuto chvíli může využívat jakýkoliv návštěvník sportovního areálu. V případě, že bude předmětná transformační plocha přeměněna a v souladu s jejím funkčním určením zde bude realizována obytná zástavba, významně se tato možnost omezí a dnešní výhledy, jimiž se může kochat široká veřejnost, se do značné míry zprivatizují.

Změna funkčního využití navržená v návrhu MPP navíc bude mít negativní vliv na dopravní situaci v celém širším území. Podatelé je známo, že transformační plocha 411/115/2367 byla rovněž předmětem změny Územního plánu sídelního útvaru hl.m. Prahy č. Z 3521/28, která řešila rozvojové plochy sportu a plochy všeobecně smíšené s kódy míry využitelnosti území F a G na úkor stávajících ploch zeleň městská krajinná a sportu. Tato změna dosud vydána nebyla, avšak řešení, které navrhovala, bylo převzato do návrhu MPP. Již v odůvodnění této změny bylo uvedeno, že *„dle prognózy dopravního modelu IPR generuje změna cca 700 vozidel v jednom směru za 24 hodin a 10 vozidel nad 3,5 t s napojením na ulici Čimická v důsledku dostavby areálu Šutka a smíšených ploch podél Čimická a cca 100 osobních automobilů v důsledku dostavby v prostoru tenisových kurtů a navazujícího sídliště s napojením na ulici K Sadu a Písečná, resp. Čimická.“* (viz str. 2 Textová část odůvodnění změny územního plánu Z 3521/28). Již nyní obyvatelé ul. Písečná trpí nadměrnou dopravní zátěží a v MPP navrhovaná změna funkčního využití transformační plochy 411/115/2367 by tuto situaci ještě zhoršila, a to aniž by byla zpracována pro tuto lokalitu dopravní studie, která by věrohodně zhodnotila dopad zvýšené dopravní zátěže na současnou zástavbu a na kapacitu ulic a křižovatek. Podatel se obává přetížení příjezdových ulic (zejm. ulice Čimická a ul. Písečné), které i on využívá k příjezdu ke svým nemovitostem.

Lokalita, v níž se předmětná transformační plocha nachází, má rezidenční charakter, který však z důvodu navýšení dopravy může být významně poškozen.

II. Nesouhlas s navrženým počtem nadzemních podlaží

Po úpravě návrhu Metropolitního plánu provedené po obdržení připomínek a námitek v rámci prvního veřejného projednání MPP v roce 2022 došlo na transformační ploše 411/115/2367 ke změně maximální přípustného počtu nadzemních podlaží, a to z 6 na 4. Tuto úpravu však podatel považuje za nedostatečnou a navrženou regulaci v MPP na předmětné transformační ploše se cítí být dotčen na svém vlastnickém právu.

Podatel je vlastníkem (SJ) pozemků p.č. 792/174 a p.č. 792/179, jehož součástí je stavba č.p. 905, rodinný dům, v k.ú. Troja, hl. m. Praha. Tento rodinný dům je situován na okraji lokality 114/Kobylisy, kde maximální přípustný počet nadzemních podlaží (RNP) jsou 2. Transformační plocha 411/115/2367 se nachází v bezprostřední blízkosti nemovitostí podatele, v terénu výše, oddělená pouze relativně úzkou ulicí K Velké skále. Pokud by MPP umožnil v transformační ploše výstavbu budov o výšce 4 nadzemních podlaží, způsobilo by to naprostou ztrátu soukromí podatele, neboť i 4podlažní budovy v tomto svažitém území budou působit naddimenzovaně a neadekvátně ve vztahu k okolní zástavbě. Jak totiž z jižní strany, tak ze strany severní vůči předmětné transformační ploše je dle návrhu MPP umožněna výstavba budov jen o výši 2 nadzemních podlaží.

Základní výškovou regulaci upravuje textová část MPP v čl. 98, v němž stanoví, že každé ploše výškové regulace (čtverci) je přiřazeno rozmezí podlažnosti, které určuje rozsah možného maximálního počtu RNP pro zástavbu. Pro předmětnou transformační plochu je stanovena hodnota rozmezí podlažnosti 4, což znamená rozmezí 2-4 RNP. Čl. 98 odst. 5 textové části MPP však navíc umožňuje přípustnost dalšího jednoho ustupujícího podlaží, podkroví, případně jiného prostorového řešení střechy nad úrovní hlavní římsy. Fakticky tak stavby v této ploše mohou dosahovat výšky až 5 nadzemních podlaží.

S ohledem na to, že jde o plochu nacházející se v terénu nad nemovitostmi podatele (území z jihu na sever relativně prudce stoupá), je i toto snížení maximální výšky z 6 na 4 podlaží nedostatečné, umístění staveb v souladu s těmito limity pak bude urbanisticky a architektonicky nepřijatelné. I stavby, které budou tyto limity respektovat, budou v území vytvářet pohledovou bariéru.

Zároveň dojde k degradaci privátního prostoru podatele působením pohledových imisí ze staveb umístěných na transformační ploše na jeho pozemek a dům, čímž velmi pravděpodobně dojde i ke snížení hodnoty nemovitostí podatele.

Podatel tak nemá nástroje, jak obtěžujícím pohledovým imisím zabránit. Může učinit veškerá relevantní opatření, jako např. výstavbu neprůhledného oplocení, avšak z důvodu konfigurace terénu, kdy výstavby obytných budov by byla umístěna výrazněji nad úrovní jeho nemovitostí, nebude schopen působení těchto imisí zabránit.

Podatel se námitkou proti navržené, dle jeho názoru naddimenzované, výškové regulaci snaží předejít případným budoucím sporům v navazujících řízeních o povolení záměrů, které by tyto limity sice splňovaly, ale rušily by vazby v území nad míru přiměřenou stávajícím poměrům.

Působení pohledových imisí a jejich předcházení se bohatě věnuje i aktuální judikatura. Např. rozsudek Krajského soudu v Brně č.j. 31 A 164/2017-102 ze dne 26. 6. 2019 doporučuje stavebním úřadům v rámci stavebního řízení „*postupovat tak, aby případným sporům plynoucím z takového překročení míry přiměřené poměrům předcházely*“ (soud se v tomto řízení zabýval intenzitou pohledových imisí a snížením hodnoty nemovitosti v jejich důsledku). Podatel se snaží svými včas uplatněnými námitkami proti návrhu MPP předejít vůbec vzniku situace, která byla podhoubím pro spor, který řešil KS v Brně v citovaném rozsudku. Pokud soud ukládá stavebním úřadům postupovat s předběžnou opatrností a podle zásady prevence předcházení budoucím sporům, tím spíše má být tento požadavek kladen na orgány územního plánování ve fázi, kdy jsou ještě varianty řešení území otevřené a budoucím třecím plochám v území lze relativně snadno předejít vhodnou úpravou územně plánovací dokumentace.

Umožnění výstavby obytných budov o až 4 nadzemních podlažích ve svažitém terénu dá vzniknout zcela novým zdrojům pohledových imisí, které budoune přiměřené místním poměrům, kdy okolní zástavba v lokalitě, kde se rodinný dům podatele nachází, v tuto chvíli respektuje a splňuje výškový limit 2 nadzemních podlaží. Podatel se svými námitkami snaží o zachování místních poměrů, které jsou naprosto adekvátní současnému způsobu využívání lokality. Vzhledem ke stabilizovanému charakteru tohoto místa mohou být jakékoliv potenciální nepřiměřené aktivity v sousední transformační ploše (např. výstavba 4podlažních obytných domů v terénu nad současnou zástavbou rodinných domů) zdrojem budoucích sporů. Podatel se svou námitkou snaží těmto sporům předcházet, když požaduje zachování maximální výšky zástavby na hodnotě 2, což umožní jak potenciálním investorům vybudovat kvalitní bydlení v kvalitní architektuře (ve svahu s výhledem na centrum Prahy), tak zároveň nenaruší nad míru přiměřenou poměrům již existující zástavbu a oprávněné zájmy obyvatel sousední lokality.

Shrnutí námitek

Podatel tak v první řadě žádá o zachování funkčního využití transformační plochy 411/115/2367 jako je tomu v nyní platném územním plánu, tj. pro sportovní využití a zeleň, alternativně pak, pokud pořizovatel nebude ochoten jeho návrhu vyhovět, žádá o úpravu výškové holimity staveb na hodnotu 2.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Transformační plocha 411/115/2367, vymezená v Metropolitním plánu v lokalitě 115/U Čimického háje, byla dle ÚP SÚ HMP vymezena jako plocha s rozdílným způsobem využití SP - sportu. Plochy SP dle ÚP SÚ HMP jsou zastavitelné.

Transformační plocha 411/115/2367 částečně zasahuje do plochy s rozdílným způsobem využití ZMK - zeleň městská a krajinná (dle ÚP SÚ HMP), v omezeném rozsahu a v kontinuitě změny Z 3521.

Transformační plocha 411/115/2367 má v Metropolitním plánu, oproti výše uvedené změně ÚP SÚ HMP Z 3521, nižší kapacity, včetně zastropování výšky (ÚP SÚ HMP výškovou regulaci neobsahoval). Zároveň je tato plocha podmíněna plánovací smlouvou. Plánovací smlouva je v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků, nejlepším nástrojem pro koordinaci rozvoje území a zajištění realizace veřejné infrastruktury a vybavenosti v potřebném čase. Pomocí tohoto nástroje může být, v rámci dohody příslušných aktérů, kompenzován deficit veřejné (rekreační) vybavenosti. Zároveň může být navržena adekvátní výška budoucí zástavby ve vztahu k charakteru území. Každé ploše výškové regulace (čtverci) je přiřazeno rozmezí podlažnosti, které určuje rozsah možného maximálního počtu RNP pro zástavbu. Minimální výška zástavby se nestanovuje.

Metropolitní plán v rámci zastavitelné obytné lokality a plochy využití pro sport neznemožňuje. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci.

Návrh ploch byl posouzen v rámci Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ), kde je obsaženo i posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí.

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.

Námítka

ID 3031478

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1256

Podatel | **Mgr. Dominika Kovaříková, advokátka**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03MJT

Identifikátor podání Portálu Pražana | x9h76r52

Lokalita | 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Námítka - nesouhlas s navrženým způsobem využití
a cílovou charakteristikou plochy

Vyjádření

Námítka proti návrhu územního plánu pro opakované veřejné projednání

Podatel vyjadřuje nesouhlas s funkčním využitím transformační plochy č. 411/115/2367 v lokalitě 115/U Čimického háje, jejíž způsob využití se navrhuje jako obytná, a požaduje, aby byl zachován stav podle platného územního plánu, tj. pro sport a zeleň.

Pokud by zpracovatel trval na změně funkčního využití v této transformační ploše, pak podatel vyjadřuje nesouhlas s hodnotou regulovaného počtu nadzemních podlaží (RNP) v této transformační ploše č.411/115/2367. V návrhu MPP předloženém k opakovanému veřejnému projednání má RNP v této transformační ploše hodnotu 4 a podatel požaduje její snížení na hodnotu 2.

Odůvodnění

Podatel je vlastníkem pozemků p.č. 792/175, 792/176, 792/180, 792/189, jehož součástí je stavba bez čp/če jiná st., 792/190, jehož součástí je stavba č.p. 899, rod. dům, a 795/9, vše v k.ú. Troja, hl.m. Praha. Všechny tyto pozemky blízce sousedí s transformační plochou č. 411/115/2367 a změnou způsobu jejího využití se proto Podatel cítí být dotčen na svém vlastnickém právu, neboť navržená zastavitelnost území významně negativně ovlivní cenu nemovitostí, zejména rodinného domu, a kvalitu a pohodu jejich užívání vytvořením pohledové bariéry a vnikáním pohledových imisí z nových staveb na pozemek podatele a způsobením ztráty soukromí uživatelů nemovitostí.

Nesouhlas se změnou funkčního využití plochy

Podatel je přesvědčen, že současné funkční využití předmětné transformační plochy je vhodnější, než navrhované využití pro bydlení. Území je pro sportovní využití využíváno již dlouhodobě a plochy severně od předmětné transformační plochy mají být sportovně-rekreačně využívány dál i podle aktualizovaného návrhu MPP. Převedení navržené transformační plochy do plochy pro bydlení se tak jeví jako nesystémové a v rozporu s ustálenou funkcí, k níž celototo území řadu let slouží a je veřejností využíváno.

Hlavní město Praha se již nyní potýká s nedostatečnou kapacitou a počtem veřejných sportovišť. IPR Praha vydal v roce 2024 materiál s názvem Prognóza obyvatel a veřejné vybavenosti v Praze 2023-2050 - 9/Sport, kde se v kapitole Manažerské shrnutí na str. 9-5 (viz příloha) uvádí, že se „*při zachování stávající infrastruktury sportovních zařízení (2023) a vývoje počtu obyvatel podle prognózy mezi lety 2023-2050 poklesne plocha sportovních areálů na 1 obyvatele o 18 %.... Pro zachování stávající úrovně dostupnosti sportovních areálů bude v roce 2030 chybět 29 sportovních areálů (zařízení) a do roku 2050 se dá očekávat zvýšení deficitu na 104 sportovních areálů*“. Je tedy zřejmé, že úbytek ploch pro sport je v kontradikci s požadavkem na jejich rozšiřování z důvodu stoupajícího počtu obyvatel Prahy. Tím spíše ve chvíli, kdy sportoviště (v tomto konkrétním případě tenisové kurty) funguje, není ve veřejném zájmu jeho rušení.

Dle názoru podatele je přeměna plochy pro sport na plochu pro obytnou zástavbu a s tím spojené rozšiřování zastavěných ploch do ploch pro zeleň a ploch pro sportovní využití nekonceptní. Transformační plochou dotčené pozemky mají převažující přírodní charakter a doposud slouží především ke každodenní rekreaci obyvatel Prahy. Významnou přidanou hodnotou tohoto sportovního areálu je jeho poloha, která umožňuje lidem využívajícím toto území ke sportu, užívat si výhled na centrum Prahy. V současné době se v této ploše nachází tenisové kurty, které nejsou zastřešené a netvoří tak pohledovou bariéru při pohledu ze severu na jih. Pokud by tato transformační lokalita byla zastavěná obytnými budovami o výšce 4 nadzemních podlaží, vzhledem k terénnímu zlomu, na němž by se budovy nacházely, by tyto významně narušovaly pohledy v místě.

Kromě stávající plochy pro sport se v území dotčeném transformační plochou 411/115/2367 nachází plochy zařazené v platném územním plánu do zeleně krajinné. Transformační plocha by tak zasáhla i do plochy v současné době nezastavěné.

Návrh územního plánu musí být v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu

nezastavitelného území (viz § 53odst. 4 písm. b) zák.č. 183/2006 Sb.). Podateli není známo, že by pořizovatel prokázal potřebu vymezení nových zastavitelných ploch v souladu s § 55 odst. 5 zák.č. 183/2006 Sb. (uvedené ustanovení se podle ustálené judikatury použije i na pořizování nového územního plánu, přičemž požadavek stanovený tímto ustanovením vyjadřuje zájem na ochraně nezastavitelných pozemků), zejm. pak v tomto území.

Dochází-li v rámci územně plánovací dokumentace k rozšíření zastavitelného území, musí být identifikován jiný zájem, který musí být poměřen se zájmem na ochraně nezastavitelných pozemků. Účelem této úpravy je rovněž zajištění stability funkčního využití ploch určeného územním plánem a vyloučení „bezbrehého“ rozšiřování zastavitelného území obce, jak konstatoval např. Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku č.j. 6 As 67/2017-38 ze dne 30. 8. 2017.

Zachování stávajícího funkčního využití předmětné plochy je vhodné i z hlediska využití území ze strany veřejnosti. Předmětná lokalita, vzhledem k jejímu umístění na hraně terénního zlomu, poskytuje neopakovatelné a ničím nezastíněné výhledy na centrum Prahy, které v tuto chvíli může využívat jakýkoliv návštěvník sportovního areálu. V případě, že bude transformační plocha přeměněna a v souladu s jejím funkčním určením zde bude realizována obytná zástavba, významně se tato možnost omezí a dnešní výhledy, jimiž se může kochat široká veřejnost, se do značné míry zprivatizují.

Změna funkčního využití navržená v návrhu MPP navíc bude mít negativní vliv na dopravní situaci v celém širším území. Podateli je známo, že transformační plocha 411/115/2367 byla rovněž předmětem změny Územního plánu sídelního útvaru hl.m. Prahy č. Z 3521/28, která řešila rozvojové plochy sportu a plochy všeobecně smíšené s kódy míry využitelnosti území F a G na úkor stávajících ploch zeleň městská krajinná a sportu. Tato změna dosud vydána nebyla, avšak řešení, které navrhovala, bylo převzato do návrhu MPP. Již v odůvodnění této změny bylo uvedeno, že *„dle prognózy dopravního modelu IPR generuje změna cca 700 vozidel v jednom směru za 24 hodin a 10 vozidel nad 3,5 t s napojením na ulici Čimická v důsledku dostavby areálu Šutka a smíšených ploch podél Čimická a cca 100 osobních automobilů v důsledku dostavby v prostoru tenisových kurtů a navazujícího sídliště s napojením na ulici K Sadu a Písečná, resp. Čimická.“* (viz str. 2 Textová část odůvodnění změny územního plánu Z3521/28). Již nyní obyvatelé ul. Písečná trpí nadměrnou dopravní zátěží a v MPP navrhovaná změna funkčního využití transformační plochy 411/115/2367 by tuto situaci ještě zhoršila, a to aniž by byla zpracována pro tuto lokalitu dopravní studie, která by věrohodně zhodnotila dopad zvýšené dopravní zátěže na současnou zástavbu a na kapacitu ulic a křižovatek. Podatel se obává přetížení příjezdových ulic (zejm. ulice Čimické a ul.

Písečné), které jsou využívány i příjezdu k nemovitostem ve vlastnictví Podatele.

Lokalita, v níž se předmětná transformační plocha nachází, má rezidenční charakter, který však z důvodu navýšení dopravy může být významně poškozen.

Nesouhlas s navrženým počtem nadzemních podlaží

Po úpravě návrhu Metropolitního plánu provedené po obdržení připomínek a námitek v rámci prvního veřejného projednání MPP v roce 2022 došlo na transformační ploše 411/115/2367 ke změně maximálního přípustného počtu nadzemních podlaží, a to z 6 na 4. Tuto úpravu však podatel považuje za nedostatečnou a navrženou regulaci v MPP na předmětné transformační ploše se cítí být dotčen na svém vlastnickém právu.

Podatel je vlastníkem pozemků p.č. 792/175, 792/176, 792/180, 792/189, jehož součástí je stavba bez čp/če jiná st., 792/190, jehož součástí je stavba č.p. 899, rod. dům, a č.p. 795/9, vše v k.ú. Troja, hl.m. Praha. Rodinný dům, který je součástí pozemku p.č. 792/190, je situován v lokalitě 114/Kobylisy, kde maximální přípustný počet nadzemních podlaží (RNP) jsou 2. Transformační plocha 411/115/2367 se nachází v bezprostřední blízkosti nemovitostí podatele, v terénu výše, oddělená pouze relativně úzkou ulicí K Velké skále. Pokud by MPP umožnil v transformační ploše výstavbu budov o výšce 4 nadzemních podlaží, způsobilo by to naprostou ztrátu soukromí uživatelů rodinného domu, neboť i 4podlažní budovy v tomto svažitém území budou působit naddimenzovaně a neadekvátně ve vztahu k okolní zástavbě. Jak totiž z jižní strany, tak ze strany severní vůči předmětné transformační ploše je dle návrhu MPP umožněna výstavba budov jen o výši 2 nadzemních podlaží.

Základní výškovou regulaci upravuje textová část MPP v čl. 98, v němž stanoví, že každé ploše výškové regulace (čtverci) je přiřazeno rozmezí podlažnosti, které určuje rozsah možného maximálního počtu RNP pro zástavbu. Pro transformační plochu je stanovena hodnota rozmezí podlažnosti 4, což znamená rozmezí 2-4 RNP. Čl. 98 odst. 5 textové části MPP však navíc umožňuje přípustnost dalšího jednoho ustupujícího podlaží, podkroví, případně jiného prostorového řešení střechy nad úrovní hlavní římsy. Fakticky tak stavby v této ploše mohou dosahovat výšky až 5 nadzemních podlaží.

S ohledem na to, že jde oplochu nacházející se v terénu nad nemovitostmi podatele (území z jihu na sever relativně prudce stoupá), je i toto snížení maximální výšky z 6 na 4 podlaží nedostatečné, umístění staveb v souladu s těmito limity pak bude

urbanisticky aarchitektonicky nepřijatelné. I stavby, které budou tyto limity respektovat, budou v území vytvářet pohledovou bariéru.

Zároveň dojde k degradaci privátního charakteru nemovitostí podatele působením pohledových imisí ze staveb umístěných na transformační ploše na jeho pozemek a dům, čímž velmi pravděpodobně dojde i ke snížení hodnoty těchto nemovitostí.

Podatel nebude mít nástroje, jak obtěžujícím pohledovým imisím zabránit. Může učinit veškerá relevantní opatření, jako např. výstavbu neprůhledného oplocení, avšak z důvodu konfigurace terénu, kdy obytné budovy vystavěné na předmětné transformační ploše by byly umístěny výrazněji nad úrovní nemovitostí podatele, ten z toho důvodu nebude schopen působení těchto imisí zabránit.

Podatel se námitkou proti navržené, dle jeho názoru naddimenzované, výškové regulaci snaží předejít případným budoucím sporům v navazujících řízeních o povolení záměrů, které by tyto limity sice splňovaly, ale rušily by vazby v území nad míru přiměřenou stávajícím poměrům.

Působení pohledových imisí a jejich předcházení se bohatě věnuje i aktuální judikatura. Např. rozsudek Krajského soudu v Brně č.j. 31 A 164/2017-102 ze dne 26. 6. 2019 doporučuje stavebním úřadům v rámci stavebního řízení „*postupovat tak, aby případným sporům plynoucím z takového překročení míry přiměřené poměrům předcházely*“ (soud se v tomto řízení zabýval intenzitou pohledových imisí a snížením hodnoty nemovitosti v jejich důsledku). Podatel se snaží svými včas uplatněnými námitkami proti návrhu MPP předejít vůbec vzniku situace, která byla podhoubím pro spor, který řešil KS v Brně v citovaném rozsudku. Pokud soud ukládá stavebním úřadům postupovat s předběžnou opatrností a podle zásady prevence předcházení budoucím sporům, tím spíš má být tento požadavek kladen na orgány územního plánování ve fázi, kdyjsou ještě varianty řešení území otevřeny a budoucím třecím plochám v území lze relativně snadno předejít vhodnou úpravou územně plánovací dokumentace.

Umožnění výstavby obytných budov o až 4 nadzemních podlažích ve svažitém terénu dá vzniknout zcela novým zdrojům pohledových imisí, které budou nepřiměřené místním poměrům, kdy okolní zástavba v lokalitě, kde se rodinný dům podatele nachází, v tuto chvíli respektuje a splňuje výškový limit 2 nadzemních podlaží. Podatel se svými námitkami snaží o zachování místních poměrů, které jsou naprosto adekvátní současnému způsobu využívání lokality. Vzhledem ke stabilizovanému charakteru tohoto místa mohou být jakékoliv potenciální nepřiměřené aktivity v sousední transformační ploše (např. výstavba 4podlažních obytných domů v terénu nad současnou zástavbou rodinných domů) zdrojem budoucích sporů.

Podatel se svou námitkou snaží těmto sporům předcházet, když požaduje zachování maximální výšky zástavby na hodnotě 2, což umožní jak potenciálním investorům vybudovat kvalitní bydlení v kvalitní architektuře (ve svahu s výhledem na centrum Prahy), tak zároveň nenaruší nad míru přiměřenou poměrům již existující zástavbu a oprávněné zájmy obyvatel sousední lokality.

Shrnutí námitek

Podatel tak v první řadě žádá o zachování funkčního využití transformační plochy 411/115/2367 jako je tomu v nyní platném územním plánu, tj. pro sportovní využití a zeleň, alternativně pak, pokud pořizovatel nebude ochoten jeho návrhu vyhovět, žádá o úpravu výškového limitu staveb na hodnotu 2.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Transformační plocha 411/115/2367, vymezená v Metropolitním plánu v lokalitě 115/U Čimického háje, byla dle ÚP SÚ HMP vymezena jako plocha s rozdílným způsobem využití SP - sportu. Plochy SP dle ÚP SÚ HMP jsou zastavitelné.

Transformační plocha 411/115/2367 částečně zasahuje do plochy s rozdílným způsobem využití ZMK - zeleň městská a krajinná (dle ÚP SÚ HMP), v omezeném rozsahu a v kontinuitě změny Z 3521.

Transformační plocha 411/115/2367 má v Metropolitním plánu, oproti výše uvedené změně ÚP SÚ HMP Z 3521, nižší kapacity, včetně zastropování výšky (ÚP SÚ HMP výškovou regulaci neobsahoval). Zároveň je tato plocha podmíněna plánovací smlouvou. Plánovací smlouva je v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků, nejlepším nástrojem pro koordinaci rozvoje území a zajištění realizace veřejné infrastruktury a vybavenosti v potřebném čase. Pomocí tohoto nástroje může být, v rámci dohody příslušných aktérů, kompenzován deficit veřejné (rekreační) vybavenosti. Zároveň může být navržena adekvátní výška budoucí zástavby ve vztahu k charakteru území. Každé ploše výškové regulace (čtverci) je přiřazeno rozmezí podlažnosti, které určuje rozsah možného maximálního počtu RNP pro zástavbu. Minimální výška zástavby se nestanovuje.

Metropolitní plán v rámci zastavitelné obytné lokality a plochy využití pro sport neznemožňuje. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci.

Návrh ploch byl posouzen v rámci Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ), kde je obsaženo i posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí.

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.

Námítka

ID 3027141

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1258

Podatel | **KRÁLOVÁ ZDEŇKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03O3N

Identifikátor podání Portálu Pražana | cgqbzhwj

Lokalita | 027

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy – Areál Astrid Garden, Praha 7 – Holešovice Jako vlastníci bytových jednotek v projektu Astrid Garden uplatňujeme námítku proti tomu, aby byl náš soukromý areál veden jako průchozí pro veřejnost.

Areál je soukromým majetkem ve smyslu **§ 1011 a násl. občanského zákoníku**, přičemž jsme při koupi nabyli **podíl na společných částech**, jejichž užívání je určeno pouze vlastníkům a osobám jim oprávněně přítomným. Původní záměr i realizace projektu byly založeny na **uzavřeném, neveřejném vnitrobloku**, což bylo součástí hodnoty a podmínek prodeje bytů.

Otevření areálu veřejnosti by představovalo zásah do výkonu vlastnického práva chráněného **čl. 11 Listiny základních práv a svobod**, zvýšilo by bezpečnostní rizika a provozní zátěž a odporovalo by účelu společných částí, které slouží výhradně k bydlení a soukromému užívání.

Územní plán nemůže bezdůvodně ukládat veřejnou prostupnost přes pozemky v soukromém vlastnictví, pokud k tomu není zákonný titul, např. **veřejně prospěšná stavba či opatření dle stavebního zákona**, včetně odpovídající náhrady. Takový titul zde neexistuje a jeho vytvoření by nebylo přiměřené ani odůvodněné.

Z výše uvedených důvodů žádáme, aby byl areál Astrid Garden i nadále veden jako **neprůchozí soukromý prostor bez veřejného přístupu**.

podatelé

Odůvodnění

Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy – Areál Astrid Garden, Praha 7 – Holešovice Jako vlastníci bytových jednotek v projektu Astrid Garden uplatňujeme námítku proti tomu, aby byl náš soukromý areál veden jako průchozí pro veřejnost.

Areál je soukromým majetkem ve smyslu **§ 1011 a násl. občanského zákoníku**, přičemž jsme při koupi nabyli **podíl na společných částech**, jejichž užívání je určeno pouze vlastníkům a osobám jim oprávněně přítomným. Původní záměr i realizace projektu byly založeny na **uzavřeném, neveřejném vnitrobloku**, což bylo součástí hodnoty a podmínek prodeje bytů.

Otevření areálu veřejnosti by představovalo zásah do výkonu vlastnického práva chráněného **čl. 11 Listiny základních práv a svobod**, zvýšilo by bezpečnostní rizika a provozní zátěž a odporovalo by účelu společných částí, které slouží výhradně k bydlení a soukromému užívání.

Územní plán nemůže bezdůvodně ukládat veřejnou prostupnost přes pozemky v soukromém vlastnictví, pokud k tomu není zákonný titul, např. **veřejně prospěšná stavba či opatření dle stavebního zákona**, včetně odpovídající náhrady. Takový titul zde neexistuje a jeho vytvoření by nebylo přiměřené ani odůvodněné.

Z výše uvedených důvodů žádáme, aby byl areál Astrid Garden i nadále veden jako **neprůchozí soukromý prostor bez veřejného přístupu**.

podatelé

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí a poskytuje následující vysvětlení.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP.

Je vymezen stavební blok. Prostupnost není jako závazný regulativ přímo vymezena. Žádný průchod/prostup není navrhován. Platí regulativy stavebního bloku a vnitrobloku - viz textová část MPP. Z hlediska vymezení ploch a prostupnosti se nejedná o měněnou část návrhu MPP.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet

a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027145

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1259

Podatel | **SÝKORA DUŠAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYKAVT

Identifikátor podání Portálu Pražana | cixgbuy8

Lokalita | 237

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Žádám o Změnu výškové regulace ve čtverci území

414/237/5083 na 2 RNP.

T.j. návrat ke stavu před 20.10.2025.

Odůvodnění

Metropolitní plán 20.10. 2025 pozměnil a oproti stávajícímu plánu a všem regulacím v nejbližším okolí umožnil v místě plánované zástavby naprosto nelogicky **4** podlaží. Změna byla provedena v území určeném pro vesnickou zástavbu a to bez logické návaznosti na své okolí, včetně stojících staveb. Toto ještě více kontrastuje s tím, že dále směrem k dálnici, kde je plánovaná rezerva pro občanskou vybavenost, určil opět pouze **2** podlaží. Změna je v rozporu s urbanistickými a architektonickými zásadami, popírá pravidla výstavby obytných sídel. Zásah nelze chápat jinak, než **účelový** a **nesystémový** zásah do území, který navozuje dojem, že byl udělán ve prospěch developera.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Jeden ze čtverců výškové regulace v transformační 414/237/5083 - severozápadní čtverec s výškovou regulací 4 - je navýšen oproti zbývajícím čtvercům s výškovou regulací 2 z důvodu legitimního očekávání a tedy kompenzace kapacit ploch dosavadního ÚP SÚ, aby kapacity odpovídaly zastavitelným plochám s kódem míry využití

území C platného ÚP (výšková regulace 2 odpovídá kódu míry využití území B platného ÚP). Na základě principu dostřednosti je takto navržen (navýšen) severozápadní čtverec uvedené TR plochy, aby hmota nebyla koncentrována na okraj plochy a netvořila nepřirozený přechod mezi zástavbou a volnou krajinou.

Výšková regulace a kapacity ploch návrhu MPP vychází z kapacit ploch platného ÚP. Výšková regulace byla upravena na základě připomínek ve veřejném projednání v souladu se studií v návaznosti na připravované projekty tak, aby koncepčně došlo k zvýšení směrem do centra Ďáblic a snížení směrem k okraji zastavitelného území.

MPP je upraven v návaznosti na železniční uzel Terminál Sever a celou urbanistickou studii Terminál VRT Praha sever a navazující území (UNIT architekti s.r.o.). Návrh MPP se od této zpracovávané studie částečně v některých místech liší z důvodu hledání kompromisu mezi požadavky studie a mezi zájmem ochrany ZPF.

Návrh ploch nepřímo vychází ze ZÚR (Městská krajina Prahy vs. sídlo v Přípraží) - je nutné hledat optimální návrh ploch a kapacit pro splnění cílů a úkolů územního plánování podle stavebního zákona s ohledem na vymezení ploch a koridorů v nadřazené dokumentaci (v tomto případě zejm. vysokorychlostní železniční trať).

Návrh MPP je v souladu se ZÚR viz kapitola 2 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s cíli a úkoly územního plánování viz kapitola 3 textové části odůvodnění. Návrh MPP je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů viz kapitola 5 textové části odůvodnění.

Připomínka byla městskou částí označena a podána jako námítka. Podle § 52 odst. 2 stavebního zákona jsou však oprávněnými osobami k podání námitek pouze vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem územního plánu (případně oprávnění investoři a zástupce veřejnosti).

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.

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, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3029217

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1259

Podatel | **SÝKORA DUŠAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYKAUY

Identifikátor podání Portálu Pražana | kjq45348

Lokalita | 237, 085, 928

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Žádám změnu klasifikace plánovaného Komunikačního propojení
Ďáblice – obchodní centrum Letňany. A to ze současných 610/-/19 na
630/-/19 případně 640/-/19.

Odůvodnění

**Podle dopravní studie provedené k současnému plánu
přesahuje plánované propojení Ďáblice - obchodní centrum
Letňany kapacitní schopnosti ulice K lomu, kterou je toto
propojení vedeno.**

Ulice K lomu je dále slepě zakončena na ulici Ďáblická. Zde jsou
problémy s průjezdností ve frekventovaných hodinách již
v současnosti, jde o jedinou komunikaci směřující do vnitřní Prahy.
V praxi to znamená neprůjezdnost MHD i složek IZS. Realizace
plánovaného propojení ulic Kostelecká - OC Letňany - Ďáblická by
znamenala převýšení kapacitních možností ďáblických ulic se všemi
důsledky

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Vymezený koridor má za cíl umožnit lokální propojení rozvojových
ploch a zároveň i sousedních městských částí. MPP však
nepředepisuje dopravní organizaci na tomto propojení, tedy zda bude
ve výsledku celý úsek průjezdný pro automobilovou dopravu až na
ulici Ďáblická či jen po rozvojové plochy západně od ulice Cínovecká.
Takové rozhodnutí bude učiněno v podrobnější přípravě záměru

propojení a v souvislosti s ostatními dopravními tématy v okolí. Záměr odpovídá urbanistické studii Terminál VRT Praha sever a navazující území (UNIT architekti s.r.o.), vymezení propojení přes plánovanou vysokorychlostní trať je pro prostupnost územím klíčové.

Námítka

ID 3027147

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1260

Podatel | **Renáta Marušáková**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDN41G

Identifikátor podání Portálu Pražana | cj9kj79r

Lokalita | 262

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Točná Ke starému hřišti

Vyjádření

Jsem vlastníkem pozemků parc.č. 272/1 a 272/2 a stavby č.e.090 na pozemku p.č. 271 v katastrálním území Točná.

Podle návrhu Metropolitního plánu Prahy, který byl zveřejněn 20.10.2025, jsou tyto pozemky zařazeny v plochách PZO - zahrádky a zahrádkové osady.

Žádám o provedení změny návrhu Metropolitního plánu spočívající v zahrnutí pozemků parc.č. 272/1 a 272/2 a 271 v k.ú. Točná do transformační plochy č. 417/262/1264, území sloužící pro bydlení OB.

Odůvodnění

Na podporu mé námítky uvádím, že Zastupitelstvo MČ Praha 12 na jednání konaném dne 12.11.2025 přijalo usnesení, kterým schválilo připomínky k návrhu Metropolitního plánu, a to včetně připomínky č. 262/2, v rámci které požaduje zahrnout plochu zahrádkové osady při ul. Ke starému hřišti do transformační plochy č. 417/262/1264 (území sloužící pro bydlení OB).

Součástí předmětné plochy jsou také pozemky parc.č. 272/1 a 272/2 a 271 v k.ú. Točná, jichž jsem vlastníkem.

Moje námítka je tedy v souladu s postojem Městské části Praha 12.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

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.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

ID 3027182

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1263

Podatel | **PTÁČEK ANTONÍN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHQ42

Identifikátor podání Portálu Pražana | cmvqjkfd

Lokalita | 823

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Pozemek je v tuto chvíli velmi problémový. Usídlení osady bezdomovců, černé skládky ve velkém množství a totální teror MČ , která vůbec není nápomocná, ale naopak. Udržovat tento pozemek je v tuto chvíli nemožné. Chci inteligentní řešení využití pozemku např.zahrádky pro obyvatele, zahradnictví, hlídané parkoviště pro místní obyvatele, sportoviště se zázemím např. kurty, beach volejbal hřiště atd. Nade mnou vyrostla hvězdárna Třebešín, která ale skýtá minimálně 65 bytových jednotek .

Zpět

Odůvodnění

Pozemek je v tuto chvíli velmi problémový. Usídlení osady bezdomovců, černé skládky ve velkém množství a totální teror MČ , která vůbec není nápomocná, ale naopak. Udržovat tento pozemek je v tuto chvíli nemožné. Chci inteligentní řešení využití pozemku např.zahrádky pro obyvatele, zahradnictví, hlídané parkoviště pro místní obyvatele, sportoviště se zázemím např. kurty, beach volejbal hřiště atd. Nade mnou vyrostla hvězdárna Třebešín, která ale skýtá minimálně 65 bytových jednotek .

Zpět

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával.

I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změnám, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, bylo pouze okrajové vymezení městského parku vymezeného bodem, tj. nikoliv úprava způsobu využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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.

Poživatel 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 3028156

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1264

Podatel | **ČERNÁ SOŇA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03T2T

Identifikátor podání Portálu Pražana | gpjaa458

Lokalita | 921, 233

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Požadavek rozšířit rozvojovou plochu 414/233/5452 o 7,5 metrů na hranici parcel p.č. 320/5 a 320/235 k.ú Miškovice.

Vyjádření

Požadavek rozšířit rozvojovou plochu 414/233/5452 o 7,5 metrů na hranici parcel p.č. 320/5 a 320/235 k.ú Miškovice.

Odůvodnění

Posun rozvojové plochy 414/233/5452 by byl v souladu s platným územním plánem.

Hranice parcel s velkým sousedním polem byla vytvořena v roce 1997 (viz příloha), tedy ještě předtím, než se větší část parcel č. 320/5 a 320/235 stala zastavitelným územím po schválení platného územního plánu v roce 1999.

Od počátku platnosti územního plánu bylo akceptované/uznávané stanovisko, že kresby hranic ploch s rozdílným způsobem využití ve vztahu k hranicím pozemků mohou obsahovat nepřesnosti, a že 7,5 metrový pruh pozemku, který je předmětem tohoto požadavku, může být využit jako zastavitelné území:

Příloha č. 1 k obecně závazné vyhlášce č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy –
REGULATIVY FUNKČNÍHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ
ÚZEMÍ HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

ODDÍL 7 (5)

„Výjimečně přípustná je oprava zřejmé nepřesnosti kresby hranic funkčních ploch ve vztahu k hranicím pozemků. Zřejmou nepřesností kresby hranic se rozumí případ, kdy hranice funkční plochy má vést jednoznačně po hranici pozemku a ve velmi omezeném rozsahu se od této hranice pozemku odchyluje. Maximální akceptovatelná

nepřesnost hranice funkční plochy od hranice pozemku je odchylka max. 1,0 mm na obě strany od osy čáry v měřítku územního plánu hlavního města Prahy.“

Aktuálně platné regulativy pro platný územní plán obsahují podobné znění:

„Lze považovat za podmíněně přípustné ztotožnění hranice plochy s hranicí pozemku za podmínky, že odchylka nepřekročí 1,0 mm, tj. 10 m.“ – Regulativy 3b(4).

Jelikož návrh Metropolitního plánu neumožňuje žádnou odchylku v kresbě hranice zastavitelného území, bylo by vhodné přesně stanovit hranici rozvojové plochy 414/233/5452 na hranici parcel 320/5 a 320/235, k. ú. Miškovice.

Rozšíření rozvojové plochy 414/233/5452 by také bylo v souladu s hranicí zastavitelného území přímo na protější straně ulice, kde je hranice širší.

O01 Koordinační výkres

Z01 Výkres zákl. členění území

Porovnání hranice rozvojové plochy s ostatními hranicemi.

Hranice rozvojové plochy 414/233/5452 (červená čára)

Hranice parc. č. 320/5 (červená šipka)

Hranice zastavitelného území na protější straně ulice (modrá šipka)

Rozšíření rozvojové plochy 414/233/5452 o přibližně 7,5 metru až k hranici parcel 320/5 a 320/235 v k. ú. Miškovice by umožnilo logické a účelné využití těchto parcel.

Plánem pro rozvojovou plochu je zejména rozdělit pozemek na parcely a vybudovat rodinné domy. Pokud budou parcely pouze v zastavitelném území, umožní to jejich využití s logickou návazností a stabilizací jejich hranic. Zároveň to umožní výstavbu několika dalších rodinných domů. Dlouhodobě zde existuje poptávka po rodinných domech v pohodlné dojezdové vzdálenosti do metropole.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání na daných pozemcích, byly korekce textu v článku 75 Míra využití území k zastavění pro malé rozvojové plochy navazující na stávající strukturu, tj. nikoliv úprava rozsahu rozvojové plochy 414/233/5452, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání. Nad rámec výše uvedeného uvádí pořizovatel následující:

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.

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.

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 3028157

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1264

Podatel | **ČERNÁ SOŇA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03T2T

Identifikátor podání Portálu Pražana | gpjaa458

Lokalita | 921, 233

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Požadavek rozšířit rozvojovou plochu 414/233/5452 o 7,5 metrů na hranici parcel p.č. 320/5 a 320/235 k.ú Miškovice.

Vyjádření

Požadavek rozšířit rozvojovou plochu 414/233/5452 o 7,5 metrů na hranici parcel p.č. 320/5 a 320/235 k.ú Miškovice.

Odůvodnění

Posun rozvojové plochy 414/233/5452 by byl v souladu s platným územním plánem.

Hranice parcel s velkým sousedním polem byla vytvořena v roce 1997 (viz příloha), tedy ještě předtím, než se větší část parcel č. 320/5 a 320/235 stala zastavitelným územím po schválení platného územního plánu v roce 1999.

Od počátku platnosti územního plánu bylo akceptované/uznávané stanovisko, že kresby hranic ploch s rozdílným způsobem využití ve vztahu k hranicím pozemků mohou obsahovat nepřesnosti, a že 7,5 metrový pruh pozemku, který je předmětem tohoto požadavku, může být využit jako zastavitelné území:

Příloha č. 1 k obecně závazné vyhlášce č. 32/1999 Sb. hl. m. Prahy –
REGULATIVY FUNKČNÍHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ
ÚZEMÍ HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY

ODDÍL 7 (5)

„Výjimečně přípustná je oprava zřejmé nepřesnosti kresby hranic funkčních ploch ve vztahu k hranicím pozemků. Zřejmou nepřesností kresby hranic se rozumí případ, kdy hranice funkční plochy má vést

jednoznačně po hranici pozemku a ve velmi omezeném rozsahu se od této hranice pozemku odchyluje. Maximální akceptovatelná nepřesnost hranice funkční plochy od hranice pozemku je odchylka max. 1,0 mm na obě strany od osy čáry v měřítku územního plánu hlavního města Prahy.“

Aktuálně platné regulativy pro platný územní plán obsahují podobné znění:

„Lze považovat za podmíněně přípustné ztotožnění hranice plochy s hranicí pozemku za podmínky, že odchylka nepřekročí 1,0 mm, tj. 10 m.“ – Regulativy 3b(4).

Jelikož návrh Metropolitního plánu neumožňuje žádnou odchylku v kresbě hranice zastavitelného území, bylo by vhodné přesně stanovit hranici rozvojové plochy 414/233/5452 na hranici parcel 320/5 a 320/235, k. ú. Miškovice.

Rozšíření rozvojové plochy 414/233/5452 by také bylo v souladu s hranicí zastavitelného území přímo na protější straně ulice, kde je hranice širší.

O01 Koordinační výkres

Z01 Výkres zákl. členění území

Porovnání hranice rozvojové plochy s ostatními hranicemi.

Hranice rozvojové plochy 414/233/5452 (červená čára)

Hranice parc. č. 320/5 (červená šipka)

Hranice zastavitelného území na protější straně ulice (modrá šipka)

Rozšíření rozvojové plochy 414/233/5452 o přibližně 7,5 metru až k hranici parcel 320/5 a 320/235 v k. ú. Miškovice by umožnilo logické a účelné využití těchto parcel.

Plánem pro rozvojovou plochu je zejména rozdělit pozemek na parcely a vybudovat rodinné domy. Pokud budou parcely pouze v zastavitelném území, umožní to jejich využití s logickou návazností a stabilizací jejich hranic. Zároveň to umožní výstavbu několika dalších rodinných domů. Dlouhodobě zde existuje poptávka po rodinných domech v pohodlné dojezdové vzdálenosti do metropole.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání na daných pozemcích, byly korekce textu v článku 75 Míra využití území k zastavění pro malé rozvojové plochy navazující na stávající strukturu, tj. nikoliv úprava rozsahu rozvojové plochy 414/233/5452, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání. Nad rámec výše uvedeného uvádí pořizovatel následující:

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.

Námítka

ID 3027184

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1265

Podatel | **Damila-Leasing, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYB429

Identifikátor podání Portálu Pražana | cmy5mxgt

Lokalita | 932

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Námítku podáváme jako vlastníci pozemku parc.č. 672, k.ú.

Komořany, požadujeme, aby uvedený pozemek sloužil jako nadále ke sportovnímu využití s mobilním občerstvením

Odůvodnění

Pozemek po dobu delší 15 let slouží jako dětské hřiště s mobilním občerstvením. Pozemek přímo sousedí s cyklostezkou. Vzhledem k jeho poloze je jeho využití ideální pro sportovní využití a odpočinek s občerstvením pro návštěvníky cyklostezky. Přílohou přikládám Povodňový plán mobilního občerstvení, povodňovou knihu a mapu.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027633

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1265

Podatel | **Damila-Leasing, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYB4FG

Identifikátor podání Portálu Pražana | ekjgqyur

Lokalita | 932

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Jsme vlastníci pozemku 678/1 k. ú. Komořany.

Odůvodnění

Námítku podáváme jako současní vlastníci pozemku. Žádáme o změnu návrhu metropolitního plánu tak, aby bylo možné na výše uvedeném pozemku vybudovat autokemp s mobilním zázemím, případně potřebné parkoviště pro potřebu cyklostezky v těsné blízkosti pozemku. V současném návrhu metropolitního plánu se jedná o plochu otevřené krajiny, jiná plocha přírodě blízká. Déle se pozemek nachází v území samota (vzhledem k stavbám umístěným na pozemku).

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu

potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

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 3030396

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1265

Podatel | **Damila-Leasing, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYB4V8

Identifikátor podání Portálu Pražana | rkadpqv5

Lokalita | 540

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | ČS na ulici Generála Šišky parc č. : 4400/635 k. ú. Modřany

Vyjádření

Podle současného územního plánu je parcela vedena jako IZ. V souladu s Územním plánem a souhlasu dotčených orgánů stát správy (přílohy) jsme nechali vypracovat projekt výstavby Čerpací stanice, myčky automobilů a dobíjecí stanice a podali žádost o stavební povolení.

Odůvodnění

Jako vlastníci pozemku podáváme námítku proti návrhu Metropolitního plánu pro tento pozemek,

dle navrhovaného MP jako stavební blok (park ve volné zástavbě)

Nově požadujeme pro tento pozemek "rozvojová zastavitelná plocha", aby nedošlo k rozporu se stavbou čerp. stanice.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky

a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

Problematika regulativů parku ve volné zástavbě (PVZ) byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře zohledněn a zvážen již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání. Vzhledem k zásahu do legitimního očekávání vlastníků a právní kontinuity byly regulativy PVZ upraveny ve smyslu jejich rozvolnění.

Umísťování budov pro obsluhu a údržbu PVZ bylo umožněno. Dále bylo umožněno, aby mohly ÚPČP, RP a ÚS upřesnit podmínky pro umísťování nových budov. Regulativy stávajících budov v PVZ byly upraveny tak, že ve vztahu ke katastru nemovitostí je považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP; byl doplněn odkaz na katastrální zákon. Vrstva parků ve volné zástavbě byla na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání 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 bylo dílčím způsobem vymezení PVZ korigováno, resp. redukováno. Návrh MPP byl 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.

Dále již návrh z výše uvedených důvodů upravován nebyl, neboť textace regulativů i vymezení regulativu PVZ v grafické části návrhu MPP byly shledány jako vyvážené při zachování koncepce a flexibility zároveň a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Námítka

ID 3030397

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1265

Podatel | **Damila-Leasing, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYB4V8

Identifikátor podání Portálu Pražana | rkadpqv5

Lokalita | 932

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

Námítku podáváme jako vlastníci pozemku parc.č. 678/1, k.ú.

Komořany

Odůvodnění

Tímto podáváme námítku k navrhovanému využití pozemku parc.č. 678/1 a žádáme, aby byl pozemek vzhledem k jeho poloze zařazen jako vhodný pozemek pro vybudování parkoviště pro potřeby území - parkování návštěvníků cyklostezky a autokempu s mobilním zázemím. Naše námítka je v návaznosti na těsné sousedství pozemku s cyklostezkou

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 3027218

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1266

Podatel | **NEPILÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03H30

Identifikátor podání Portálu Pražana | cp257n9a

Lokalita | 944, 282

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Cyklostezka

Vyjádření

Jako vlastník pozemků p.č. 671/56, 671/72, 671/4, 671/8, 670/7, 670/11, 670/2 podávám námítku ohledně navržené cyklostezky **Lokalita 282/Dolní Měcholupy** v prostoru mých pozemků. Navrhují úpravu vedení cyklostezky podél vysokorychlostní tratě. Přikládám list vlastnictví, který dokládá moje vlastnictví k výše uvedeným pozemkům.

Odůvodnění

Současný návrh cyklostezky je veden na nezpevněném podloží a ve svažitém terénu. Výstavba bude zahrnovat rozsáhlé stavební úpravy, které poškodí zelený ráz krajiny.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu

potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Metropolitní plán navrhuje pouze základní kostru významných cyklotras, vychází ze schváleného Systému cyklotras, který přizpůsobuje dohodám v území a dalším vrstvám územního plánu. Jako návrhové koridory vymezuje ty úseky, které vyžadují výraznější investici v území, vytvoření zcela nového spojení nebo vyšší koordinaci. Významné cyklotrasy jsou vymezeny liniovým koridorem, který vyjadřuje propojení dvou míst, přičemž přípustné je řešení i v jiné poloze mimo vymezený koridor za podmínky, že plnohodnotně nahradí požadované propojení.

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, a to již v rámci veřejného projednání návrhu MPP.

Vrstva cyklistické dopravy byla upravena jako celek dle aktuálních podkladů. Byl přiměřeně zpracován Radou HMP schválený systém cyklotras (dříve tzv. Cyklogenerel), avšak byly zpracovány pouze hierarchicky nejvýznamnější trasy, z důvodu nezbytnosti neporušit podrobnost a měřítko územního plánu, které návrhu MPP dle stavebního zákona přísluší. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.110 a 113 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029011

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1266

Podatel | **NEPILÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ01A

Identifikátor podání Portálu Pražana | jv97ncdx

Lokalita | 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Městská přírodní plocha hranice

Vyjádření

Jako vlastník pozemků p.č. 670/7, 671/8, 671/4, 671/56, 670/2, 671/72, 670/11 podávám námitku ohledně hranice mezi zastavěnou plochou **Lokalita 282/ Dolní Měcholupy a Městskou přírodní plochou v** prostoru mých pozemků. Navrhuji úpravu této hranice dle přiložené situace, která je součástí mé námitky. Dále přikládám výpis z listu vlastnictví, který dokládá moje vlastnictví k výše zmíněným pozemkům. Námitku ohledně úpravy hranice jsem podala již v roce 2018 při vyjádření k projednávané územně plánovací dokumentaci. podání bylo zasláno DS 24.07.2018.

Odůvodnění

Současný návrh hranice zastavěné lokality z jižního směru je veden v oblouku a v prostoru mých pozemků je hranice zalomená směrem do zastavitelné plochy. Tím vznikají části pozemků sice formálně zastavitelné, ale prakticky nevyužitelné z hlediska výstavby. Drobnou úpravou vedení hranice, kterou navrhuji, vzniknou již využitelné plochy pro výstavbu. Z hlediska plochy zeleně je hranice přijatelná a šířka zeleného pásu je 42m a více. Průměrný posun hranice je cca 9m a umožní plnohodnotně využít území pro stavbu. Zároveň je zachován hladký obloukový charakter hranice přicházející z jižního směru a plynulá návaznost na další průběh hranice severním směrem.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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.

Námítka

ID 3027232

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1269

Podatel | **PRÁŠILOVÁ MARTINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQS17QS

Identifikátor podání Portálu Pražana | csvp65sy

Lokalita | 946, 378

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Újezd nad Lesy

Vyjádření

Vážená paní, vážený pane,

1) Navrhujeme propojení v odůvodnění zmíněných pozemků p. č. 561/5 a 561/2 (k.ú. Újezd nad Lesy) se skladebnými částmi ÚSES 500/-/3132 LBC V panenkách a 500/-/3071 LBC U panského rybníka (kde jsme vlastníky pozemku p. č. 550/13) a společně s dalšími okolními pozemky tak docílit vzájemně provázaného krajinného prvku s pozitivním dopadem na životní prostředí.

2) Alternativně navrhujeme využití pozemku p. č. 550/13 (a navazujících pozemků směrem ke stávající zástavbě) a pozemku p. č. 561/1 jako stavebního pozemku logicky rozšiřující zastavěnou část MČ Újezd nad Lesy. I v takovém případě by však opět dávalo smysl propojení pozemků p. č. 561/5 a 561/2 s již existujícím ÚSES 500/-/3132 LBC V panenkách a (o výše zmíněné pozemky) zmenšeným 500/-/3071 LBC U panského rybníka.

3) Alternativně navrhujeme využití celého území ohraničeného ze západní části Běchovicemi, jižní budovaným městským obchvatem a východní a severní Újezdem nad Lesy jako nezastavitelné transformační plochy s přírodním využitím. Zmíněná nezastavitelná transformační plocha s přírodním využitím totiž s obou stran na dotčené území přiléhá a z našeho pohledu by tak její propojení bylo opět s ohledem na krajinnotvorbu logickým krokem.

Odůvodnění

Vážená paní, vážený pane,

Obracíme se na Vás jako vlastníci pozemků p. č. 561/5, 561/2, 550/13, 544/8 (katastrální území Újezd nad Lesy) a p. č. 720/77, 720/78 (katastrální území Koloděje). Rádi bychom touto cestou využili práva připomínkovat návrh nového územního plánu pro hlavní město Prahu – Metropolitní plán.

Jako vlastníků pozemků dotčených novým územním plánem nám záleží na veřejném prostoru Újezdu nad Lesy (MČ Praha 21), ve kterém naše rodina vlastní výše zmíněné pozemky po několik generací (ačkoli na nich již v současné době nehosподаříme). Z toho důvodu se nám jeví nelogické zařazení pozemků p. č. 561/5 a 561/2 (k.ú. Újezd nad Lesy) do kategorie využití jako nezastavitelná zemědělská krajina v rovině, kdy kupříkladu případnému využití k zemědělským účelům (konkrétně přístupu zemědělské techniky) brání navrhovaná cyklostezka probíhající po jižní hranici těchto pozemků.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání

MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání byla úprava textové části z hlediska regulativů vztahujících se k rozvojové ploše s rekreačním využitím, tj. nikoliv k úpravě prvků ÚSES či změně zastavitelného území ve smyslu požadavku, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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.

Námítka

ID 3027233

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1270

Podatel | **BOBÁK VIKTOR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZRVMZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | csz3v5g9

Lokalita | 282, 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka D.M. kántry

Vyjádření

Podávám námítku, v souladu s § 52 odst. 2 a 3 Stavebního zákona 2006, k vymezení pozemků č. parc. 625/1, 625/7, všev katastrálním území Dolní Měcholupy, k návrhu opatření obecné povahy – Metropolitní plán hl. m. Prahy zveřejněném 20.10.2025.

Odůvodnění

Nesouhlasím s vymezením funkční plochy na pozemcích č. parc. 625/1, 625/7, vše k.ú. Dolní Měcholupy. Požaduji přearování ploch na pozemcích č. parc. 625/1, 625/7, vše k.ú. Dolní Měcholupy do transformační plochy se *způsobem využití: rekreační, s cílovou charakteristikou plochy: zahrádková osada*.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky

a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla zejména bylo vymezení občanské vybavenosti bodem, tj. nikoliv úprava využití nebo úprava typu plochy podrobnějšího strukturálního členění, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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.

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.

Požadavek, resp. návrh na pořízení změny Metropolitního plánu po jeho vydání bere pořizovatel na vědomí. Změny Metropolitního plánu budou pořizovány dle NSZ a o zahájení jejich pořizování bude možné požádat ihned po nabytí účinnosti MPP.

Podávání podnětů na pořízení změn územního plánu a jejich posuzování je podrobně popsáno v Oddílu 4 (§ 108 – § 111) NSZ. Pořizovatel se následně bude každým doručeným podnětem na pořízení změny zabývat a dále jej předloží Zastupitelstvu HMP

k rozhodnutí o případném pořízení. Požadavky na zaevidování žádostí o následné změny MPP však není možné řešit v rámci aktuálního pořizování návrhu MPP.

Námítka

ID 3027952

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1270

Podatel | **BOBÁK VIKTOR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPW35

Identifikátor podání Portálu Pražana | fp7q64b8

Lokalita | 944, 281

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka D.M. Dubeč

Vyjádření

Podávám námítku, v souladu s § 52 odst. 2 a 3 Stavebního zákona 2006, k vymezení pozemku č. parc. 621/9, v v katastrálním území Dolní Měcholupy, k návrhu opatření obecné povahy – Metropolitní plán hl. m. Prahy zveřejněném 20.10.2025.

Odůvodnění

Nesouhlasím s vymezením funkční plochy na pozemku č. parc. 621/9, v k.ú. Dolní Měcholupy. Požaduji přeřazení ploch na pozemku č. parc. 621/9, v k.ú. Dolní Měcholupy do zastavitelné transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury k rozvojové ploše č. 414/281/5016. Dále zastupitelstvo hlavního města Prahy usnesením č. 15/8 ze dne 20. června 2024 schválilo návrh na pořízení změny územního plánu standardním postupem. Tento podnět byl zařazen do „Vlny 47, skupina 4“.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změnám, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dané východní části zastavitelného území, bylo zejména úprava konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území v rámci rozvojové plochy s obytným využitím, dále vymezení plochy, v níž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, tj. nikoliv úprava hranic zastavitelného či nezastavitelného území nebo úprava využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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.

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 3027955

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1270

Podatel | **BOBÁK VIKTOR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPW35

Identifikátor podání Portálu Pražana | fp7q64b8

Lokalita | 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Námítka D.M. Slatina

Vyjádření

Podávám námítku, v souladu s § 52 odst. 2 a 3 Stavebního zákona 2006, k vymezení pozemku č. parc. 595/1, v v katastrálním území Dolní Měcholupy, k návrhu opatření obecné povahy – Metropolitní plán hl. m. Prahy zveřejněném 20.10.2025.

Odůvodnění

Nesouhlasím s vymezením funkční plochy na pozemku č. parc. 595/1, v k.ú. Dolní Měcholupy.

Požaduji přearování ploch na pozemku č. parc. 595/1, v k.ú. Dolní Měcholupy do transformační plochy se *způsobem využití: rekreační, s cílovou charakteristikou plochy: zahrádková osada*.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, bylo nové vymezení dopravní infrastruktury prvku 610/-/175 Východní obchvat Štěrbohol — územní rezerva, tj. nikoliv úprava typu plochy podrobnějšího strukturálního členění, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že celé širší území je určeno pro vznik významného parku s přírodně cennou vodní nádrží, zahrádková osada není v souladu s tímto záměrem a jednalo by se o nekoncepční vyjmutí jedné parcely z transformační plochy a parku. Zároveň se daná plocha nachází v lokalitě se strukturou zemědělské krajiny v rovině, ve které se má primárně rozvíjet jemnější krajinná u matrice doplněním víceúčelových krajinných prvků, které rozčleňují území na menší půdní bloky a jejich díly, zejména mezí, stromořadí ve formě doprovodných prvků podél cest, větrolamů či břehových porostů u vodních toků a vodních ploch, drobných lesíků a hájků, travnatých zasakovacích příkopů při zachování zemědělského charakteru s rekreačním využitím krajiny. Plocha zahrádkové osady tyto předpoklady nerozvíjí a proto nebude vymezená. V neposlední řadě je dotčené území vymezeno jako koridor územní rezervy pro dopravní infrastrukturu a do momentu prověření tohoto záměru není účelné území na zahrádkovou osadu transformovat.

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, resp. návrh na pořízení změny Metropolitního plánu po jeho vydání bere pořizovatel na vědomí. Změny Metropolitního plánu budou pořizovány dle NSZ a o zahájení jejich pořizování bude možné požádat ihned po nabytí účinnosti MPP.

Podávání podnětů na pořízení změn územního plánu a jejich posuzování je podrobně popsáno v Oddílu 4 (§ 108 – § 111) NSZ. Pořizovatel se následně bude každým doručeným podnětem na pořízení změny zabývat a dále jej předloží Zastupitelstvu HMP k rozhodnutí o případném pořízení. Požadavky na zaevidování žádostí o následné změny MPP však není možné řešit v rámci aktuálního pořizování návrhu MPP.

Námítka

ID 3027953

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1270

Podatel | **BOBÁK VIKTOR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPW35

Identifikátor podání Portálu Pražana | fp7q64b8

Lokalita | 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Námítka D.M. u potoka

Vyjádření

Podávám námítku, v souladu s § 52 odst. 2 a 3 Stavebního zákona 2006, k vymezení pozemků č. parc. 602/25, 602/18, vše v katastrálním území Dolní Měcholupy, k návrhu opatření obecné povahy – Metropolitní plán hl. m. Prahy zveřejněném 20.10.2025.

Odůvodnění

Nesouhlasím s vymezením funkční plochy na pozemcích č. parc. 602/25, 602/18, vše k.ú. Dolní Měcholupy. Požaduji přeřazení ploch na pozemcích č. parc. 602/25, 602/18, vše k.ú. Dolní Měcholupy do transformační plochy se *způsobem využití: rekreační, s cílovou charakteristikou plochy: zahrádková osada*.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky

a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, bylo nové vymezení dopravní infrastruktury 630/-/125 Vysokorychlostní trať Praha-Vršovice - Běchovice—návrh, tj. nikoliv úprava využití nebo úprava typu plochy podrobnějšího strukturálního členění, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 3027954

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1270

Podatel | **BOBÁK VIKTOR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPW35

Identifikátor podání Portálu Pražana | fp7q64b8

Lokalita | 942

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Námítka D.M. Uhříněves

Vyjádření

Podávám námítku, v souladu s § 52 odst. 2 a 3 Stavebního zákona 2006, k vymezení pozemku č. parc. 637/35, v v katastrálním území Dolní Měcholupy, k návrhu opatření obecné povahy – Metropolitní plán hl. m. Prahy zveřejněném 20.10.2025.

Odůvodnění

Nesouhlasím s vymezením funkční plochy na pozemku č. parc. 637/35, vše k.ú. Dolní Měcholupy. Požaduji přeřazení ploch na pozemku č. parc. 637/35, v k.ú. Dolní Měcholupy do transformační plochy se způsobem využití: *rekreační, s cílovou charakteristikou plochy: zahrádková osada*.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu

potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 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 nepřipustný zásah do prvků ÚSES. Dále podrobněji viz příloha P.147 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavek, resp. návrh na pořízení změny Metropolitního plánu po jeho vydání bere pořizovatel na vědomí. Změny Metropolitního plánu budou pořizovány dle NSZ a o zahájení jejich pořizování bude možné požádat ihned po nabytí účinnosti MPP.

Podávání podnětů na pořízení změn územního plánu a jejich posuzování je podrobně popsáno v Oddílu 4 (§ 108 – § 111) NSZ. Pořizovatel se následně bude každým doručeným podnětem na pořízení změny zabývat a dále jej předloží Zastupitelstvu HMP k rozhodnutí o případném pořízení. Požadavky na zaevidování žádostí o následné změny MPP však není možné řešit v rámci aktuálního pořizování návrhu MPP.

Námítka

ID 3027234

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1271

Podatel | **Malínek Jiří, Mgr., advokát**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02JEG

Identifikátor podání Portálu Pražana | ct2mfmtm

Lokalita | 181

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítky Chabry

Vyjádření

Podatel námítkou žádá, aby na pozemcích ve vlastnictví podatele parc. č. 1374/57 a 1374/270 v k. ú. Dolní Chabry bylo dle čl. 98 odst. 3 návrhu MPP stanoveno rozmezí podlažnosti alespoň 4 2-4 RNP, které zohlední výškovou regulaci na většině území v lokalitě 181 / Nad Úvozem, což podateli umožní pozemky v budoucnu využít pro obytnou zástavbu.

Odůvodnění

popis aktuálního stavu a relevantních navrhovaných změn

Podatel je vlastníkem pozemků parc. č. 1374/57 a 1374/270 v k. ú. Dolní Chabry („**Pozemky**“). Podatel má na Pozemcích zájem v budoucnu realizovat výstavbu bytových domů.

Zastupitelstvo HMP („**zastupitelstvo HMP**“) usnesením ze dne 7. 6. 2012 č. 2M/2 schválilo pořizování nového územního plánu, tzv. Metropolitního plánu („**MPP**“). V návrhu MPP je oproti stávajícímu územnímu plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, který byl schválen dne 9. 9. 1999 usnesením Zastupitelstva HMP č. 10/05 („**územní plán**“), nově stanovena výšková regulace na celém území HMP.

Pozemky se nachází v lokalitě 181 / Nad Úvozem („**Lokalita 181**“). Na Pozemcích je stanovena výšková regulace konkrétně podlažnost dle čl. 98 odst. 3 návrhu MPP na RNP 3, 1-3 NP (bez max. výškového omezení).

Pozemky se tak nachází v území řešeném MPP a podatel je nově vymezeným způsobem a rozsahem využití Pozemků dotčen na svém ústavně zaručeném vlastnickém právu, neboť aktuální úprava MPP

znemožňuje na Pozemcích v budoucnu realizovat stavby o alespoň 4 nadzemních podlažích.

Pozemky přitom přímo sousedí s pozemky (např. parc. č. 1374/271, 1374/273, 1374/241 v k. ú Dolní Chabry), na kterých je stanovena výšková regulace 4 2-4 RNP v rámci jedné společné transformační plochy 414/181/5384 v Lokalitě 181.

Obr. 1 - vyznačení Pozemků v MPP

Návrh MPP negarantuje, že na Pozemcích bude možné případně realizovat stavební záměr s alespoň 4 NP, neboť z odůvodnění návrhu MPP výslovně plyne, že *„Abstraktní vymezení nereguluje jednotlivé budovy, ale zástavbu v celku, konkrétní hodnoty maximální podlažnosti pro jednotlivé pozemky je nutné odečíst z okolní struktury v rámci rozmezí podlažnosti. Velké množství připomínek bylo vzneseno na základě nepochopení principu rozmezí podlažnosti (nejvyšší hodnota rozmezí není pro stavebníka garantována).“*

Vymezením Pozemků v MPP tak dochází k nedůvodnému omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatele oproti stávajícímu stavu. Stanovením výškové regulace pouze na RNP 3 na Pozemcích je zasaženo do ústavně zaručeného vlastnického práva podatele, a proto proti návrhu MPP podatel podává tuto námítku.

VÝŠKOVÁ REGULACE NA POZEMCÍCH NENÍ ODŮVODNĚNÁ A ZASAHUJE DO PRÁV PODATELE

Při výkonu veřejné moci je nezbytné dbát základní právní zásady, mj. zásadu legitimního očekávání a zásadu právní jistoty. Zásada legitimního očekávání hraje významnou roli též v procesu územního plánování. V souladu se zásadou legitimního očekávání jsou dle rozsudku Nejvyššího správního soudu („NSS“) ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 – 42 orgány samospráv **v rámci procesu územního plánování povinny přihlídnout ke stávajícímu způsobu využití pozemků.**

Vymezením Pozemků v návrhu MPP byla narušena právní jistota a legitimní očekávání podatele. Podatel legitimně a oprávněně předpokládal, že bude oprávněn Pozemky plně využít, tj. bude na Pozemcích v budoucnu oprávněn realizovat např. bytovou výstavbu alespoň o 4 NP. **Vymezením výškové regulace na Pozemcích v návrhu MPP je mu realizace takových záměrů však znemožněna.** Jelikož na Pozemcích aktuálně výšková regulace takto výslovně stanovena není, legitimně podatel očekával, že Pozemky budou totožně vymezeny i v MPP a v budoucnu bude podateli umožněno své Pozemky využít dle jeho představ.

Pozemky jsou dle územního plánu částečně vymezeny ve funkční ploše OV – *všeobecně obytné* s kódem využití plochy „C“, pro který je při 3 a více podlaží stanovena převážně nízkopodlažní zástavba dle oddílu 7, bodu 7a) míra využití ploch. Není zde však striktně stanoveno, že stavby mohou mít max. 3 NP. Podle bodu 7b) textové části územního plánu mimo jiné platí, že *„Výškové a objemové řešení všech staveb bude posouzené ve vztahu k charakteristice struktury a výškové hladiny apod., s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl. m. Prahy“*. Dále pak, že *„Vně ochranného pásma pražské památkové rezervace musí být všechny výškové stavby v územním řízení vždy posuzovány jednotlivě v **místním urbanistickém kontextu** s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl. m. Prahy a v charakteristických panoramatických pohledech určených příslušným úřadem“*.

Dále jsou Pozemky z části vymezeny v plochách OB – *čistě obytné*.

Obr. 2 - aktuální vymezení Pozemků v územním plánu

Stanovením výškové regulace na Pozemcích dle návrhu MPP by tedy došlo k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatele oproti stávajícímu stavu. Nyní návrh MPP bezdůvodně omezuje v území výstavbu na max. 3 NP.

Nedaleko Pozemků se dokonce nachází zcela nová čtvrť s bytovými domy Nové Chabry, kde se nacházejí bytové domy o 4 a 5 NP. Stanovení výškové regulace RNP 3 v bezprostřední blízkosti takové bytové zástavby je neodůvodněné a neodpovídá základním principům územního plánování.

Obr. 3 - pohled na nové bytové domy

Výšková hladina na Pozemcích by tak měla být nastavena okolními bytovými domy. Lokalita je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Vzhledem ke svému umístění má území potenciál pro vznik nové části města se střední mírou využití území. Vymezením lokality s heterogenní strukturou MPP umožňuje tvořit novou urbánní strukturu několika typy prostorového uspořádání stavebního bloku a reagovat tak na vlastnosti a potenciál jednotlivých částí lokality a prostorové uspořádání navazujícího území, jak uvádí krycí list Lokality 181.

Vzhledem k tomu, že je území okolí Pozemků již ovlivněno existujícími bytovými domy o 4 a 5 NP, není důvod Pozemky podatele omezovat výškovou regulací RNP 3. **Je proto na místě na Pozemcích stanovit výškovou regulaci na alespoň RNP 4.** Touto změnou bude zachována výšková struktura území a výšková

regulace bude odpovídat faktickému stavu v území, využití území i prostorovému uspořádání.

Výškovou regulaci MPP na Pozemcích nadto nijak blíže neodůvodňuje. Podateli schází racionální odůvodnění, proč byla výšková regulace vymezena zrovna tímto „čtvercovým“ způsobem a v tomto rozsahu na Pozemcích, tj. v rozsahu RNP 3. Pakliže se v okolí Pozemků nachází bytová výstavba o 4 a 5 NP, podatel nerozumí, proč byla výšková regulace na Pozemcích stanovena jako RNP 3, místo aby byla určena tak, aby umožňovala stejnou výšku zástavby odpovídající okolní zástavbě. Návrh výškové regulace přitom není nijak zdůvodněn.

Nejenže je omezením výškové zástavby RNP 3 na Pozemcích narušeno legitimní očekávání podatele, ale výškové omezení není vůbec racionálně odůvodněno. Pokud by byla výšková hladina na Pozemcích stanovena na alespoň RNP 4, **nebylo by žádným způsobem zasaženo do veřejných zájmů a současně by nebylo omezeno vlastnické právo podatele v takovém rozsahu, jako je omezeno nyní návrhem MPP.** Současně by nebyla ani jakkoliv narušena stávající výšková zástavba v Lokalitě 181 ani Lokalitě 238.

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.

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:

„[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.“ 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.

Pokud bude přijat MPP 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, který podateli zmaří možnost realizace obdobné bytové výstavby jako na sousedních pozemcích, tj. nové bytové domy Nové Chabry. Snížení zastavitelnosti oproti platnému územnímu plánu totiž není odůvodněno. Naopak je dokonce v rozporu s cíli MPP na umožnění vhodné nové bytové výstavby. Takové omezení je také v rozporu se Zásadami územního rozvoje hlavního města Prahy, a to zejména požadavku na realizaci dostupného bydlení a umožnění rozvoje Prahy jako města krátkých vzdáleností. Daná lokalita je totiž dopravně dobře napojena, a to i s ohledem na plánovanou výstavbu tramvajové tratě.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace v předmětném území byla prověřena a upravena v rámci veřejného projednání návrhu MPP v rámci koordinace se změnu metodiky regulace TR ploch. Plochy s výškovou regulací 3 RNP byly v daném území koordinovány s kapacitami a strukturou plochy, jsou nastaveny adekvátně ke kontinuitě dosavadního ÚP SÚ, kde se jedná o plochu OV-C, OB-C (kpp 0,5), dle MPP jsou nastaveny koeficienty pro stanovení HPPreg jako Zz: 20 % Vz: 3,0 -> 0,6. MPP umožňuje ustoupené podlaží, jedná se tedy de facto o 3+1 NP (podatel argumentuje již realizovanými budovami lokality se 4 a 5 NP, převážně se ale jedná o ustoupené podlaží -> 3+1, 4+1). Na nedokončené záměry se vztahuje článek 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.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

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.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla 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. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do 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. Smyslem tohoto regulativu 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.

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.

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.

Námítka

ID 3027267

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1271

Podatel | **Malínek Jiří, Mgr., advokát**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02HJ5

Identifikátor podání Portálu Pražana | cwckxfkw

Lokalita | 181, 603

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítky Chabry

Vyjádření

Podatel námítkou žádá, aby na pozemku ve vlastnictví podatele parc. č. 1374/271 v k. ú. Dolní Chabry bylo dle čl. 98 odst. 3 návrhu MPP stanoveno rozmezí podlažnosti alespoň 4 2-4 RNP, které zohlední výškovou regulaci na většině území v lokalitě 181 / Nad Úvozem, což podateli umožní pozemky v budoucnu využít pro obytnou zástavbu.

Odůvodnění

popis aktuálního stavu a relevantních navrhovaných změn

Podatel je vlastníkem pozemku parc. č. 1374/271 v k. ú. Dolní Chabry („**Pozemek**“). Podatel má na Pozemku zájem v budoucnu realizovat výstavbu bytových domů.

Zastupitelstvo HMP („**zastupitelstvo HMP**“) usnesením ze dne 7. 6. 2012 č. 2M/2 schválilo pořizování nového územního plánu, tzv. Metropolitního plánu („**MPP**“). V návrhu MPP je oproti stávajícímu územnímu plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, který byl schválen dne 9. 9. 1999 usnesením Zastupitelstva HMP č. 10/05 („**územní plán**“), nově stanovena výšková regulace na celém území HMP.

Pozemek se nachází v lokalitě 181 / Nad Úvozem („**Lokalita 181**“). Na Pozemku je stanovena výšková regulace konkrétně podlažnost dle čl. 98 odst. 3 návrhu MPP na RNP 3, 1-3 NP (bez max. výškového omezení).

Pozemek se tak nachází v území řešeném MPP a podatel je nově vymezeným způsobem a rozsahem využití Pozemku dotčen na svém ústavně zaručeném vlastnickém právu, neboť aktuální úprava MPP

znemožňuje na Pozemku v budoucnu realizovat stavby o alespoň 4 nadzemních podlažích.

Pozemek přitom přímo sousedí s pozemky (např. parc. č. 1374/271, 1374/273, 1374/241 v k. ú Dolní Chabry), na kterých je stanovena výšková regulace 4 2-4 RNP v rámci jedné společné transformační plochy 414/181/5384 v Lokalitě 181.

Obr. 1 - vyznačení Pozemků v MPP

Návrh MPP negarantuje, že na Pozemku bude možné případně realizovat stavební záměr s alespoň 4 NP, neboť z odůvodnění návrhu MPP výslovně plyne, že „*Abstraktní vymezení nereguluje jednotlivé budovy, ale zástavbu v celku, konkrétní hodnoty maximální podlažnosti pro jednotlivé pozemky je nutné odečíst z okolní struktury v rámci rozmezí podlažnosti. Velké množství připomínek bylo vzneseno na základě nepochopení principu rozmezí podlažnosti (nejvyšší hodnota rozmezí není pro stavebníka garantována).*“

Vymezením Pozemku v MPP tak dochází k nedůvodnému omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatele oproti stávajícímu stavu. Stanovením výškové regulace pouze na RNP 3 na Pozemku je zasaženo do ústavně zaručeného vlastnického práva podatele, a proto proti návrhu MPP podatel podává tuto námitku.

VÝŠKOVÁ REGULACE NA POZEMCÍCH NENÍ ODŮVODNĚNÁ A ZASAHUJE DO PRÁV PODATELE

Při výkonu veřejné moci je nezbytné dbát základní právní zásady, mj. zásadu legitimního očekávání a zásadu právní jistoty. Zásada legitimního očekávání hraje významnou roli též v procesu územního plánování. V souladu se zásadou legitimního očekávání jsou dle rozsudku Nejvyššího správního soudu („**NSS**“) ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 – 42 orgány samospráv **v rámci procesu územního plánování povinny přihlédnout ke stávajícímu způsobu využití pozemků.**

Vymezením Pozemku v návrhu MPP byla narušena právní jistota a legitimní očekávání podatele. Podatel legitimně a oprávněně předpokládal, že bude oprávněn Pozemek plně využít, tj. bude na Pozemku v budoucnu oprávněn realizovat např. bytovou výstavbu alespoň o 4 NP. **Vymezením výškové regulace na Pozemku v návrhu MPP je mu realizace takových záměrů však znemožněna.** Jelikož na Pozemku aktuálně výšková regulace takto výslovně stanovena není, legitimně podatel očekával, že Pozemek budou totožně vymezeny i v MPP a v budoucnu bude podateli umožněno svůj Pozemek využít dle jeho představ.

Pozemek je dle územního plánu částečně vymezen ve funkční ploše OV – *všeobecně obytné* s kódem využití plochy „C“, pro který je při 3 a více podlaží stanovena převážně nízkopodlažní zástavba dle oddílu 7, bodu 7a) míra využití ploch. Není zde však striktně stanoveno, že stavby mohou mít max. 3 NP. Podle bodu 7b) textové části územního plánu mimo jiné platí, že *„Výškové a objemové řešení všech staveb bude posouzené ve vztahu k charakteristice struktury a výškové hladiny apod., s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl. m. Prahy“*. Dále pak, že *„Vně ochranného pásma pražské památkové rezervace musí být všechny výškové stavby v územním řízení vždy posuzovány jednotlivě v **místním urbanistickém kontextu** s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl. m. Prahy a v charakteristických panoramatických pohledech určených příslušným úřadem“*.

Obr. 2 - aktuální vymezení Pozemků v územním plánu

Stanovením výškové regulace na Pozemku dle návrhu MPP by tedy došlo k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatele oproti stávajícímu stavu. Nyní návrh MPP bezdůvodně omezuje v území výstavbu na max. 3 NP.

Nedaleko Pozemku se dokonce nachází zcela nová čtvrť s bytovými domy Nové Chabry, kde se nacházejí bytové domy o 4 a 5 NP. Stanovení výškové regulace RNP 3 v bezprostřední blízkosti takové bytové zástavby je neodůvodněné a neodpovídá základním principům územního plánování.

Obr. 3 - pohled na nové bytové domy

Výšková hladina na Pozemku by tak měla být nastavena okolními bytovými domy. Lokalita je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Vzhledem ke svému umístění má území potenciál pro vznik nové části města se střední mírou využití území. Vymezením lokality s heterogenní strukturou MPP umožňuje tvořit novou urbánní strukturu několika typy prostorového uspořádání stavebního bloku a reagovat tak na vlastnosti a potenciál jednotlivých částí lokality a prostorové uspořádání navazujícího území, jak uvádí krycí list Lokality 181.

Vzhledem k tomu, že je území okolí Pozemku již ovlivněno existujícími bytovými domy o 4 a 5 NP, není důvod Pozemek podatele omezovat výškovou regulací RNP 3. **Je proto na místě na Pozemku stanovit výškovou regulaci na alespoň RNP 4.** Touto změnou bude zachována výšková struktura území a výšková regulace bude odpovídat faktickému stavu v území, využití území i prostorovému uspořádání.

Výškovou regulaci MPP na Pozemku nadto nijak blíže neodůvodňuje. Podatelé schází racionální odůvodnění, proč byla výšková regulace vymezena zrovna tímto „čtvercovým“ způsobem a v tomto rozsahu na Pozemku, tj. v rozsahu RNP 3. Pakliže se v okolí Pozemku nachází bytová výstavba o 4 a 5 NP, podatel nerozumí, proč byla výšková regulace na Pozemku stanovena jako RNP 3, místo aby byla určena tak, aby umožňovala stejnou výšku zástavby odpovídající okolní zástavbě. Návrh výškové regulace přitom není nijak zdůvodněn.

Nejenže je omezením výškové zástavby RNP 3 na Pozemku narušeno legitimní očekávání podatele, ale výškové omezení není vůbec racionálně odůvodněno. Pokud by byla výšková hladina na Pozemku stanovena na alespoň RNP 4, **nebylo by žádným způsobem zasaženo do veřejných zájmů a současně by nebylo omezeno vlastnické právo podatele v takovém rozsahu, jako je omezeno nyní návrhem MPP.** Současně by nebyla ani jakkoliv narušena stávající výšková zástavba v Lokalitě 181 ani Lokalitě 238.

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.

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:

„[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.“ 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.

Pokud bude přijat MPP v aktuálním znění, bude do ústavně garantovaného vlastnického práva podatele k Pozemku zasahováno nikoliv legitimním a šetrným způsobem, jež by vedl k zamýšlenému cíli, nýbrž způsobem protiústavním, který podateli zmaří možnost realizace obdobné bytové výstavby jako na sousedních pozemcích, tj. nové bytové domy Nové Chabry. Snížení zastavitelnosti oproti platnému územnímu plánu totiž není odůvodněno. Naopak je dokonce v rozporu s cíli MPP na umožnění vhodné nové bytové výstavby. Takové omezení je také v rozporu se Zásadami územního rozvoje hlavního města Prahy, a to zejména požadavku na realizaci dostupného bydlení a umožnění rozvoje Prahy jako města krátkých vzdáleností. Daná lokalita je totiž dopravně dobře napojena, a to i s ohledem na plánovanou výstavbu tramvajové tratě.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace v předmětném území byla prověřena a upravena v rámci veřejného projednání návrhu MPP v rámci koordinace se změnou metodiky regulace TR ploch. Pozemek ve vlastnictví podatele parc. č. 1374/271 v k. ú. Dolní Chabry spadá převážně do výškové regulace 4 RNP. Části pozemku přesahující do čtverců s výškovou regulací 3 RNP lze využít v souladu s podrobnými pravidly výškové regulace dle čl. 102 odst. (1). Plochy s výškovou regulací 3 RNP byly v daném území koordinovány s kapacitami, jsou nastaveny adekvátně ke kontinuitě dosavadního ÚP SÚ, kde se jedná o plochu OV-C. MPP umožňuje ustoupené podlaží, jedná se tedy de facto o 3+1 NP.

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 se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato

problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

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.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla 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. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do 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. Smyslem tohoto regulativu 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.

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.

Námítka

ID 3028233

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1271

Podatel | **Malínek Jiří, Mgr., advokát**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVAAA

Identifikátor podání Portálu Pražana | gwwdgbhb

Lokalita | 239, 238, 181

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Námítka Dolní Chabry

Vyjádření

Podatel námítkou žádá, aby na pozemcích ve spoluvlastnictví podatele parc. č. 1374/1, 1374/241, 1374/242, v k. ú. Dolní Chabry bylo dle čl. 98 odst. 3 návrhu MPP stanoveno rozmezí podlažnosti alespoň 4, 2-4 RNP, které zohlední výškovou regulaci na většině území a na pozemcích podatele sousedících s výše uvedenými pozemky v lokalitě 181 / Nad Úvozem, což podateli umožní pozemky v budoucnu využít pro obytnou zástavbu.

Podatel zároveň žádá aby, ...

Odůvodnění

popis aktuálního stavu a relevantních navrhovaných změn

Podatel je podílovým spoluvlastníkem pozemků parc. č. 1374/1, 1374/241, 1374/242, 563/1, 564, v k. ú. Dolní Chabry („**Pozemky**“). Podatel má spolu s ostatními spoluvlastníky na Pozemcích zájem v budoucnu realizovat výstavbu bytových domů.

Zastupitelstvo HMP („**zastupitelstvo HMP**“) usnesením ze dne 7. 6. 2012 č. 2M/2 schválilo pořizování nového územního plánu, tzv. Metropolitního plánu („**MPP**“). V návrhu MPP je oproti stávajícímu územnímu plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, který byl schválen dne 9. 9. 1999 usnesením Zastupitelstva HMP č. 10/05 („**územní plán**“), nově stanovena výšková regulace na celém území HMP.

Pozemky se z části nachází v lokalitě 181 / Nad Úvozem („**Lokalita 181**“) a z části v lokalitě 238 / Horní Chabry („**Lokalita 238**“). Na části Pozemků je stanovena výšková regulace konkrétně podlažnost dle čl. 98 odst. 3 návrhu MPP na RNP 3, 1-3 NP (bez max. výškového

omezení). Na části Pozemků je pak dokonce stanovena maximální výšková regulace na RNP 2, 1-2 NP.

Pozemky se tak nachází v území řešeném MPP a podatel je nově vymezeným způsobem a rozsahem využití Pozemků dotčen na svém ústavně zaručeném vlastnickém právu, neboť aktuální úprava MPP znemožňuje na Pozemcích v budoucnu realizovat stavby o alespoň 4 nadzemních podlažích.

Pozemky přitom přímo sousedí s pozemky, které jsou také ve spoluvlastnictví podatele (např. parc. č. 1374/271, 1374/273, 1374/241 v k. ú. Dolní Chabry) a na kterých je stanovena výšková regulace 4 2-4 RNP v rámci jedné společné transformační plochy 414/181/5384 v Lokalitě 181.

(OBRÁZEK)

Obr. 1 - vyznačení Pozemků v MPP

Návrh MPP negarantuje, že na Pozemcích bude možné případně realizovat stavební záměr s alespoň 4 NP, neboť z odůvodnění návrhu MPP výslovně plyne, že „*Abstraktní vymezení nereguluje jednotlivé budovy, ale zástavbu v celku, konkrétní hodnoty maximální podlažnosti pro jednotlivé pozemky je nutné odečíst z okolní struktury v rámci rozmezí podlažnosti. Velké množství připomínek bylo vzneseno na základě nepochopení principu rozmezí podlažnosti (nejvyšší hodnota rozmezí není pro stavebníka garantována).*“

Vymezením Pozemků v MPP tak dochází k nedůvodnému omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatel oproti stávajícímu stavu. Stanovením výškové regulace pouze na RNP 3 na Pozemcích je zasaženo do ústavně zaručeného vlastnického práva podatele, a proto proti návrhu MPP podatel podává tuto námítku.

Nad rámec uvedeného podatel zároveň namítá, aby pozemky parc. č. 563/1, 564, v k. ú. Dolní Chabry („**Pozemky B**“) ve spoluvlastnictví podatele, byly zahrnuty do transformační plochy 414/181/5384 v Lokalitě 181, čímž bude vhodně dotvořena předmětná zastavitelná plocha transformační plochou. Aktuálně jsou totiž tyto Pozemky B zahrnuty mimo transformační plochu a neumožňují tak totožnou zástavbu jako v transformační ploše, což neodpovídá jednotnému území a faktickému stavu v území. Cílem vlastníků pozemků je přitom urbanisticky vhodně celé území provázat s ulicí Spořická.

(OBRÁZEK)

Obr. 2 - vyznačení Pozemků B v MPP

II.

**VÝŠKOVÁ REGULACE NA POZEMCÍCH NENÍ ODŮVODNĚNÁ
A ZASAHUJE DO PRÁV PODATELE**

Při výkonu veřejné moci je nezbytné dbát základní právní zásady, mj. zásadu legitimního očekávání a zásadu právní jistoty. Zásada legitimního očekávání hraje významnou roli též v procesu územního plánování. V souladu se zásadou legitimního očekávání jsou dle rozsudku Nejvyššího správního soudu („**NSS**“) ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 – 42 orgány samospráv v **rámcí procesu územního plánování povinny přihlédnout ke stávajícímu způsobu využití pozemků.**

Vymezením Pozemků v návrhu MPP byla narušena právní jistota a legitimní očekávání podatele. Podatel legitimně a oprávněně předpokládal, že bude oprávněn Pozemky plně využít, tj. bude na Pozemcích v budoucnu oprávněn realizovat např. bytovou výstavbu alespoň o 4 NP. **Vymezením výškové regulace na Pozemcích v návrhu MPP je mu realizace takových záměrů znemožněna.** Jelikož na Pozemcích aktuálně výšková regulace takto výslovně stanovena není, legitimně podatel očekávali že Pozemky budou totožně vymezeny i v MPP a v budoucnu bude podateli umožněno své Pozemky využít dle jeho představ.

Pozemky jsou dle územního plánu částečně vymezeny ve funkční ploše *OB – čistě obytné* s kódem využití plochy „C“, pro který je při 3 a více podlaží stanovena převážně nízkopodlažní zástavba dle oddílu 7, bodu 7a) míra využití ploch. Není zde však striktně stanoveno, že stavby mohou mít max. 3 NP. Podle bodu 7b) textové části územního plánu mimo jiné platí, že *„Výškové a objemové řešení všech staveb bude posouzené ve vztahu k charakteristice struktury a výškové hladiny apod., s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl. m. Prahy“.* Dále pak, že *„Vně ochranného pásma pražské památkové rezervace musí být všechny výškové stavby v územním řízení vždy posuzovány jednotlivě v **místním urbanistickém kontextu** s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl. m. Prahy a v charakteristických panoramatických pohledech určených příslušným úřadem“.*

Dále jsou Pozemky z části vymezeny v plochách SV - všeobecně smíšené.

(OBRÁZEK)

Obr. 3 - aktuální vymezení Pozemků v územním plánu

Stanovením výškové regulace na Pozemcích dle návrhu MPP by tedy došlo k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu

omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatele oproti stávajícímu stavu. Nyní návrh MPP bezdůvodně omezuje v území výstavbu na max. 3 NP.

Nedaleko Pozemků se dokonce nachází zcela nová čtvrť s bytovými domy Nové Chabry, kde se nacházejí bytové domy o 4 a 5 NP. Stanovení výškové regulace RNP 3 v bezprostřední blízkosti takové bytové zástavby je neodůvodněné a neodpovídá základním principům územního plánování.

(OBRÁZEK)

Obr. 4 - pohled na nové bytové domy

Výšková hladina na Pozemcích by tak měla být nastavena okolními bytovými domy. Lokalita je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Vzhledem ke svému umístění má území potenciál pro vznik nové části města se střední mírou využití území. Vymezením lokality s heterogenní strukturou MPP umožňuje tvořit novou urbánní strukturu několika typy prostorového uspořádání stavebního bloku a reagovat tak na vlastnosti a potenciál jednotlivých částí lokality a prostorové uspořádání navazujícího území, jak uvádí krycí list Lokality 181.

Vzhledem k tomu, že je území okolí Pozemků již ovlivněno existujícími bytovými domy o 4 a 5 NP, není důvod Pozemky podatele omezovat výškovou regulací RNP 3. **Je proto na místě na Pozemcích stanovit výškovou regulaci na alespoň RNP 4.** Touto změnou bude zachována výšková struktura území a výšková regulace bude odpovídat faktickému stavu v území, využití území i prostorovému uspořádání.

Výškovou regulaci MPP na Pozemcích nadto nijak blíže neodůvodňuje. Podateli schází racionální odůvodnění, proč byla výšková regulace vymezena zrovna tímto „čtvercovým“ způsobem a v tomto rozsahu na Pozemcích, tj. v rozsahu RNP 3. Pakliže se v okolí Pozemků nachází bytová výstavba o 4 a 5 NP, podatel nerozumí, proč byla výšková regulace na Pozemcích stanovena jako RNP 3, místo aby byla určena tak, aby umožňovala stejnou výšku zástavby odpovídající okolní zástavbě. Návrh výškové regulace přitom není nijak zdůvodněn.

Nejenže je omezením výškové zástavby RNP 3 na Pozemcích narušeno legitimní očekávání podatele, ale výškové omezení není vůbec racionálně odůvodněno. Pokud by byla výšková hladina na Pozemcích stanovena na alespoň RNP 4, **nebylo by žádným způsobem zasaženo do veřejných zájmů a současně by nebylo omezeno vlastnické právo podatele v takovém rozsahu, jako je omezeno nyní návrhem MPP.** Současně by nebyla ani

jakkoliv narušena stávající výšková zástavba v Lokalitě 181 ani Lokalitě 238.

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.

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 MPP v navrhované podobě, nebudou tyto limity zásahu v případě vymezení Pozemků naplněny.

Pokud bude přijat MPP v aktuálním znění, bude do ústavně garantovaného vlastnického práva podatelů k Pozemkům zasahováno nikoliv legitimním a šetrným způsobem, jež by vedl k zamýšlenému cíli, nýbrž způsobem protiústavním, který podatelům zmaří možnost realizace obdobné bytové výstavby jako na sousedních pozemcích, tj. nové bytové domy Nové Chabry. Snížení zastavitelnosti oproti platnému územnímu plánu totiž není odůvodněno. Naopak je dokonce v rozporu s cíli MPP na umožnění vhodné nové bytové výstavby. Takové omezení je také v rozporu se Zásadami územního rozvoje hlavního města Prahy, a to zejména požadavku na realizaci dostupného bydlení a umožnění rozvoje Prahy jako města krátkých vzdáleností. Daná lokalita je totiž dopravně dobře napojena, a to i s ohledem na plánovanou výstavbu tramvajové tratě.

III.

Podatel má zároveň za to, že nezařazení pozemků parc. č. 563/1, 564, v k. ú. Dolní Chabry („**Pozemky B**“) do transformační plochy **neodpovídá** faktickému stavu v území, resp. žádanému stavu. Stavby na těchto pozemcích totiž již nebudou odpovídat urbanistickým potřebám lokality a bude vhodné vzhled staveb na Pozemcích B navázat příslušným způsobem na okolí. Tím ale není navázání na současný stav, ale na stav budoucí, tj. na stav odpovídající vzhledu ostatních staveb v Lokalitě 181. Proto je jediným žádoucím řešením tuto lokalitu provázet.

Podatel má zájem na tom, aby totožně byly do transformačních ploch zahrnuty výše označené Pozemky B. Logicky se v této souvislosti nabízí začlenění Pozemků B do transformační plochy 414/181/5384 v Lokalitě 181. **Aktuálně jsou totiž tyto Pozemky B zahrnuty mimo transformační plochu a neumožňují tak totožnou zástavbu jako v transformační ploše, což neodpovídá jednotnosti území a faktickému stavu v území, a zejména navrhovanému stavu budoucímu.**

Z Obr. 2 - vyznačení Pozemků B v MPP je evidentní, že zařazením Pozemků B do zastavitelné transformační plochy v Lokalitě 181 by došlo k logickému vymezení a „zarovnání“ hranice transformační plochy v dané lokalitě. Tak by na tomto území mohla vzniknout například souvislá zástavba nízkopodlažních bytových domů nebo rodinných domů venkovského typu, přičemž by bylo zajištěno i dostatečné množství ploch zeleně v okolí. Navíc je možné v případě zařazení Pozemků B do zastavitelné transformační plochy určit na Pozemcích B např. vyšší koeficient zeleně.

Navzdory výše uvedenému neobsahuje návrh MPP žádné odůvodnění, které by alespoň zčásti vysvětlilo, z jakého důvodu byla takovýmto nelogickým způsobem stanovena hranice zastavitelných transformačních ploch v Lokalitě 238. Zahrnutí Pozemků B do zastavitelné obytné transformační plochy 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 Pozemky B nebyly přesunuty do transformační plochy 414/181/5384 v Lokalitě 181.

Vzhledem k výše uvedenému je zjevné, že regulace stanovená na Pozemcích 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 Pozemků v návrhu MPP byla narušena právní jistota a legitimní očekávání podatele.**

Podatel legitimně a oprávněně předpokládal, že Návrhem MPP bude **zachována komplexnost navrhovaného využití území tak, aby jednotlivé Pozemky B v dané lokalitě byly schopny jako funkční celek zabezpečovat oprávněné potřeby místních obyvatel tak, tj. aby zde bylo možné v budoucnu realizovat např. bytovou zástavbu.** Návrhem MPP ovšem došlo k nedůvodné regulaci Pozemků B tak, že Pozemky B nebude možné komplexně využít spolu s pozemky, které jsou zařazeny do obytné transformační plochy 414/181/5384 v Lokalitě 181.

Vymezením Pozemků 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.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace v předmětném území byla prověřena a upravena v rámci veřejného projednání MPP v rámci koordinace se změnu metodiky regulace TR ploch. Plochy s výškovou regulací 3 RNP byly v daném území koordinovány s kapacitami a strukturou plochy, jsou nastaveny adekvátně ke kontinuitě ÚP SÚ, kde se jedná o plochu OV-C , OB-C (kpp 0,5), dle MPP jsou nastaveny koeficienty pro stanovení HPPreg jako Zz: 20 % Vz: 3,0 -> 0,6. MPP umožňuje ustoupené podlaží, jedná se tedy de facto o 3+1 NP (podatel argumentuje již realizovanými budovami lokality se 4 a 5 NP, převážně se ale jedná o ustoupené podlaží -> 3+1, 4+1. Požadavku na přesun par. č. 563/1, 564 v k. ú. Dolní Chabry ve spoluvlastnictví podatele do transformační plochy 414/181/5384 nebude vyhověno. Pozemky parc. č. 563/1 a část 564 v k. ú. Dolní Chabry jsou zahrnuty do transformační plochy se strukturou areálu vybavenosti, jejíž využití je dále upřesněno vymezením občanské vybavenosti plochou - OV je vymezena v rámci kontinuity ÚP SÚ. Pozemky jsou zařazeny do lokality 238 / Horní Chabry, navazují na původní vesnické jádro v lokalitě, MPP zde umožňuje doplnění zástavby dle stanovených regulativů a výše uvedenému záměru nebrání. Výškové regulaci 4 (2-4 RNP) již je částečně vyhověno, pozemky spadají převážně do výškové regulace 4 RNP. Části pozemku přesahující do čtverců s výškovou regulací 2 RNP lze využít v souladu s podrobnými pravidly výškové regulace dle čl. 102 odst. (1). Ve stabilizovaném území je ale při stanovení konkrétního počtu RNP vždy nutné přihlédnout k výšce okolní zástavby a k územní studii (v případě, že je pro dané území pořízena a schválena jako podklad pro rozhodování 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.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

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.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla 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. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do 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. Smyslem tohoto regulativu 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.

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 3029396

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1271

Podatel | **Malínek Jiří, Mgr., advokát**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUPGW

Identifikátor podání Portálu Pražana | mietb3zz

Lokalita | 238, 181, 239

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Námitka Dolní Chabry

Vyjádření

Podatel námitkou žádá, aby na pozemcích ve spoluvlastnictví podatele parc. č. 1374/1, 1374/241, 1374/242, v k. ú. Dolní Chabry bylo dle čl. 98 odst. 3 návrhu MPP stanoveno rozmezí podlažnosti alespoň 4, 2-4 RNP, které zohlední výškovou regulaci na většině území a na pozemcích podatele sousedících s výše uvedenými pozemky v lokalitě 181 / Nad Úvozem, což podateli umožní pozemky v budoucnu využít pro obytnou zástavbu.

Odůvodnění

popis aktuálního stavu a relevantních navrhovaných změn

Podatel je podílovým spoluvlastníkem pozemků parc. č. 1374/1, 1374/241, 1374/242, 563/1, 564, v k. ú. Dolní Chabry („Pozemky“). Podatel má spolu s ostatními spoluvlastníky na Pozemcích zájem v budoucnu realizovat výstavbu bytových domů.

Zastupitelstvo HMP („zastupitelstvo HMP“) usnesením ze dne 7. 6. 2012 č. 2M/2 schválilo pořizování nového územního plánu, tzv. Metropolitního plánu („MPP“). V návrhu MPP je oproti stávajícímu územnímu plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, který byl schválen dne 9. 9. 1999 usnesením Zastupitelstva HMP č. 10/05 („územní plán“), nově stanovena výšková regulace na celém území HMP.

Pozemky se z části nachází v lokalitě 181 / Nad Úvozem („Lokalita 181“) a z části v lokalitě 238 / Horní Chabry („Lokalita 238“). Na části Pozemků je stanovena výšková regulace konkrétně podlažnost dle čl. 98 odst. 3 návrhu MPP na RNP 3, 1-3 NP (bez max. výškového omezení). Na části Pozemků je pak dokonce stanovena maximální výšková regulace na RNP 2, 1-2 NP.

Pozemky se tak nachází v území řešeném MPP a podatel je nově vymezeným způsobem a rozsahem využití Pozemků dotčen na svém ústavně zaručeném vlastnickém právu, neboť aktuální úprava MPP znemožňuje na Pozemcích v budoucnu realizovat stavby o alespoň 4 nadzemních podlažích.

Pozemky přitom přímo sousedí s pozemky, které jsou také ve spoluvlastnictví podatele (např. parc. č. 1374/271, 1374/273, 1374/241 v k. ú. Dolní Chabry) a na kterých je stanovena výšková regulace 4 2-4 RNP v rámci jedné společné transformační plochy 414/181/5384 v Lokalitě 181.

Obr. 1 - vyznačení Pozemků v MPP

Návrh MPP negarantuje, že na Pozemcích bude možné případně realizovat stavební záměr s alespoň 4 NP, neboť z odůvodnění návrhu MPP výslovně plyne, že „*Abstraktní vymezení nereguluje jednotlivé budovy, ale zástavbu v celku, konkrétní hodnoty maximální podlažnosti pro jednotlivé pozemky je nutné odečíst z okolní struktury v rámci rozmezí podlažnosti. Velké množství připomínek bylo vzneseno na základě nepochopení principu rozmezí podlažnosti (nejvyšší hodnota rozmezí není pro stavebníka garantována).*“

Vymezením Pozemků v MPP tak dochází k nedůvodnému omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatel oproti stávajícímu stavu. Stanovením výškové regulace pouze na RNP 3 na Pozemcích je zasaženo do ústavně zaručeného vlastnického práva podatele, a proto proti návrhu MPP podatel podává tuto námitku.

Nad rámec uvedeného podatel zároveň namítá, aby pozemky parc. č. 563/1, 564, v k. ú. Dolní Chabry („Pozemky B“) ve spoluvlastnictví podatele, byly zahrnuty do transformační plochy 414/181/5384 v Lokalitě 181, čímž bude vhodně dotvořena předmětná zastavitelná plocha transformační plochou. Aktuálně jsou totiž tyto Pozemky B zahrnuty mimo transformační plochu a neumožňují tak totožnou zástavbu jako v transformační ploše, což neodpovídá jednotnému území a faktickému stavu v území. Cílem vlastníků pozemků je přitom urbanisticky vhodně celé území provázat s ulicí Spořická.

Obr. 2 - vyznačení Pozemků B v MPP

II.

VÝŠKOVÁ REGULACE NA POZEMCÍCH NENÍ ODŮVODNĚNÁ A ZASAHUJE DO PRÁV PODATELE

Při výkonu veřejné moci je nezbytné dbát základní právní zásady, mj. zásadu legitimního očekávání a zásadu právní jistoty. Zásada

legitimního očekávání hraje významnou roli též v procesu územního plánování. V souladu se zásadou legitimního očekávání jsou dle rozsudku Nejvyššího správního soudu („NSS“) ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 – 42 orgány samospráv v rámci procesu územního plánování povinny přihlédnout ke stávajícímu způsobu využití pozemků.

Vymezením Pozemků v návrhu MPP byla narušena právní jistota a legitimní očekávání podatele. Podatel legitimně a oprávněně předpokládal, že bude oprávněn Pozemky plně využít, tj. bude na Pozemcích v budoucnu oprávněn realizovat např. bytovou výstavbu alespoň o 4 NP. Vymezením výškové regulace na Pozemcích v návrhu MPP je mu realizace takových záměrů znemožněna. Jelikož na Pozemcích aktuálně výšková regulace takto výslovně stanovena není, legitimně podatel očekávali že Pozemky budou totožně vymezeny i v MPP a v budoucnu bude podateli umožněno své Pozemky využít dle jeho představ.

Pozemky jsou dle územního plánu částečně vymezeny ve funkční ploše OB – čistě obytné s kódem využití plochy „C“, pro který je při 3 a více podlaží stanovena převážně nízkopodlažní zástavba dle oddílu 7, bodu 7a) míra využití ploch. Není zde však striktně stanoveno, že stavby mohou mít max. 3 NP. Podle bodu 7b) textové části územního plánu mimo jiné platí, že *„Výškové a objemové řešení všech staveb bude posouzené ve vztahu k charakteristice struktury a výškové hladiny apod., s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl. m. Prahy“*. Dále pak, že *„Vně ochranného pásma pražské památkové rezervace musí být všechny výškové stavby v územním řízení vždy posuzovány jednotlivě v místním urbanistickém kontextu s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl. m. Prahy a v charakteristických panoramatických pohledech určených příslušným úřadem“*.

Dále jsou Pozemky z části vymezeny v plochách SV - všeobecně smíšené.

Obr. 3 - aktuální vymezení Pozemků v územním plánu

Stanovením výškové regulace na Pozemcích dle návrhu MPP by tedy došlo k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatele oproti stávajícímu stavu. Nyní návrh MPP bezdůvodně omezuje v území výstavbu na max. 3 NP.

Nedaleko Pozemků se dokonce nachází zcela nová čtvrť s bytovými domy Nové Chabry, kde se nacházejí bytové domy o 4 a 5 NP. Stanovení výškové regulace RNP 3 v bezprostřední blízkosti takové bytové zástavby je neodůvodněné a neodpovídá základním principům územního plánování.

Obr. 4 - pohled na nové bytové domy

Výšková hladina na Pozemcích by tak měla být nastavena okolními bytovými domy. Lokalita je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Vzhledem ke svému umístění má území potenciál pro vznik nové části města se střední mírou využití území. Vymezením lokality s heterogenní strukturou MPP umožňuje tvořit novou urbánní strukturu několika typy prostorového uspořádání stavebního bloku a reagovat tak na vlastnosti a potenciál jednotlivých částí lokality a prostorové uspořádání navazujícího území, jak uvádí krycí list Lokality 181.

Vzhledem k tomu, že je území okolí Pozemků již ovlivněno existujícími bytovými domy o 4 a 5 NP, není důvod Pozemky podatele omezovat výškovou regulací RNP 3. Je proto na místě na Pozemcích stanovit výškovou regulaci na alespoň RNP 4. Touto změnou bude zachována výšková struktura území a výšková regulace bude odpovídat faktickému stavu v území, využití území i prostorovému uspořádání.

Výškovou regulaci MPP na Pozemcích nadto nijak blíže neodůvodňuje. Podateli schází racionální odůvodnění, proč byla výšková regulace vymezena zrovna tímto „čtvercovým“ způsobem a v tomto rozsahu na Pozemcích, tj. v rozsahu RNP 3. Pakliže se v okolí Pozemků nachází bytová výstavba o 4 a 5 NP, podatel nerozumí, proč byla výšková regulace na Pozemcích stanovena jako RNP 3, místo aby byla určena tak, aby umožňovala stejnou výšku zástavby odpovídající okolní zástavbě. Návrh výškové regulace přitom není nijak zdůvodněn.

Nejenže je omezením výškové zástavby RNP 3 na Pozemcích narušeno legitimní očekávání podatele, ale výškové omezení není vůbec racionálně odůvodněno. Pokud by byla výšková hladina na Pozemcích stanovena na alespoň RNP 4, nebylo by žádným způsobem zasaženo do veřejných zájmů a současně by nebylo omezeno vlastnické právo podatele v takovém rozsahu, jako je omezeno nyní návrhem MPP. Současně by nebyla ani jakkoliv narušena stávající výšková zástavba v Lokalitě 181 ani Lokalitě 238.

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.

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 MPP v navrhované podobě, nebudou tyto limity zásahu v případě vymezení Pozemků naplněny.

Pokud bude přijat MPP v aktuálním znění, bude do ústavně garantovaného vlastnického práva podatelů k Pozemkům zasahováno nikoliv legitimním a šetrným způsobem, jež by vedl k zamýšlenému cíli, nýbrž způsobem protiústavním, který podatelům zmaří možnost realizace obdobné bytové výstavby jako na sousedních pozemcích, tj. nové bytové domy Nové Chabry. Snížení zastavitelnosti oproti platnému územnímu plánu totiž není odůvodněno. Naopak je dokonce v rozporu s cíli MPP na umožnění vhodné nové bytové výstavby. Takové omezení je také v rozporu se Zásadami územního rozvoje hlavního města Prahy, a to zejména požadavku na realizaci dostupného bydlení a umožnění rozvoje Prahy jako města krátkých vzdáleností. Daná lokalita je totiž dopravně dobře napojena, a to i s ohledem na plánovanou výstavbu tramvajové tratě.

III.

Podatel má zároveň za to, že nezařazení pozemků parc. č. 563/1, 564, v k. ú. Dolní Chabry („Pozemky B“) do transformační plochy neodpovídá faktickému stavu v území, resp. žádanému stavu. Stavby na těchto pozemcích totiž již nebudou odpovídat urbanistickým potřebám lokality a bude vhodné vzhled staveb na Pozemcích B navázat příslušným způsobem na okolí. Tím ale není navázání na současný stav, ale na stav budoucí, tj. na stav odpovídající vzhledu ostatních staveb v Lokalitě 181. Proto je jediným žádoucím řešením tuto lokalitu provázat.

Podatel má zájem na tom, aby totožně byly do transformačních ploch zahrnuty výše označené Pozemky B. Logicky se v této souvislosti

nabízí začlenění Pozemků B do transformační plochy 414/181/5384 v Lokalitě 181. Aktuálně jsou totiž tyto Pozemky B zahrnuty mimo transformační plochu a neumožňují tak totožnou zástavbu jako v transformační ploše, což neodpovídá jednotnosti území a faktickému stavu v území, a zejména navrhovanému stavu budoucímu.

Z Obr. 2 - vyznačení Pozemků B v MPP je evidentní, že zařazením Pozemků B do zastavitelné transformační plochy v Lokalitě 181 by došlo k logickému vymezení a „zarovnání“ hranice transformační plochy v dané lokalitě. Tak by na tomto území mohla vzniknout například souvislá zástavba nízkopodlažních bytových domů nebo rodinných domů venkovského typu, přičemž by bylo zajištěno i dostatečné množství ploch zeleně v okolí. Navíc je možné v případě zařazení Pozemků B do zastavitelné transformační plochy určit na Pozemcích B např. vyšší koeficient zeleně.

Navzdory výše uvedenému neobsahuje návrh MPP žádné odůvodnění, které by alespoň zčásti vysvětlovalo, z jakého důvodu byla takovýto nelogickým způsobem stanovena hranice zastavitelných transformačních ploch v Lokalitě 238. Zahrnutí Pozemků B do zastavitelné obytné transformační plochy 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 Pozemky B nebyly přesunuty do transformační plochy 414/181/5384 v Lokalitě 181.

Vzhledem k výše uvedenému je zjevné, že regulace stanovená na Pozemcích 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 Pozemků v návrhu MPP byla narušena právní jistota a legitimní očekávání podatele.

Podatel legitimně a oprávněně předpokládal, že Návrhem MPP bude zachována komplexnost navrhovaného využití území tak, aby jednotlivé Pozemky B v dané lokalitě byly schopny jako funkční celek zabezpečovat oprávněné potřeby místních obyvatel tak, tj. aby zde bylo možné v budoucnu realizovat např. bytovou zástavbu. Návrhem MPP ovšem došlo k nedůvodné regulaci Pozemků B tak, že Pozemky B nebude možné komplexně využít spolu s pozemky, které jsou zařazeny do obytné transformační plochy 414/181/5384 v Lokalitě 181.

Vymezením Pozemků 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.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace v předmětném území byla prověřena a upravena v rámci veřejného projednání MPP v rámci koordinace se změnu metodiky regulace TR ploch. Plochy s výškovou regulací 3 RNP byly v daném území koordinovány s kapacitami a strukturou plochy, jsou nastaveny adekvátně ke kontinuitě ÚP SÚ, kde se jedná o plochu OV-C , OB-C (kpp 0,5), dle MPP jsou nastaveny koeficienty pro stanovení HPPreg jako Zz: 20 % Vz: 3,0 -> 0,6. MPP umožňuje ustoupené podlaží, jedná se tedy de facto o 3+1 NP (podatel argumentuje již realizovanými budovami lokalitě se 4 a 5 NP, převážně se ale jedná o ustoupené podlaží -> 3+1, 4+1. Požadavku na přesun par. č. 563/1, 564 v k. ú. Dolní Chabry ve spoluvlastnictví podatele do transformační plochy 414/181/5384 nebude vyhověno. Pozemky parc. č. 563/1 a část 564 v k. ú. Dolní Chabry jsou zahrnuty do transformační plochy se strukturou areálu vybavenosti, jejíž využití je dále upřesněno vymezením občanské vybavenosti plochou - OV je vymezena v rámci kontinuity ÚP SÚ. Pozemky jsou zařazeny do lokality 238 / Horní Chabry, navazují na původní vesnické jádro v lokalitě, MPP zde umožňuje doplnění zástavby dle stanovených regulativů a výše uvedenému záměru nebrání. Výškové regulaci 4 (2-4 RNP) již je částečně vyhověno, pozemky spadají převážně do výškové regulace 4 RNP. Části pozemku přesahující do čtverců s výškovou regulací 2 RNP lze využít v souladu s podrobnými pravidly výškové regulace dle čl. 102 odst. (1). Ve stabilizovaném území je ale při stanovení konkrétního počtu RNP vždy nutné přihlédnout k výšce okolní zástavby a k územní studii (v případě, že je pro dané území pořízena a schválena jako podklad pro rozhodování 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.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

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.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla 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. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do 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. Smyslem tohoto regulativu 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.

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.

Námítka

ID 3030584

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1271

Podatel | **Malínek Jiří, Mgr., advokát**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02KIP

Identifikátor podání Portálu Pražana | sr834qgt

Lokalita | 181, 238, 239

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Námítka Dolní Chabry

Vyjádření

Podatel námítkou žádá, aby na pozemcích ve spoluvlastnictví podatele parc. č. 1374/1, 1374/241, 1374/242, v k. ú. Dolní Chabry bylo dle čl. 98 odst. 3 návrhu MPP stanoveno rozmezí podlažnosti alespoň 4, 2-4 RNP, které zohlední výškovou regulaci na většině území a na pozemcích podatele sousedících s výše uvedenými pozemky v lokalitě 181 / Nad Úvozem, což podateli umožní pozemky v budoucnu využít pro obytnou zástavbu.

Odůvodnění

popis aktuálního stavu a relevantních navrhovaných změn

Podatel je podílovým spoluvlastníkem pozemků parc. č. 1374/1, 1374/241, 1374/242, 563/1, 564, 565 v k. ú. Dolní Chabry („**Pozemky**“). Podatel má spolu s ostatními spoluvlastníky na Pozemcích zájem v budoucnu realizovat výstavbu bytových domů.

Zastupitelstvo HMP („**zastupitelstvo HMP**“) usnesením ze dne 7. 6. 2012 č. 2M/2 schválilo pořizování nového územního plánu, tzv. Metropolitního plánu („**MPP**“). V návrhu MPP je oproti stávajícímu územnímu plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, který byl schválen dne 9. 9. 1999 usnesením Zastupitelstva HMP č. 10/05 („**územní plán**“), nově stanovena výšková regulace na celém území HMP.

Pozemky se z části nachází v lokalitě 181 / Nad Úvozem („**Lokalita 181**“) a z části v lokalitě 238 / Horní Chabry („**Lokalita 238**“). Na části Pozemků je stanovena výšková regulace konkrétně podlažnost dle čl. 98 odst. 3 návrhu MPP na RNP 3, 1-3 NP (bez max. výškového omezení). Na části Pozemků je pak dokonce stanovena maximální výšková regulace na RNP 2, 1-2 NP.

Pozemky se tak nachází v území řešeném MPP a podatel je nově vymezeným způsobem a rozsahem využití Pozemků dotčen na svém ústavně zaručeném vlastnickém právu, neboť aktuální úprava MPP znemožňuje na Pozemcích v budoucnu realizovat stavby o alespoň 4 nadzemních podlažích.

Pozemky přitom přímo sousedí s pozemky, které jsou také ve spoluvlastnictví podatele (např. parc. č. 1374/271, 1374/273, 1374/241 v k. ú. Dolní Chabry) a na kterých je stanovena výšková regulace 4 2-4 RNP v rámci jedné společné transformační plochy 414/181/5384 v Lokalitě 181.

Obr. 1 - vyznačení Pozemků v MPP

Návrh MPP negarantuje, že na Pozemcích bude možné případně realizovat stavební záměr s alespoň 4 NP, neboť z odůvodnění návrhu MPP výslovně plyne, že „*Abstraktní vymezení nereguluje jednotlivé budovy, ale zástavbu v celku, konkrétní hodnoty maximální podlažnosti pro jednotlivé pozemky je nutné odečíst z okolní struktury v rámci rozmezí podlažnosti. Velké množství připomínek bylo vzneseno na základě nepochopení principu rozmezí podlažnosti (nejvyšší hodnota rozmezí není pro stavebníka garantována).*“

Vymezením Pozemků v MPP tak dochází k nedůvodnému omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatel oproti stávajícímu stavu. Stanovením výškové regulace pouze na RNP 3 na Pozemcích je zasaženo do ústavně zaručeného vlastnického práva podatele, a proto proti návrhu MPP podatel podává tuto námitku.

Nad rámec uvedeného podatel zároveň namítá, aby pozemky parc. č. 563/1, 564, 565 v k. ú. Dolní Chabry („**Pozemky B**“) ve spoluvlastnictví podatele, byly zahrnuty do transformační plochy 414/181/5384 v Lokalitě 181, čímž bude vhodně dotvořena předmětná zastavitelná plocha transformační plochou. Aktuálně jsou totiž tyto Pozemky B zahrnuty mimo transformační plochu a neumožňují tak totožnou zástavbu jako v transformační ploše, což neodpovídá jednotnému území a faktickému stavu v území. Cílem vlastníků pozemků je přitom urbanisticky vhodně celé území provázat s ulicí Spořická.

Obr. 2 - vyznačení Pozemků B v MPP

II.

VÝŠKOVÁ REGULACE NA POZEMCÍCH NENÍ ODŮVODNĚNÁ A ZASAHUJE DO PRÁV PODATELE

Při výkonu veřejné moci je nezbytné dbát základní právní zásady, mj. zásadu legitimního očekávání a zásadu právní jistoty. Zásada legitimního očekávání hraje významnou roli též v procesu územního plánování. V souladu se zásadou legitimního očekávání jsou dle rozsudku Nejvyššího správního soudu („NSS“) ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 – 42 orgány samospráv v **rámci procesu územního plánování povinny přihlédnout ke stávajícímu způsobu využití pozemků.**

Vymezením Pozemků v návrhu MPP byla narušena právní jistota a legitimní očekávání podatele. Podatel legitimně a oprávněně předpokládal, že bude oprávněn Pozemky plně využít, tj. bude na Pozemcích v budoucnu oprávněn realizovat např. bytovou výstavbu alespoň o 4 NP. **Vymezením výškové regulace na Pozemcích v návrhu MPP je mu realizace takových záměrů znemožněna.** Jelikož na Pozemcích aktuálně výšková regulace takto výslovně stanovena není, legitimně podatel očekával, že Pozemky budou totožně vymezeny i v MPP a v budoucnu bude podateli umožněno své Pozemky využít dle jeho představ.

Pozemky jsou dle územního plánu částečně vymezeny ve funkční ploše *OB – čistě obytné* s kódem využití plochy „C“, pro který je při 3 a více podlaží stanovena převážně nízkopodlažní zástavba dle oddílu 7, bodu 7a) míra využití ploch. Není zde však striktně stanoveno, že stavby mohou mít max. 3 NP. Podle bodu 7b) textové části územního plánu mimo jiné platí, že *„Výškové a objemové řešení všech staveb bude posouzené ve vztahu k charakteristice struktury a výškové hladiny apod., s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl. m. Prahy“*. Dále pak, že *„Vně ochranného pásma pražské památkové rezervace musí být všechny výškové stavby v územním řízení vždy posuzovány jednotlivě v místním urbanistickém kontextu s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl. m. Prahy a v charakteristických panoramatických pohledech určených příslušným úřadem“*.

Dále jsou Pozemky z části vymezeny v plochách SV - všeobecně smíšené.

Obr. 3 - aktuální vymezení Pozemků v územním plánu

Stanovením výškové regulace na Pozemcích dle návrhu MPP by tedy došlo k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatele oproti stávajícímu stavu. Nyní návrh MPP bezdůvodně omezuje v území výstavbu na max. 3 NP.

Nedaleko Pozemků se dokonce nachází zcela nová čtvrť s bytovými domy Nové Chabry, kde se nacházejí bytové domy o 4 a 5 NP. Stanovení výškové regulace RNP 3 v bezprostřední blízkosti takové

bytové zástavby je neodůvodněné a neodpovídá základním principům územního plánování.

Obr. 4 - pohled na nové bytové domy

Výšková hladina na Pozemcích by tak měla být nastavena okolními bytovými domy. Lokalita je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Vzhledem ke svému umístění má území potenciál pro vznik nové části města se střední mírou využití území. Vymezením lokality s heterogenní strukturou MPP umožňuje tvořit novou urbánní strukturu několika typy prostorového uspořádání stavebního bloku a reagovat tak na vlastnosti a potenciál jednotlivých částí lokality a prostorové uspořádání navazujícího území, jak uvádí krycí list Lokality 181.

Vzhledem k tomu, že je území okolí Pozemků již ovlivněno existujícími bytovými domy o 4 a 5 NP, není důvod Pozemky podatele omezovat výškovou regulací RNP 3. **Je proto na místě na Pozemcích stanovit výškovou regulaci na alespoň RNP 4.** Touto změnou bude zachována výšková struktura území a výšková regulace bude odpovídat faktickému stavu v území, využití území i prostorovému uspořádání.

Výškovou regulaci MPP na Pozemcích nadto nijak blíže neodůvodňuje. Podateli schází racionální odůvodnění, proč byla výšková regulace vymezena zrovna tímto „čtvercovým“ způsobem a v tomto rozsahu na Pozemcích, tj. v rozsahu RNP 3. Pakliže se v okolí Pozemků nachází bytová výstavba o 4 a 5 NP, podatel nerozumí, proč byla výšková regulace na Pozemcích stanovena jako RNP 3, místo aby byla určena tak, aby umožňovala stejnou výšku zástavby odpovídající okolní zástavbě. Návrh výškové regulace přitom není nijak zdůvodněn.

Nejenže je omezením výškové zástavby RNP 3 na Pozemcích narušeno legitimní očekávání podatele, ale výškové omezení není vůbec racionálně odůvodněno. Pokud by byla výšková hladina na Pozemcích stanovena na alespoň RNP 4, **nebylo by žádným způsobem zasazeno do veřejných zájmů a současně by nebylo omezeno vlastnické právo podatele v takovém rozsahu, jako je omezeno nyní návrhem MPP.** Současně by nebyla ani jakkoliv narušena stávající výšková zástavba v Lokalitě 181 ani Lokalitě 238.

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

omezení 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.

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:

„[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.“ 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.

Pokud bude přijat MPP v aktuálním znění, bude do ústavně garantovaného vlastnického práva podatelů k Pozemkům zasahováno nikoliv legitimním a šetrným způsobem, jež by vedl k zamýšlenému cíli, nýbrž způsobem protiústavním, který podatelům zmaří možnost realizace obdobné bytové výstavby jako na sousedních pozemcích, tj. nové bytové domy Nové Chabry. **Snížení zastavitelnosti oproti platnému územnímu plánu totiž není odůvodněno. Naopak je dokonce v rozporu s cíli MPP na umožnění vhodné nové bytové výstavby. Takové omezení je také v rozporu se Zásadami územního rozvoje hlavního města Prahy, a to zejména požadavku na realizaci dostupného bydlení a umožnění rozvoje Prahy jako města krátkých vzdáleností. Daná lokalita je totiž dopravně dobře napojena, a to i s ohledem na plánovanou výstavbu tramvajové tratě.**

III.

Podatel má zároveň za to, že nezařazení pozemků parc. č. 563/1, 564, 565 v k. ú. Dolní Chabry („**Pozemky B**“) do transformační plochy neodpovídá faktickému stavu v území, resp. žádanému stavu. Stavby na těchto pozemcích totiž již nebudou odpovídat urbanistickým potřebám lokality a bude vhodné vzhled staveb na Pozemcích B navázat příslušným způsobem na okolí. Tím ale není navázání na současný stav, ale na stav budoucí, tj. na stav odpovídající vzhledu ostatních staveb v Lokalitě 181. Proto je jediným žádoucím řešením tuto lokalitu provázat.

Podatel má zájem na tom, aby totožně byly do transformačních ploch zahrnuty výše označené Pozemky B. Logicky se v této souvislosti nabízí začlenění Pozemků B do transformační plochy 414/181/5384 v Lokalitě 181. **Aktuálně jsou totiž tyto Pozemky B zahrnuty mimo transformační plochu a neumožňují tak totožnou zástavbu jako v transformační ploše, což neodpovídá jednotnosti území a faktickému stavu v území, a zejména navrhovanému stavu budoucímu.**

Z Obr. 2 - vyznačení Pozemků B v MPP je evidentní, že zařazením Pozemků B do zastavitelné transformační plochy v Lokalitě 181 by došlo k logickému vymezení a „zarovnání“ hranice transformační plochy v dané lokalitě. Tak by na tomto území mohla vzniknout například souvislá zástavba nízkopodlažních bytových domů nebo rodinných domů venkovského typu, přičemž by bylo zajištěno i dostatečné množství ploch zeleně v okolí. Navíc je možné v případě zařazení Pozemků B do zastavitelné transformační plochy určit na Pozemcích B např. vyšší koeficient zeleně.

Navzdory výše uvedenému neobsahuje návrh MPP žádné odůvodnění, které by alespoň zčásti vysvětlovalo, z jakého důvodu byla takovýto nelogickým způsobem stanovena hranice zastavitelných transformačních ploch v Lokalitě 238. Zahrnutí Pozemků B do zastavitelné obytné transformační plochy 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 Pozemky B nebyly přesunuty do transformační plochy 414/181/5384 v Lokalitě 181.

Vzhledem k výše uvedenému je zjevné, že regulace stanovená na Pozemcích 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 Pozemků v návrhu MPP byla narušena právní jistota a legitimní očekávání podatele.**

Podatel legitimně a oprávněně předpokládal, že Návrhem MPP bude **zachována komplexnost navrhovaného využití území tak, aby jednotlivé Pozemky B v dané lokalitě byly schopny jako funkční celek zabezpečovat oprávněné potřeby místních obyvatel tak, tj. aby zde bylo možné v budoucnu realizovat např. bytovou zástavbu.** Návrhem MPP ovšem došlo k nedůvodné regulaci Pozemků B tak, že Pozemky B nebude možné komplexně využít spolu s pozemky, které jsou zařazeny do obytné transformační plochy 414/181/5384 v Lokalitě 181.

Vymezením Pozemků 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.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace v předmětném území byla prověřena a upravena v rámci veřejného projednání MPP v rámci koordinace se změnu metodiky regulace TR ploch. Plochy s výškovou regulací 3 RNP byly v daném území koordinovány s kapacitami a strukturou plochy, jsou nastaveny adekvátně ke kontinuitě ÚP SÚ, kde se jedná o plochu OV-C, OB-C (kpp 0,5), dle MPP jsou nastaveny koeficienty pro stanovení HPPreg jako Zz: 20 % Vz: 3,0 -> 0,6. MPP umožňuje ustoupené podlaží, jedná se tedy de facto o 3+1 NP (podatel argumentuje již realizovanými budovami lokality se 4 a 5 NP, převážně se ale jedná o ustoupené podlaží -> 3+1, 4+1. Požadavku na přesun par. č. 563/1, 564 v k. ú. Dolní Chabry ve spoluvlastnictví podatele do transformační plochy 414/181/5384 nebude vyhověno.

Pozemky parc. č. 563/1 a část 564 v k. ú. Dolní Chabry jsou zahrnuty do transformační plochy se strukturou areálu vybavenosti, jejíž využití je dále upřesněno vymezením občanské vybavenosti plochou - OV je vymezena v rámci kontinuity ÚP SÚ. Pozemek parc. č. 565 v k. ú. Dolní Chabry je součástí stabilizovaného území. Pozemky jsou zařazeny do lokality 238 / Horní Chabry, navazují na původní vesnické jádro v lokalitě, MPP zde umožňuje doplnění zástavby dle stanovených regulativů a uvedenému záměru nebrání. Z hlediska výškové regulace již je částečně vyhověno, pozemky parc. č. 563/1 a 564 v k. ú. Dolní Chabry spadají převážně do výškové regulace 4 RNP. Části pozemků přesahující do čtverců s výškovou regulací 2 RNP lze využít v souladu s podrobnými pravidly výškové regulace dle čl. 102 odst. (1). Ve stabilizovaném území je ale při stanovení konkrétního počtu RNP vždy nutné přihlédnout k výšce okolní zástavby a k územní studii (v případě, že je pro dané území pořízena a schválena jako podklad pro rozhodování 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.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

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.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla 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. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do 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. Smyslem tohoto regulativu 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.

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 3032260

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1271

Podatel | **Malínek Jiří, Mgr., advokát**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVB8D

Identifikátor podání Portálu Pražana | zrkp99rx

Lokalita | 903

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Dolní Chabry golfové hřiště

Vyjádření

Požadujeme do krycího listu lokality doplnit, že v transformační ploše 413/903/9070 je umožněno umístit golfové hřiště včetně klubového zařízení.

Odůvodnění

- Platný územní plán taxativně stanovuje přípustnost pro „Golfová hřiště, zeleň. Klubová zařízení a stavby a zařízení pro provoz a údržbu, související s hlavním využitím.
 - Realizace golfového hřiště včetně nezbytného zázemí je i záměrem stavebníka
 - Obecná formulace v textové části metropolitního plánu popisuje jako přípustné „budovy a jiné stavby ..., které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu“. Textace potenciálně umožňuje realizaci záměru, závisí ale na extenzivním výkladu a v důsledku tak snižuje právní jistotu stavebníka
 - Proto požadujeme explicitně doplnit přípustnost využití dle záměru stavebníka, aby byla zachována kontinuita využití dle platného územního plánu.
 - Konstatujeme, že realizace golfového hřiště, včetně zázemí, již započala dle aktuálně platného územního plánu, navrhovaná úprava v metropolitním plánu by tyto již provedené investice zásadně ohrozila a fakticky by znemožnila pokračování realizace tohoto záměru.
-

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v místě transformační plochy 413/903/9070, byly korekce v daném místě (zejména úprava rozsahu transformační plochy, korekce textu v článku 67 Nezastavitelná produkční lokalita a plocha, korekce textu v článku 71 Transformační plochy), které nesouvisí s předmětem požadavku na úpravu krycího listu, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že "Způsob využití: rekreační a Cílová charakteristika plochy: parkové sportoviště" uvedené v krycím listu, v rámci veřejného projednání nebylo měněno a nebylo tedy předmětem opakovaného veřejného projednání.

Platí regulativy MPP.

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.

Námítka

ID 3034943

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1271

Podatel | **Malínek Jiří, Mgr., advokát**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVAAA

Identifikátor podání Portálu Pražana | gwwdgbhb

Lokalita | 238

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Námítka Dolní Chabry 2/2

Vyjádření

Vyjádření připomínkujícího

Podatel námítkou žádá, aby...

Podatel zároveň žádá aby, pozemky parc. č. 563/1, 564, v k. ú. Dolní Chabry, mezi které patří pozemky ve spoluvlastnictví podatele, byly zahrnuty do transformační plochy 414/181/5384 v lokalitě 181 / Nad Úvozem s výškovou hladinou 4, 2-4 RNP.

Odůvodnění

popis aktuálního stavu a relevantních navrhovaných změn

Podatel je podílovým spoluvlastníkem pozemků parc. č. 1374/1, 1374/241, 1374/242, 563/1, 564, v k. ú. Dolní Chabry („**Pozemky**“). Podatel má spolu s ostatními spoluvlastníky na Pozemcích zájem v budoucnu realizovat výstavbu bytových domů.

Zastupitelstvo HMP („**zastupitelstvo HMP**“) usnesením ze dne 7. 6. 2012 č. 2M/2 schválilo pořizování nového územního plánu, tzv. Metropolitního plánu („**MPP**“). V návrhu MPP je oproti stávajícímu územnímu plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, který byl schválen dne 9. 9. 1999 usnesením Zastupitelstva HMP č. 10/05 („**územní plán**“), nově stanovena výšková regulace na celém území HMP.

Pozemky se z části nachází v lokalitě 181 / Nad Úvozem („**Lokalita 181**“) a z části v lokalitě 238 / Horní Chabry („**Lokalita 238**“). Na části Pozemků je stanovena výšková regulace konkrétně podlažnost dle čl. 98 odst. 3 návrhu MPP na RNP 3, 1-3 NP (bez max. výškového

omezení). Na části Pozemků je pak dokonce stanovena maximální výšková regulace na RNP 2, 1-2 NP.

Pozemky se tak nachází v území řešeném MPP a podatel je nově vymezeným způsobem a rozsahem využití Pozemků dotčen na svém ústavně zaručeném vlastnickém právu, neboť aktuální úprava MPP znemožňuje na Pozemcích v budoucnu realizovat stavby o alespoň 4 nadzemních podlažích.

Pozemky přitom přímo sousedí s pozemky, které jsou také ve spoluvlastnictví podatele (např. parc. č. 1374/271, 1374/273, 1374/241 v k. ú. Dolní Chabry) a na kterých je stanovena výšková regulace 4 2-4 RNP v rámci jedné společné transformační plochy 414/181/5384 v Lokalitě 181.

(OBRÁZEK)

Obr. 1 - vyznačení Pozemků v MPP

Návrh MPP negarantuje, že na Pozemcích bude možné případně realizovat stavební záměr s alespoň 4 NP, neboť z odůvodnění návrhu MPP výslovně plyne, že „Abstraktní vymezení nereguluje jednotlivé budovy, ale zástavbu v celku, konkrétní hodnoty maximální podlažnosti pro jednotlivé pozemky je nutné odečíst z okolní struktury v rámci rozmezí podlažnosti. Velké množství připomínek bylo vzneseno na základě nepochopení principu rozmezí podlažnosti (nejvyšší hodnota rozmezí není pro stavebníka garantována).“

Vymezením Pozemků v MPP tak dochází k nedůvodnému omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatel oproti stávajícímu stavu. Stanovením výškové regulace pouze na RNP 3 na Pozemcích je zasaženo do ústavně zaručeného vlastnického práva podatele, a proto proti návrhu MPP podatel podává tuto námítku.

Nad rámec uvedeného podatel zároveň namítá, aby pozemky parc. č. 563/1, 564, v k. ú. Dolní Chabry („**Pozemky B**“) ve spoluvlastnictví podatele, byly zahrnuty do transformační plochy 414/181/5384 v Lokalitě 181, čímž bude vhodně dotvořena předmětná zastavitelná plocha transformační plochou. Aktuálně jsou totiž tyto Pozemky B zahrnuty mimo transformační plochu a neumožňují tak totožnou zástavbu jako v transformační ploše, což neodpovídá jednotnému území a faktickému stavu v území. Cílem vlastníků pozemků je přitom urbanisticky vhodně celé území provázat s ulicí Spořická.

(OBRÁZEK)

Obr. 2 - vyznačení Pozemků B v MPP

II.

**VÝŠKOVÁ REGULACE NA POZEMCÍCH NENÍ ODŮVODNĚNÁ
A ZASAHUJE DO PRÁV PODATELE**

Při výkonu veřejné moci je nezbytné dbát základní právní zásady, mj. zásadu legitimního očekávání a zásadu právní jistoty. Zásada legitimního očekávání hraje významnou roli též v procesu územního plánování. V souladu se zásadou legitimního očekávání jsou dle rozsudku Nejvyššího správního soudu („**NSS**“) ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 – 42 orgány samospráv v **rámcí procesu územního plánování povinny přihlédnout ke stávajícímu způsobu využití pozemků.**

Vymezením Pozemků v návrhu MPP byla narušena právní jistota a legitimní očekávání podatele. Podatel legitimně a oprávněně předpokládal, že bude oprávněn Pozemky plně využít, tj. bude na Pozemcích v budoucnu oprávněn realizovat např. bytovou výstavbu alespoň o 4 NP. **Vymezením výškové regulace na Pozemcích v návrhu MPP je mu realizace takových záměrů znemožněna.** Jelikož na Pozemcích aktuálně výšková regulace takto výslovně stanovena není, legitimně podatel očekávali že Pozemky budou totožně vymezeny i v MPP a v budoucnu bude podateli umožněno své Pozemky využít dle jeho představ.

Pozemky jsou dle územního plánu částečně vymezeny ve funkční ploše *OB – čistě obytné* s kódem využití plochy „C“, pro který je při 3 a více podlaží stanovena převážně nízkopodlažní zástavba dle oddílu 7, bodu 7a) míra využití ploch. Není zde však striktně stanoveno, že stavby mohou mít max. 3 NP. Podle bodu 7b) textové části územního plánu mimo jiné platí, že *„Výškové a objemové řešení všech staveb bude posouzené ve vztahu k charakteristice struktury a výškové hladiny apod., s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl. m. Prahy“.* Dále pak, že *„Vně ochranného pásma pražské památkové rezervace musí být všechny výškové stavby v územním řízení vždy posuzovány jednotlivě v **místním urbanistickém kontextu** s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl. m. Prahy a v charakteristických panoramatických pohledech určených příslušným úřadem“.*

Dále jsou Pozemky z části vymezeny v plochách SV - *všeobecně smíšené.*

(OBRÁZEK)

Obr. 3 - aktuální vymezení Pozemků v územním plánu

Stanovením výškové regulace na Pozemcích dle návrhu MPP by tedy došlo k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu

omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatele oproti stávajícímu stavu. Nyní návrh MPP bezdůvodně omezuje v území výstavbu na max. 3 NP.

Nedaleko Pozemků se dokonce nachází zcela nová čtvrť s bytovými domy Nové Chabry, kde se nacházejí bytové domy o 4 a 5 NP. Stanovení výškové regulace RNP 3 v bezprostřední blízkosti takové bytové zástavby je neodůvodněné a neodpovídá základním principům územního plánování.

(OBRÁZEK)

Obr. 4 - pohled na nové bytové domy

Výšková hladina na Pozemcích by tak měla být nastavena okolními bytovými domy. Lokalita je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Vzhledem ke svému umístění má území potenciál pro vznik nové části města se střední mírou využití území. Vymezením lokality s heterogenní strukturou MPP umožňuje tvořit novou urbánní strukturu několika typy prostorového uspořádání stavebního bloku a reagovat tak na vlastnosti a potenciál jednotlivých částí lokality a prostorové uspořádání navazujícího území, jak uvádí krycí list Lokality 181.

Vzhledem k tomu, že je území okolí Pozemků již ovlivněno existujícími bytovými domy o 4 a 5 NP, není důvod Pozemky podatele omezovat výškovou regulací RNP 3. **Je proto na místě na Pozemcích stanovit výškovou regulaci na alespoň RNP 4.** Touto změnou bude zachována výšková struktura území a výšková regulace bude odpovídat faktickému stavu v území, využití území i prostorovému uspořádání.

Výškovou regulaci MPP na Pozemcích nadto nijak blíže neodůvodňuje. Podateli schází racionální odůvodnění, proč byla výšková regulace vymezena zrovna tímto „čtvercovým“ způsobem a v tomto rozsahu na Pozemcích, tj. v rozsahu RNP 3. Pakliže se v okolí Pozemků nachází bytová výstavba o 4 a 5 NP, podatel nerozumí, proč byla výšková regulace na Pozemcích stanovena jako RNP 3, místo aby byla určena tak, aby umožňovala stejnou výšku zástavby odpovídající okolní zástavbě. Návrh výškové regulace přitom není nijak zdůvodněn.

Nejenže je omezením výškové zástavby RNP 3 na Pozemcích narušeno legitimní očekávání podatele, ale výškové omezení není vůbec racionálně odůvodněno. Pokud by byla výšková hladina na Pozemcích stanovena na alespoň RNP 4, **nebylo by žádným způsobem zasaženo do veřejných zájmů a současně by nebylo omezeno vlastnické právo podatele v takovém rozsahu, jako je omezeno nyní návrhem MPP.** Současně by nebyla ani

jakkoliv narušena stávající výšková zástavba v Lokalitě 181 ani Lokalitě 238.

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.

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 MPP v navrhované podobě, nebudou tyto limity zásahu v případě vymezení Pozemků naplněny.

Pokud bude přijat MPP v aktuálním znění, bude do ústavně garantovaného vlastnického práva podatelů k Pozemkům zasahováno nikoliv legitimním a šetrným způsobem, jež by vedl k zamýšlenému cíli, nýbrž způsobem protiústavním, který podateli zmaří možnost realizace obdobné bytové výstavby jako na sousedních pozemcích, tj. nové bytové domy Nové Chabry. **Snížení zastavitelnosti oproti platnému územnímu plánu totiž není odůvodněno. Naopak je dokonce v rozporu s cíli MPP na umožnění vhodné nové bytové výstavby. Takové omezení je také v rozporu se Zásadami územního rozvoje hlavního města Prahy, a to zejména požadavku na realizaci dostupného bydlení a umožnění rozvoje Prahy jako města krátkých vzdáleností. Daná lokalita je totiž dopravně dobře napojena, a to i s ohledem na plánovanou výstavbu tramvajové tratě.**

III.

Podatel má zároveň za to, že nezařazení pozemků parc. č. 563/1, 564, v k. ú. Dolní Chabry („**Pozemky B**“) do transformační plochy **neodpovídá** faktickému stavu v území, resp. žádanému stavu. Stavby na těchto pozemcích totiž již nebudou odpovídat urbanistickým potřebám lokality a bude vhodné vzhled staveb na Pozemcích B navázat příslušným způsobem na okolí. Tím ale není navázání na současný stav, ale na stav budoucí, tj. na stav odpovídající vzhledu ostatních staveb v Lokalitě 181. Proto je jediným žádoucím řešením tuto lokalitu provázet.

Podatel má zájem na tom, aby totožně byly do transformačních ploch zahrnuty výše označené Pozemky B. Logicky se v této souvislosti nabízí začlenění Pozemků B do transformační plochy 414/181/5384 v Lokalitě 181. **Aktuálně jsou totiž tyto Pozemky B zahrnuty mimo transformační plochu a neumožňují tak totožnou zástavbu jako v transformační ploše, což neodpovídá jednotnosti území a faktickému stavu v území, a zejména navrhovanému stavu budoucímu.**

Z Obr. 2 - vyznačení Pozemků B v MPP je evidentní, že zařazením Pozemků B do zastavitelné transformační plochy v Lokalitě 181 by došlo k logickému vymezení a „zarovnání“ hranice transformační plochy v dané lokalitě. Tak by na tomto území mohla vzniknout například souvislá zástavba nízkopodlažních bytových domů nebo rodinných domů venkovského typu, přičemž by bylo zajištěno i dostatečné množství ploch zeleně v okolí. Navíc je možné v případě zařazení Pozemků B do zastavitelné transformační plochy určit na Pozemcích B např. vyšší koeficient zeleně.

Navzdory výše uvedenému neobsahuje návrh MPP žádné odůvodnění, které by alespoň zčásti vysvětlilo, z jakého důvodu byla takovýmto nelogickým způsobem stanovena hranice zastavitelných transformačních ploch v Lokalitě 238. Zahrnutí Pozemků B do zastavitelné obytné transformační plochy 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 Pozemky B nebyly přesunuty do transformační plochy 414/181/5384 v Lokalitě 181.

Vzhledem k výše uvedenému je zjevné, že regulace stanovená na Pozemcích 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 Pozemků v návrhu MPP byla narušena právní jistota a legitimní očekávání podatele.**

Podatel legitimně a oprávněně předpokládal, že Návrhem MPP bude **zachována komplexnost navrhovaného využití území tak, aby jednotlivé Pozemky B v dané lokalitě byly schopny jako funkční celek zabezpečovat oprávněné potřeby místních obyvatel tak, tj. aby zde bylo možné v budoucnu realizovat např. bytovou zástavbu**. Návrhem MPP ovšem došlo k nedůvodné regulaci Pozemků B tak, že Pozemky B nebude možné komplexně využít spolu s pozemky, které jsou zařazeny do obytné transformační plochy 414/181/5384 v Lokalitě 181.

Vymezením Pozemků 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.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Pozemky parc. č. 563/1 a část 564 v k. ú. Dolní Chabry jsou zahrnuty do transformační plochy se strukturou areálu vybavenosti, jejíž využití je dále upřesněno vymezením občanské vybavenosti plochou - OV je vymezena v rámci kontinuity ÚP SÚ. Pozemky jsou zařazeny do lokality 238 / Horní Chabry, navazují na původní vesnické jádro v lokalitě, MPP zde umožňuje doplnění zástavby dle stanovených regulativů a uvedenému záměru nebrání. Z hlediska výškové regulace již je částečně vyhověno, pozemky spadají převážně do výškové regulace 4 RNP. Části pozemků přesahující do čtverců s výškovou regulací 2 RNP lze využít v souladu s podrobnými pravidly výškové regulace dle čl. 102 odst. (1). Ve stabilizovaném území je ale při stanovení konkrétního počtu RNP vždy nutné přihlídnout k výšce okolní zástavby a k územní studii (v případě, že je pro dané území pořízena a schválena jako podklad pro rozhodování 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.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

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.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla 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. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do 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. Smyslem tohoto regulativu 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.

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.

Námítka

ID 3035006

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1271

Podatel | **Malínek Jiří, Mgr., advokát**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02KIP

Identifikátor podání Portálu Pražana | sr834qgt

Lokalita | 238

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | Námítka Dolní Chabry (2/2)

Vyjádření

Podatel zároveň žádá aby, pozemky parc. č. 563/1, 564, 565, v k. ú. Dolní Chabry, mezi které patří pozemky ve spoluvlastnictví podatele, byly zahrnuty do transformační plochy 414/181/5384 v lokalitě 181 / Nad Úvozem s výškovou hladinou 4, 2-4 RNP.

Odůvodnění**popis aktuálního stavu a relevantních navrhovaných změn**

Podatel je podílovým spoluvlastníkem pozemků parc. č. 1374/1, 1374/241, 1374/242, 563/1, 564, 565 v k. ú. Dolní Chabry („**Pozemky**“). Podatel má spolu s ostatními spoluvlastníky na Pozemcích zájem v budoucnu realizovat výstavbu bytových domů.

Zastupitelstvo HMP („**zastupitelstvo HMP**“) usnesením ze dne 7. 6. 2012 č. 2M/2 schválilo pořizování nového územního plánu, tzv. Metropolitního plánu („**MPP**“). V návrhu MPP je oproti stávajícímu územnímu plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, který byl schválen dne 9. 9. 1999 usnesením Zastupitelstva HMP č. 10/05 („**územní plán**“), nově stanovena výšková regulace na celém území HMP.

Pozemky se z části nachází v lokalitě 181 / Nad Úvozem („**Lokalita 181**“) a z části v lokalitě 238 / Horní Chabry („**Lokalita 238**“). Na části Pozemků je stanovena výšková regulace konkrétně podlažnost dle čl. 98 odst. 3 návrhu MPP na RNP 3, 1-3 NP (bez max. výškového omezení). Na části Pozemků je pak dokonce stanovena maximální výšková regulace na RNP 2, 1-2 NP.

Pozemky se tak nachází v území řešeném MPP a podatel je nově vymezeným způsobem a rozsahem využití Pozemků dotčen na svém

ústavně zaručeném vlastnickém právu, neboť aktuální úprava MPP znemožňuje na Pozemcích v budoucnu realizovat stavby o alespoň 4 nadzemních podlažích.

Pozemky přitom přímo sousedí s pozemky, které jsou také ve spoluvlastnictví podatele (např. parc. č. 1374/271, 1374/273, 1374/241 v k. ú. Dolní Chabry) a na kterých je stanovena výšková regulace 4 2-4 RNP v rámci jedné společné transformační plochy 414/181/5384 v Lokalitě 181.

Obr. 1 - vyznačení Pozemků v MPP

Návrh MPP negarantuje, že na Pozemcích bude možné případně realizovat stavební záměr s alespoň 4 NP, neboť z odůvodnění návrhu MPP výslovně plyne, že „*Abstraktní vymezení nereguluje jednotlivé budovy, ale zástavbu v celku, konkrétní hodnoty maximální podlažnosti pro jednotlivé pozemky je nutné odečíst z okolní struktury v rámci rozmezí podlažnosti. Velké množství připomínek bylo vzneseno na základě nepochopení principu rozmezí podlažnosti (nejvyšší hodnota rozmezí není pro stavebníka garantována).*“

Vymezením Pozemků v MPP tak dochází k nedůvodnému omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatel oproti stávajícímu stavu. Stanovením výškové regulace pouze na RNP 3 na Pozemcích je zasaženo do ústavně zaručeného vlastnického práva podatele, a proto proti návrhu MPP podatel podává tuto námitku.

Nad rámec uvedeného podatel zároveň namítá, aby pozemky parc. č. 563/1, 564, 565 v k. ú. Dolní Chabry („**Pozemky B**“) ve spoluvlastnictví podatele, byly zahrnuty do transformační plochy 414/181/5384 v Lokalitě 181, čímž bude vhodně dotvořena předmětná zastavitelná plocha transformační plochou. Aktuálně jsou totiž tyto Pozemky B zahrnuty mimo transformační plochu a neumožňují tak totožnou zástavbu jako v transformační ploše, což neodpovídá jednotnému území a faktickému stavu v území. Cílem vlastníků pozemků je přitom urbanisticky vhodně celé území provázet s ulicí Spořická.

Obr. 2 - vyznačení Pozemků B v MPP

II.

VÝŠKOVÁ REGULACE NA POZEMCÍCH NENÍ ODŮVODNĚNÁ A ZASAHUJE DO PRÁV PODATELE

Při výkonu veřejné moci je nezbytné dbát základní právní zásady, mj. zásadu legitimního očekávání a zásadu právní jistoty. Zásada legitimního očekávání hraje významnou roli též v procesu územního

plánování. V souladu se zásadou legitimního očekávání jsou dle rozsudku Nejvyššího správního soudu („NSS“) ze dne 31. 8. 2011, č. j. 1 Ao 4/2011 – 42 orgány samospráv v **rámci procesu územního plánování povinny přihlédnout ke stávajícímu způsobu využití pozemků.**

Vymezením Pozemků v návrhu MPP byla narušena právní jistota a legitimní očekávání podatele. Podatel legitimně a oprávněně předpokládal, že bude oprávněn Pozemky plně využít, tj. bude na Pozemcích v budoucnu oprávněn realizovat např. bytovou výstavbu alespoň o 4 NP. **Vymezením výškové regulace na Pozemcích v návrhu MPP je mu realizace takových záměrů znemožněna.** Jelikož na Pozemcích aktuálně výšková regulace takto výslovně stanovena není, legitimně podatel očekával, že Pozemky budou totožně vymezeny i v MPP a v budoucnu bude podateli umožněno své Pozemky využít dle jeho představ.

Pozemky jsou dle územního plánu částečně vymezeny ve funkční ploše *OB – čistě obytné* s kódem využití plochy „C“, pro který je při 3 a více podlaží stanovena převážně nízkopodlažní zástavba dle oddílu 7, bodu 7a) míra využití ploch. Není zde však striktně stanoveno, že stavby mohou mít max. 3 NP. Podle bodu 7b) textové části územního plánu mimo jiné platí, že *„Výškové a objemové řešení všech staveb bude posouzené ve vztahu k charakteristice struktury a výškové hladiny apod., s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl. m. Prahy“.* Dále pak, že *„Vně ochranného pásma pražské památkové rezervace musí být všechny výškové stavby v územním řízení vždy posuzovány jednotlivě v místním urbanistickém kontextu s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl. m. Prahy a v charakteristických panoramatických pohledech určených příslušným úřadem“.*

Dále jsou Pozemky z části vymezeny v plochách SV - *všeobecně smíšené*.

Obr. 3 - aktuální vymezení Pozemků v územním plánu

Stanovením výškové regulace na Pozemcích dle návrhu MPP by tedy došlo k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatele oproti stávajícímu stavu. Nyní návrh MPP bezdůvodně omezuje v území výstavbu na max. 3 NP.

Nedaleko Pozemků se dokonce nachází zcela nová čtvrť s bytovými domy Nové Chabry, kde se nacházejí bytové domy o 4 a 5 NP. Stanovení výškové regulace RNP 3 v bezprostřední blízkosti takové bytové zástavby je neodůvodněné a neodpovídá základním principům územního plánování.

Obr. 4 - pohled na nové bytové domy

Výšková hladina na Pozemcích by tak měla být nastavena okolními bytovými domy. Lokalita je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Vzhledem ke svému umístění má území potenciál pro vznik nové části města se střední mírou využití území. Vymezením lokality s heterogenní strukturou MPP umožňuje tvořit novou urbánní strukturu několika typy prostorového uspořádání stavebního bloku a reagovat tak na vlastnosti a potenciál jednotlivých částí lokality a prostorové uspořádání navazujícího území, jak uvádí krycí list Lokality 181.

Vzhledem k tomu, že je území okolí Pozemků již ovlivněno existujícími bytovými domy o 4 a 5 NP, není důvod Pozemky podatele omezovat výškovou regulací RNP 3. **Je proto na místě na Pozemcích stanovit výškovou regulaci na alespoň RNP 4.** Touto změnou bude zachována výšková struktura území a výšková regulace bude odpovídat faktickému stavu v území, využití území i prostorovému uspořádání.

Výškovou regulaci MPP na Pozemcích nadto nijak blíže neodůvodňuje. Podateli schází racionální odůvodnění, proč byla výšková regulace vymezena zrovna tímto „čtvercovým“ způsobem a v tomto rozsahu na Pozemcích, tj. v rozsahu RNP 3. Pakliže se v okolí Pozemků nachází bytová výstavba o 4 a 5 NP, podatel nerozumí, proč byla výšková regulace na Pozemcích stanovena jako RNP 3, místo aby byla určena tak, aby umožňovala stejnou výšku zástavby odpovídající okolní zástavbě. Návrh výškové regulace přitom není nijak zdůvodněn.

Nejenže je omezením výškové zástavby RNP 3 na Pozemcích narušeno legitimní očekávání podatele, ale výškové omezení není vůbec racionálně odůvodněno. Pokud by byla výšková hladina na Pozemcích stanovena na alespoň RNP 4, **nebylo by žádným způsobem zasaženo do veřejných zájmů a současně by nebylo omezeno vlastnické právo podatele v takovém rozsahu, jako je omezeno nyní návrhem MPP.** Současně by nebyla ani jakkoliv narušena stávající výšková zástavba v Lokalitě 181 ani Lokalitě 238.

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.

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:

„[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.“ 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.

Pokud bude přijat MPP v aktuálním znění, bude do ústavně garantovaného vlastnického práva podatelů k Pozemkům zasahováno nikoliv legitimním a šetrným způsobem, jež by vedl k zamýšlenému cíli, nýbrž způsobem protiústavním, který podatelům zmaří možnost realizace obdobné bytové výstavby jako na sousedních pozemcích, tj. nové bytové domy Nové Chabry. **Snížení zastavitelnosti oproti platnému územnímu plánu totiž není odůvodněno. Naopak je dokonce v rozporu s cíli MPP na umožnění vhodné nové bytové výstavby. Takové omezení je také v rozporu se Zásadami územního rozvoje hlavního města Prahy, a to zejména požadavku na realizaci dostupného bydlení a umožnění rozvoje Prahy jako města krátkých vzdáleností. Daná lokalita je totiž dopravně dobře napojena, a to i s ohledem na plánovanou výstavbu tramvajové tratě.**

III.

Podatel má zároveň za to, že nezařazení pozemků parc. č. 563/1, 564, 565 v k. ú. Dolní Chabry („**Pozemky B**“) do transformační plochy **neodpovídá** faktickému stavu v území, resp. žádanému stavu. Stavby na těchto pozemcích totiž již nebudou odpovídat urbanistickým potřebám lokality a bude vhodné vzhled staveb na Pozemcích B navázat příslušným způsobem na okolí. Tím ale není navázání na současný stav, ale na stav budoucí, tj. na stav odpovídající vzhledu ostatních staveb v Lokalitě 181. Proto je jediným žádoucím řešením tuto lokalitu provázat.

Podatel má zájem na tom, aby totožně byly do transformačních ploch zahrnuty výše označené Pozemky B. Logicky se v této souvislosti

nabízí začlenění Pozemků B do transformační plochy 414/181/5384 v Lokalitě 181. **Aktuálně jsou totiž tyto Pozemky B zahrnuty mimo transformační plochu a neumožňují tak totožnou zástavbu jako v transformační ploše, což neodpovídá jednotnosti území a faktickému stavu v území, a zejména navrhovanému stavu budoucímu.**

Z Obr. 2 - vyznačení Pozemků B v MPP je evidentní, že zařazením Pozemků B do zastavitelné transformační plochy v Lokalitě 181 by došlo k logickému vymezení a „zarovnání“ hranice transformační plochy v dané lokalitě. Tak by na tomto území mohla vzniknout například souvislá zástavba nízkopodlažních bytových domů nebo rodinných domů venkovského typu, přičemž by bylo zajištěno i dostatečné množství ploch zeleně v okolí. Navíc je možné v případě zařazení Pozemků B do zastavitelné transformační plochy určit na Pozemcích B např. vyšší koeficient zeleně.

Navzdory výše uvedenému neobsahuje návrh MPP žádné odůvodnění, které by alespoň zčásti vysvětlovalo, z jakého důvodu byla takovýto nelogickým způsobem stanovena hranice zastavitelných transformačních ploch v Lokalitě 238. Zahrnutí Pozemků B do zastavitelné obytné transformační plochy 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 Pozemky B nebyly přesunuty do transformační plochy 414/181/5384 v Lokalitě 181.

Vzhledem k výše uvedenému je zjevné, že regulace stanovená na Pozemcích 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 Pozemků v návrhu MPP byla narušena právní jistota a legitimní očekávání podatele.**

Podatel legitimně a oprávněně předpokládal, že Návrhem MPP bude **zachována komplexnost navrhovaného využití území tak, aby jednotlivé Pozemky B v dané lokalitě byly schopny jako funkční celek zabezpečovat oprávněné potřeby místních obyvatel tak, tj. aby zde bylo možné v budoucnu realizovat např. bytovou zástavbu.** Návrhem MPP ovšem došlo k nedůvodné regulaci Pozemků B tak, že Pozemky B nebude možné komplexně využít spolu s pozemky, které jsou zařazeny do obytné transformační plochy 414/181/5384 v Lokalitě 181.

Vymezením Pozemků 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.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Pozemky parc. č. 563/1 a část 564 v k. ú. Dolní Chabry jsou zahrnuty do transformační plochy se strukturou areálu vybavenosti, jejíž využití je dále upřesněno vymezením občanské vybavenosti plochou - OV je vymezena v rámci kontinuity ÚP SÚ. Pozemek parc. č. 565 v k. ú. Dolní Chabry je součástí stabilizovaného území. Pozemky jsou zařazeny do lokality 238 / Horní Chabry, navazují na původní vesnické jádro v lokalitě, MPP zde umožňuje doplnění zástavby dle stanovených regulativů a uvedenému záměru nebrání. Z hlediska výškové regulace již je částečně vyhověno, pozemky parc. č. 563/1 a 564 v k. ú. Dolní Chabry spadají převážně do výškové regulace 4 RNP. Části pozemků přesahující do čtverců s výškovou regulací 2 RNP lze využít v souladu s podrobnými pravidly výškové regulace dle čl. 102 odst. (1). Ve stabilizovaném území je ale při stanovení konkrétního počtu RNP vždy nutné přihlédnout k výšce okolní zástavby a k územní studii (v případě, že je pro dané území pořízena a schválena jako podklad pro rozhodování 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.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle

názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

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.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla 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. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do 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. Smyslem tohoto regulativu 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.

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 3035011

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1271

Podatel | **Malínek Jiří, Mgr., advokát**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUPGW

Identifikátor podání Portálu Pražana | mietb3zz

Lokalita | 238

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | Námítka Dolní Chabry (2/2)

Vyjádření

Podatel zároveň žádá aby, pozemky parc. č. 563/1, 564, v k. ú. Dolní Chabry, mezi které patří pozemky ve spoluvlastnictví podatele, byly zahrnuty do transformační plochy 414/181/5384 v lokalitě 181 / Nad Úvozem s výškovou hladinou 4, 2-4 RNP.

Odůvodnění

popis aktuálního stavu a relevantních navrhovaných změn

Podatel je podílovým spoluvlastníkem pozemků parc. č. 1374/1, 1374/241, 1374/242, 563/1, 564, v k. ú. Dolní Chabry („Pozemky“). Podatel má spolu s ostatními spoluvlastníky na Pozemcích zájem v budoucnu realizovat výstavbu bytových domů.

Zastupitelstvo HMP („zastupitelstvo HMP“) usnesením ze dne 7. 6. 2012 č. 2M/2 schválilo pořizování nového územního plánu, tzv. Metropolitního plánu („MPP“). V návrhu MPP je oproti stávajícímu územnímu plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, který byl schválen dne 9. 9. 1999 usnesením Zastupitelstva HMP č. 10/05 („územní plán“), nově stanovena výšková regulace na celém území HMP.

Pozemky se z části nachází v lokalitě 181 / Nad Úvozem („Lokalita 181“) a z části v lokalitě 238 / Horní Chabry („Lokalita 238“). Na části Pozemků je stanovena výšková regulace konkrétně podlažnost dle čl. 98 odst. 3 návrhu MPP na RNP 3, 1-3 NP (bez max. výškového omezení). Na části Pozemků je pak dokonce stanovena maximální výšková regulace na RNP 2, 1-2 NP.

Pozemky se tak nachází v území řešeném MPP a podatel je nově vymezeným způsobem a rozsahem využití Pozemků dotčen na svém

ústavně zaručeném vlastnickém právu, neboť aktuální úprava MPP znemožňuje na Pozemcích v budoucnu realizovat stavby o alespoň 4 nadzemních podlažích.

Pozemky přitom přímo sousedí s pozemky, které jsou také ve spoluvlastnictví podatele (např. parc. č. 1374/271, 1374/273, 1374/241 v k. ú. Dolní Chabry) a na kterých je stanovena výšková regulace 4 2-4 RNP v rámci jedné společné transformační plochy 414/181/5384 v Lokalitě 181.

Obr. 1 - vyznačení Pozemků v MPP

Návrh MPP negarantuje, že na Pozemcích bude možné případně realizovat stavební záměr s alespoň 4 NP, neboť z odůvodnění návrhu MPP výslovně plyne, že „*Abstraktní vymezení nereguluje jednotlivé budovy, ale zástavbu v celku, konkrétní hodnoty maximální podlažnosti pro jednotlivé pozemky je nutné odečíst z okolní struktury v rámci rozmezí podlažnosti. Velké množství připomínek bylo vzneseno na základě nepochopení principu rozmezí podlažnosti (nejvyšší hodnota rozmezí není pro stavebníka garantována).*“

Vymezením Pozemků v MPP tak dochází k nedůvodnému omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatel oproti stávajícímu stavu. Stanovením výškové regulace pouze na RNP 3 na Pozemcích je zasaženo do ústavě zaručeného vlastnického práva podatele, a proto proti návrhu MPP podatel podává tuto námitku.

Nad rámec uvedeného podatel zároveň namítá, aby pozemky parc. č. 563/1, 564, v k. ú. Dolní Chabry („Pozemky B“) ve spoluvlastnictví podatele, byly zahrnuty do transformační plochy 414/181/5384 v Lokalitě 181, čímž bude vhodně dotvořena předmětná zastavitelná plocha transformační plochou. Aktuálně jsou totiž tyto Pozemky B zahrnuty mimo transformační plochu a neumožňují tak totožnou zástavbu jako v transformační ploše, což neodpovídá jednotnému území a faktickému stavu v území. Cílem vlastníků pozemků je přitom urbanisticky vhodně celé území provázat s ulicí Spořická.

Obr. 2 - vyznačení Pozemků B v MPP

II.

VÝŠKOVÁ REGULACE NA POZEMCÍCH NENÍ ODŮVODNĚNÁ A ZASAHUJE DO PRÁV PODATELE

Při výkonu veřejné moci je nezbytné dbát základní právní zásady, mj. zásadu legitimního očekávání a zásadu právní jistoty. Zásada legitimního očekávání hraje významnou roli též v procesu územního plánování. V souladu se zásadou legitimního očekávání jsou dle rozsudku Nejvyššího správního soudu („NSS“) ze dne 31. 8. 2011, č.

j. 1 Ao 4/2011 – 42 orgány samospráv v rámci procesu územního plánování povinny přihlédnout ke stávajícímu způsobu využití pozemků.

Vymezením Pozemků v návrhu MPP byla narušena právní jistota a legitimní očekávání podatele. Podatel legitimně a oprávněně předpokládal, že bude oprávněn Pozemky plně využít, tj. bude na Pozemcích v budoucnu oprávněn realizovat např. bytovou výstavbu alespoň o 4 NP. Vymezením výškové regulace na Pozemcích v návrhu MPP je mu realizace takových záměrů znemožněna. Jelikož na Pozemcích aktuálně výšková regulace takto výslovně stanovena není, legitimně podatel očekávali že Pozemky budou totožně vymezeny i v MPP a v budoucnu bude podateli umožněno své Pozemky využít dle jeho představ.

Pozemky jsou dle územního plánu částečně vymezeny ve funkční ploše *OB – čistě obytné* s kódem využití plochy „C“, pro který je při 3 a více podlaží stanovena převážně nízkopodlažní zástavba dle oddílu 7, bodu 7a) míra využití ploch. Není zde však striktně stanoveno, že stavby mohou mít max. 3 NP. Podle bodu 7b) textové části územního plánu mimo jiné platí, že *„Výškové a objemové řešení všech staveb bude posouzené ve vztahu k charakteristice struktury a výškové hladiny apod., s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl. m. Prahy“*. Dále pak, že *„Vně ochranného pásma pražské památkové rezervace musí být všechny výškové stavby v územním řízení vždy posuzovány jednotlivě v místním urbanistickém kontextu s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům hl. m. Prahy a v charakteristických panoramatických pohledech určených příslušným úřadem“*.

Dále jsou Pozemky z části vymezeny v plochách *SV - všeobecně smíšené*.

Obr. 3 - aktuální vymezení Pozemků v územním plánu

Stanovením výškové regulace na Pozemcích dle návrhu MPP by tedy došlo k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatele oproti stávajícímu stavu. Nyní návrh MPP bezdůvodně omezuje v území výstavbu na max. 3 NP.

Nedaleko Pozemků se dokonce nachází zcela nová čtvrť s bytovými domy Nové Chabry, kde se nacházejí bytové domy o 4 a 5 NP. Stanovení výškové regulace RNP 3 v bezprostřední blízkosti takové bytové zástavby je neodůvodněné a neodpovídá základním principům územního plánování.

Obr. 4 - pohled na nové bytové domy

Výšková hladina na Pozemcích by tak měla být nastavena okolními bytovými domy. Lokalita je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Vzhledem ke svému umístění má území potenciál pro vznik nové části města se střední mírou využití území. Vymezením lokality s heterogenní strukturou MPP umožňuje tvořit novou urbánní strukturu několika typy prostorového uspořádání stavebního bloku a reagovat tak na vlastnosti a potenciál jednotlivých částí lokality a prostorové uspořádání navazujícího území, jak uvádí krycí list Lokality 181.

Vzhledem k tomu, že je území okolí Pozemků již ovlivněno existujícími bytovými domy o 4 a 5 NP, není důvod Pozemky podatele omezovat výškovou regulací RNP 3. Je proto na místě na Pozemcích stanovit výškovou regulaci na alespoň RNP 4. Touto změnou bude zachována výšková struktura území a výšková regulace bude odpovídat faktickému stavu v území, využití území i prostorovému uspořádání.

Výškovou regulaci MPP na Pozemcích nadto nijak blíže neodůvodňuje. Podateli schází racionální odůvodnění, proč byla výšková regulace vymezena zrovna tímto „čtvercovým“ způsobem a v tomto rozsahu na Pozemcích, tj. v rozsahu RNP 3. Pakliže se v okolí Pozemků nachází bytová výstavba o 4 a 5 NP, podatel nerozumí, proč byla výšková regulace na Pozemcích stanovena jako RNP 3, místo aby byla určena tak, aby umožňovala stejnou výšku zástavby odpovídající okolní zástavbě. Návrh výškové regulace přitom není nijak zdůvodněn.

Nejenže je omezením výškové zástavby RNP 3 na Pozemcích narušeno legitimní očekávání podatele, ale výškové omezení není vůbec racionálně odůvodněno. Pokud by byla výšková hladina na Pozemcích stanovena na alespoň RNP 4, nebylo by žádným způsobem zasaženo do veřejných zájmů a současně by nebylo omezeno vlastnické právo podatele v takovém rozsahu, jako je omezeno nyní návrhem MPP. Současně by nebyla ani jakkoliv narušena stávající výšková zástavba v Lokalitě 181 ani Lokalitě 238.

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.

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 MPP v navrhované podobě, nebudou tyto limity zásahu v případě vymezení Pozemků naplněny.

Pokud bude přijat MPP v aktuálním znění, bude do ústavně garantovaného vlastnického práva podatelů k Pozemkům zasahováno nikoliv legitimním a šetrným způsobem, jež by vedl k zamýšlenému cíli, nýbrž způsobem protiústavním, který podateli zmaří možnost realizace obdobné bytové výstavby jako na sousedních pozemcích, tj. nové bytové domy Nové Chabry. Snížení zastavitelnosti oproti platnému územnímu plánu totiž není odůvodněno. Naopak je dokonce v rozporu s cíli MPP na umožnění vhodné nové bytové výstavby. Takové omezení je také v rozporu se Zásadami územního rozvoje hlavního města Prahy, a to zejména požadavku na realizaci dostupného bydlení a umožnění rozvoje Prahy jako města krátkých vzdáleností. Daná lokalita je totiž dopravně dobře napojena, a to i s ohledem na plánovanou výstavbu tramvajové tratě.

III.

Podatel má zároveň za to, že nezařazení pozemků parc. č. 563/1, 564, v k. ú. Dolní Chabry („Pozemky B“) do transformační plochy neodpovídá faktickému stavu v území, resp. žádanému stavu. Stavby na těchto pozemcích totiž již nebudou odpovídat urbanistickým potřebám lokality a bude vhodné vzhled staveb na Pozemcích B navázat příslušným způsobem na okolí. Tím ale není navázání na současný stav, ale na stav budoucí, tj. na stav odpovídající vzhledu ostatních staveb v Lokalitě 181. Proto je jediným žádoucím řešením tuto lokalitu provázat.

Podatel má zájem na tom, aby totožně byly do transformačních ploch zahrnuty výše označené Pozemky B. Logicky se v této souvislosti nabízí začlenění Pozemků B do transformační plochy 414/181/5384 v Lokalitě 181. Aktuálně jsou totiž tyto Pozemky B zahrnuty mimo transformační plochu a neumožňují tak totožnou zástavbu jako

v transformační ploše, což neodpovídá jednotnosti území a faktickému stavu v území, a zejména navrhovanému stavu budoucímu.

Z Obr. 2 - vyznačení Pozemků B v MPP je evidentní, že zařazením Pozemků B do zastavitelné transformační plochy v Lokalitě 181 by došlo k logickému vymezení a „zarovnání“ hranice transformační plochy v dané lokalitě. Tak by na tomto území mohla vzniknout například souvislá zástavba nízkopodlažních bytových domů nebo rodinných domů venkovského typu, přičemž by bylo zajištěno i dostatečné množství ploch zeleně v okolí. Navíc je možné v případě zařazení Pozemků B do zastavitelné transformační plochy určit na Pozemcích B např. vyšší koeficient zeleně.

Navzdory výše uvedenému neobsahuje návrh MPP žádné odůvodnění, které by alespoň zčásti vysvětlovalo, z jakého důvodu byla takovýmto nelogickým způsobem stanovena hranice zastavitelných transformačních ploch v Lokalitě 238. Zahrnutí Pozemků B do zastavitelné obytné transformační plochy 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 Pozemky B nebyly přesunuty do transformační plochy 414/181/5384 v Lokalitě 181.

Vzhledem k výše uvedenému je zjevné, že regulace stanovená na Pozemcích 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 Pozemků v návrhu MPP byla narušena právní jistota a legitimní očekávání podatele.

Podatel legitimně a oprávněně předpokládal, že Návrhem MPP bude zachována komplexnost navrhovaného využití území tak, aby jednotlivé Pozemky B v dané lokalitě byly schopny jako funkční celek zabezpečovat oprávněné potřeby místních obyvatel tak, tj. aby zde bylo možné v budoucnu realizovat např. bytovou zástavbu. Návrhem MPP ovšem došlo k nedůvodné regulaci Pozemků B tak, že Pozemky B nebude možné komplexně využít spolu s pozemky, které jsou zařazeny do obytné transformační plochy 414/181/5384 v Lokalitě 181.

Vymezením Pozemků 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.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Pozemky parc. č. 563/1 a část 564 v k. ú. Dolní Chabry jsou zahrnuty do transformační plochy se strukturou areálu vybavenosti, jejíž využití je dále upřesněno vymezeném občanské vybavenosti plochou - OV je vymezena v rámci kontinuity ÚP SÚ. Pozemky jsou zařazeny do lokality 238 / Horní Chabry, navazují na původní vesnické jádro v lokalitě, MPP zde umožňuje doplnění zástavby dle stanovených regulativů a uvedenému záměru nebrání. Z hlediska výškové regulace již je částečně vyhověno, pozemky spadají převážně do výškové regulace 4 RNP. Části pozemků přesahující do čtverců s výškovou regulací 2 RNP lze využít v souladu s podrobnými pravidly výškové regulace dle čl. 102 odst. (1). Ve stabilizovaném území je ale při stanovení konkrétního počtu RNP vždy nutné přihlídnout k výšce okolní zástavby a k územní studii (v případě, že je pro dané území pořízena a schválena jako podklad pro rozhodování 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.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

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.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla 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. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do 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. Smyslem tohoto regulativu 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.

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 3027235

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1272

Podatel | **Emil Drgoň**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPZY9

Identifikátor podání Portálu Pražana | ct9gc3j9

Lokalita | 328

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Ruzyně parc. č.788/9

Vyjádření

Dne 30.6.2022 jsme jako vlastníci nemovitostí, které jsou součástí zahrádkářské osady Karlovarská, umístěné na pozemku parc.č. 788/1 v k. ú. Ruzyně, podali hromadnou námítku proti transformaci této parcely na území zastavitelné. Námítka je na MHMP registrována pod č. j. MHMPP097AY4R. Jelikož k této námítce nebylo v aktuálně vydané verzi Metropolitního plánu přihlédnuto, podávám tuto námítku a požaduji opětné projednání naší původní námítky. Požadujeme zachování stávající funkční zahrádkové osady ve správě Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Karlovarská na části uvedeného pozemku parc. č. 788/1 v k. ú. Ruzyně v jejím stávajícím rozsahu podle geometrického plánu zpracovaného v roce 1996 vyhotovitelem QUATRO geodetické práce, Radlická 117/520, Praha 5- číslo plánu: 716-130/96.

Odůvodnění

Text původní námítky:

My, níže podepsaní občané, jsme vlastníky nemovitostí - zahradních chat, které jsou součástí areálu zahrádkové osady ve správě Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Karlovarská, nacházející se na pozemku parc. č. 788/1 v k. ú. Ruzyně.

Nemovitosti jsou vedeny v katastru jako jiné stavby, bez čp. / č. ev.; jsou samostatně umístěny na pozemcích parc. č. 788/3, 788/5, 788/7, 788/9, 788/11, 788/15, 788/17, 788/19, 788/21, 788/23, 788/23, 788/25, 788/28, 788/30, 788/32, 788/34, 788/36, 788/38, 788/40, 788/42, 788/44, 788/50, 788/52, 788/54, 788/56, 788/58, 788/60 a 788/62 v k. ú. Ruzyně.

Jako vlastníci staveb dotčených návrhem nového Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy (Metropolitní plán) podáváme v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb., Stavební zákon následující

námítku k navržené transformaci pozemků parc. č. 788/1, 788/3, 788/5, 788/7, 788/9, 788/11, 788/15, 788/17, 788/19, 788/21, 788/23, 788/23, 788/25, 788/28, 788/30, 788/32, 788/34, 788/36, 788/38, 788/40, 788/42, 788/44, 788/50, 788/52, 788/54, 788/56, 788/58, 788/60 a 788/62 v k. ú. Ruzyně na zastavitelnou plochu.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotčené části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, byla zejména drobná úprava hranic předmětné transformační plochy, změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území a úprava výškové regulace, tj. nikoliv úprava zastavitelnosti a způsobu využití, tj. ani odstranění či vymezení zahrádkové osady nebo transformační plochy, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že požadavek byl komplexně prověřen v kontextu došlých vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně. Nebude vyhověno z koncepčních důvodů. Jedná se o místo vhodné pro realizaci zástavby, navíc v majetku města. Pro zastavění uvedené plochy platí rovněž argument zlepšení dopravní obslužnosti navrženou tramvajovou tratí.

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.

Pořizovatel se vyjádřením individuálně a podrobně zabýval. V rámci své správní úvahy dospěl k závěru, že požadavkům zpochybňujícím nezveřejnění vyhodnocení připomínek a návrhu rozhodnutí o námitkách z veřejného projednání v průběhu pořizování MPP nelze přisvědčit. Taková povinnost pořizovateli ze zákona nevyplyvá.

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 z veřejného projednání a návrh rozhodnutí o námitkách – není stanovena. Vypořádání připomínek a rozhodnutí o námitkách z veřejného projednání je finalizováno rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP a bude zveřejněno jakožto součást odůvodnění MPP dle § 172 odst. 4, resp. odst. 5 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, ale věnoval se i výkladu zveřejnění vypořádání připomínek v procesu pořizování obecně. Ani metodika Ministerstva pro místní rozvoj se zveřejněním vypořádání připomínek a návrhu rozhodnutí o námitkách z veřejného projednání 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 a návrh rozhodnutí o námitkách z veřejného projednání 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.205 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027252

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1274

Podatel | **RE Investments, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02HGK

Identifikátor podání Portálu Pražana | cubijmwh

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Dotčené území: Parc. č. 4417/29 k. ú. Horní Počernice

Podáváme tímto SOUHLASNOU námítku ke znění Metropolitního plánu, který mimo jiné vymezuje zastavitelnou obytnou rozvojovou plochu 414/380/5686.

Odůvodnění

Souhlasíme s navrženou zastavitelnou rozvojovou plochou se strukturou zahradního města, stanovenou podlažností 3 regulovaná nadzemní podlaží, s koeficientem základního zastavění budovami 20 % a koeficientem základní podlažnosti 2 v plné ploše pozemku parc. č. 4417/29 k. ú. Horní Počernice.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3027253

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1275

Podatel | **ŠKRDLANTOVÁ MARKÉTA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZYGMD

Identifikátor podání Portálu Pražana | cuh48ybw

Lokalita | 965

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka proti navrženému řešení v Metropolitním plánu –
Zahrádkářská osada Červený Vrch, Praha 6 - Vokovice

Vyjádření

Jako majitelka zahrady v zahrádkářské osadě Červený vrch, Praha 6 Vokovice, (parcela č. 1271/70) jsem dotčena návrhem řešení v Metropolitním plánu. Naše zahrádkářská osada Červený vrch je včleněna návrhem Metropolitního plánu do území Šárka – plocha „nezastavitelná přírodní“, zatímco např. zahrádkářská osada Jenerálka je navrhována jako plocha „**zastavitelná nestavební**“.

Vznáším proto námítku proti navrženému řešení a požaduji, aby byla zahrádkářská osada Červený vrch, Praha 6, ve které vlastním zahrádku a také podíl na společných pozemcích, byla vedena jako plocha „zastavitelná nestavební“ (shodně jako tomu je u ZO Jenerálka, Praha 6).

Odůvodnění

Naše zahrádkářská osada Červený vrch je včleněna návrhem Metropolitního plánu do území Šárka – plocha „nezastavitelná přírodní“, zatímco např. zahrádkářská osada Jenerálka je navrhována jako plocha „**zastavitelná nestavební**“.

Vzhledem k činnosti, kterou na zahrádkách provozujeme, požaduji změnu na status „zastavitelná nestavební“, abychom zde mohli zachovat nezbytné stávající zázemí pro zahradničení – tj. zahradní domek, resp. domek na nářadí apod.

Nerozumím, z jakého důvodu by dvě stejně fungující zahrádkářské osady na území stejné městské části měly být v metropolitním plánu definovány rozdílně. Navržené řešení považuji za diskriminační.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 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 byly regulativy zahrádkové osady rozšířeny v souladu s § 69 PSP, resp. § 13 odst. 8 a § 23 odst. 8 NPSP. Pořizovatel považuje navržené řešení na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

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 3027255

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1276

Podatel | **Nová Pernikářka a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDN9FJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | cuv95udt

Lokalita | 322

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1. Námítka proti zařazení pozemku parc. č. 1273/3 k.ú.

Dejvice do plochy Městské parky 123/322/2583 Park na Pernikářce – místní park.

Vyjádření

Podatelé požadují, aby v návrhu Metropolitního plánu byl pozemek parc.č., 1273/3 k.ú. Dejvice zařazen do polohy "soukromé zahrady" dle článku 93 a 46 textové části MPP

Odůvodnění

1. Společnost **Nová Pernikářka a.s.**, IČO: 278 82 489, se sídlem Opletalova 1284/37, Nové Město, 110 00 Praha, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. B 11745 („**Společnost**“), je výlučným vlastníkem nemovitostí zapsaných na listu vlastnictví č. 8227 pro katastrální území Dejvice, obec Praha, vedeném u Katastrálního úřadu pro Hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha („**Nemovitosti**“).

Důkaz: List vlastnictví č. 8227 pro k.ú. Dejvice

2. Na základě platného Územního plánu sídelního útvaru hl. města Prahy, který byl schválen usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999 („**Územní plán**“), je část Nemovitostí tvořená pozemkem parc. č. 1273/3 a částí pozemku parc. č. 1273/1 současně vymezena jako monofunkční plocha. Tato plocha podléhá funkčnímu vymezení kategorie „**ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy**“ („**Kategorie ZP**“) dle Územního plánu. Zbýlá část Nemovitostí aktuálně podle Územního plánu jako smíšená polyfunkční plocha podléhá vymezení kategorie „**SV – všeobecně smíšené**“.

1. **Pozemek parc. č. 1273/3 v k.ú. Dejvice**, který je součástí Nemovitostí („**Dotčený pozemek**“), je součástí plochy označené MPP jako „**Park Na Pernikářce**“ a vymezena jako „**městská parková**“

plocha zahradní“. Individuální regulativy MPP dále vymezují plochu Dotčeného pozemku jako „*místní park*“ (123/322/2583).

A) Nesoulad s textovou částí MPP

2. Zařazení Dotčeného pozemku do „*městský park*“ je však v **rozporu se základní definicí tohoto pojmu, jak ji stanoví článek 84 MPP**, ale také s charakterem a zásadami prostorového uspořádání lokality 322 / Hanspaulka, které jsou pro danou lokalitu určující podle článku 46 (06) – struktura zahradního města. Podle tohoto článku je pro strukturu zahradního města typické uspořádání samostatných budov nebo řadových domů, zpravidla rodinných domů a vil, případně bytových domů, které jsou doplněny soukromými zahradami významně se podílejícími na charakteru území. Nezastavěné části stavebních bloků jsou obvykle soukromými zahradami, což odpovídá i faktickému stavu Dotčeného pozemku.

3. Podle článku 84 MPP je městský park tvořen nestavebním blokem nebo souborem nestavebních bloků, které jsou zpravidla veřejně přístupné. Veřejná přístupnost je přitom zásadní vlastností městských parků, což je potvrzeno i v dalších částech návrhu plánu, zejména v článku 88, který předpokládá zajištění pěší prostupnosti těmito plochami. Dotčený pozemek však není plně veřejně přístupný. Dotčený pozemek plánuje podatel využívat pro své ekonomické účely, vykonávat na něm vlastnické právo a realizovat na Dotčeném pozemku stavební činnost.

4. Zařazení Dotčeného pozemku do této kategorie je proto v rozporu s faktickým stavem a neodpovídá smyslu a účelu institutu městského parku, jak jej definuje MPP. Spojování těchto soukromých pozemků s veřejnými plochami do jednoho funkčního celku je nelogické, neboť pozemky mají odlišného vlastníka, účel i režim užívání. Tento rozpor je o to zásadnější, že MPP v jiných případech rozlišuje mezi veřejně přístupnými a soukromými plochami a respektuje jejich rozdílný právní režim.

5. Zásady prostorového uspořádání podle článku 46 jasně stanovují, že nezastavěné části stavebních bloků mají být soukromými zahradami, nikoliv veřejnými parky. Zařazení pozemků Společnosti do kategorie městského parku by vedlo k narušení typové struktury území, která je založena na individuálním vlastnictví a soukromém užívání zahrad. Taková změna by byla v rozporu s urbanistickými zásadami lokality a mohla by mít negativní dopad na charakter celé oblasti.

6. Podle článku 85 MPP jsou městské parky rozlišovány podle významu pro veřejnost na metropolitní, čtvrtěové, lokální a místní parky. Dotčený pozemek byl zařazen jako „*místní park*“, tedy plocha s významem pouze pro obyvatele nejbližšího okolí. Toto zařazení do

této kategorie je čistě formální a nemá žádný dopad na dostupnost zeleně či rekreačních ploch v lokalitě. V okolí se navíc nachází dostatek veřejné zeleně, parků a lesních ploch, které plní funkci veřejné rekreace. Změna funkčního vymezení Dotčeného pozemku na „soukromou zahradu“ by proto neměla žádný negativní dopad na typovou strukturu území, urbanistické zásady ani dostupnost zeleně pro veřejnost. Naopak by vedla k narovnání právního stavu a odstranění nepřiměřeného zásahu do práv vlastníka.

7. Článek 88 MPP předpokládá zajištění **pěší prostupnosti městskými parky**, což je v souladu s jejich základní funkcí veřejného prostranství: „*Prostupnost městskými parky je jejich zásadní vlastností*“. Na soukromých, veřejnosti nepřístupných pozemcích však není možné tuto prostupnost realizovat bez zásahu do vlastnických práv. Vymezení pěších tras na Dotčeném pozemku by znamenalo nucené zpřístupnění soukromého majetku, což je v rozporu s ústavními principy ochrany vlastnictví a nebylo by možné bez odpovídajícího právního titulu a náhrady. Z tohoto důvodu je zařazení těchto pozemků do kategorie městského parku nejen neúčelné, ale i právně problematické. Rovněž je nutno uvést, že ustanovení článku 84 uvádí: „*V grafické části Z 02 je vymezena vybraná síť cest v městských parcích, která je doplněna novými pěšími propojeními dle čl. 88.*“ Pro Dotčený pozemek však tato síť není ani stanovena.

8. Dále je nutno upozornit, že v rámci procesu přípravy MPP došlo ke změně zařazení Dotčeného pozemku jako součást „*místního parku*“. Zároveň je třeba poukázat na skutečnost, že do kategorie ZP původně náležela také část pozemku parc. č. 1273/1, která však byla z této kategorie v rámci návrhu vyjmuta. Dotčený pozemek a část parc. č. 1273/1 však tvoří jeden funkční celek, společně jsou odděleny od okolní zástavby hraniční zdí. Pokud byla část pozemku parc. č. 1273/1 z kategorie ZP vyřazena, není objektivně odůvodnitelné, proč je Dotčený pozemek nadále ponechán v režimu „*místního parku*“. Takový postup je nekonzistentní a rovněž nekoncepční, a to i s ohledem na změnu ochrany Usedlosti Pernikářka jako kulturní památky.

B) Absence zohlednění změny ochrany Usedlosti Pernikářka jako kulturní památky

1. Nemovitosti včetně Dotčeného pozemku v minulosti požívaly ochrany kulturní památky evidované v Ústředním seznamu kulturních památek ČR pod r. č. 40490/1 – 1486 jako soubor nazvaný „*Usedlost Pernikářka*“ („**Usedlost**“). Rozhodnutím ministra kultury č.j. MK 34092/2016 OLP ze dne 18. května 2016 („**Rozhodnutí ministra kultury**“) bylo stanoveno, že **ochrana Usedlosti se vztahuje pouze na obytnou budovu č.p. 59 na pozemku parc. č. 1272/2, k.ú. Dejvice, okres Praha – hlavní město.**

2. Zápis zbylé části Usedlosti do seznamu kulturních památek, tj. hospodářské budovy na pozemku parc. č. 1272/1, ohradní zdi s kapličkou a branou na pozemcích parc. č. 1272/1, 1273/1, 1273/2, 1273/3, 1273/35, 1273/29, a pozemky parc. č. 1272/1-2, 1273/1-20, 1273/29 a 1273/35, k.ú. Dejvice, okres Praha – hlavní město, tedy včetně Dotčeného pozemku, byl Rozhodnutím ministra kultury prohlášen za nicotný (nulitní) a tudíž k němu nelze přihlížet. Tato zbylá část Usedlosti včetně Dotčeného pozemku tak nepožívá ochrany kulturní památky.

Důkaz: Rozhodnutí č.j. MK 34092/2016 OLP ze dne 18. května 2016

3. Jak bylo výše zmíněno, Dotčený pozemek a část pozemku parc. č. 1273/1 podléhají podle Územního plánu funkčnímu využití Kategorie ZP, tj. parky, historické zahrady a hřbitovy. Metodický pokyn k Územnímu plánu v části II., článku 1.2, upravuje pojem historické zahrady následovně:

- „Historické zahrady jsou památky zahradního umění zařazené do operativního seznamu nemovitých kulturních památek hl. m. Prahy s ochranou dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči.“

4. Vzhledem k tomu, že Dotčený pozemek a část pozemku parc. č. 1273/1 podle Rozhodnutí ministra kultury nejsou zařazeny do operativního seznamu nemovitých kulturních památek hl. m. Prahy a nepožívají ochrany dle zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, jeví se jejich stávající zařazení do Kategorie ZP, konkrétně do funkčního vymezení historická zahrada, jako nadále neopodstatněné.

5. V minulosti, kdy Nemovitosti s ohledem na jejich ochranu skutečně plnily funkci historické zahrady či parku, mělo funkční využití Dotčeného pozemku a části pozemku parc. č. 1273/1 v Kategorii ZP své opodstatnění, přičemž tehdejší využití mělo nejspíše za cíl zachovat stávající ráz Usedlosti jako kulturní památky. S přihlédnutím k výše uvedené změně rozsahu statutu kulturní památky se však domníváme, že současné zařazení Dotčeného pozemku a části pozemku parc. č. 1273/1 v Kategorii ZP nadále neplní svůj účel.

6. Nadto je důležité i zohlednit, že celý areál tvořený Nemovitostmi, včetně části Nemovitostí tvořené Dotčeným pozemkem a částí pozemku parc. č. 1273/1, není veřejně přístupný. Z povahy věci nemůže tato část Nemovitostí plnit účel Kategorie ZP, jelikož je zřejmé, že nenaplní předpoklady pro stanovení funkčního využití Kategorie ZP, neboť jako veřejně nepřístupná plocha nemůže být parkem. V situaci, kdy tato plocha není dle Rozhodnutí ministra kultury historickou zahradou, zcela zřejmě není hřbitovem a v poslední řadě není parkem, je regulace spočívající v zařazení do

Kategorie ZP neúčelná a významně a nepřiměřeně zasahující do vlastnického práva Společnosti.

7. Na základě výše uvedených důvodů má Společnost za to, že neexistuje žádný objektivní důvod, aby byl Dotčený pozemek a část pozemku parc. č. 1273/1 Územním plánem funkčně vymezen Kategorií ZP, tudíž neexistuje ani žádný objektivní důvod pro vymezení Dotčeného pozemku v MPP jako „městská parková plocha zahradní“.

8. Regulace spojená s Kategorií ZP v platném Územním plánu a s vymezením Dotčeného pozemku v MPP jako „městská parková plocha zahradní“ brání Společnosti v ekonomickém využití nemovitostí v jejím výlučném vlastnictví, Společnost proto tuto záležitost považuje za **nepřiměřený zásah do jejích subjektivních práv.**

C) Absence návaznosti na sousední pozemky

9. Dle MPP je do plochy „místního parku“ 123/322/2583 zařazen sousední pozemek parc. č. 1273/35, který je ve vlastnictví Hlavního města Prahy („**Sousední pozemek**“). Sousední pozemek je ve vlastnictví obce, hl. m. Prahy, je tudíž veřejně přístupný jako veřejné prostranství ve smyslu § 14b zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, slouží jako veřejně přístupný park s dětským hřištěm. Sousední pozemek tak má právní povahu veřejného prostranství (jedná se o veřejnou zeleň, park přístupný každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání), **zatímco Dotčený pozemek je ve vlastnictví Společnosti a obecnému užívání neslouží, nejedná se tudíž u Dotčeného pozemku o veřejné prostranství.** V opačném případě by hl. m. Praha musela Společnosti hradit bezdůvodné obohacení vzniklé na straně obce plněním bez právního důvodu (rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 14. 2. 2006, sp. zn. 33 Odo 396/2004, rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 2. 5. 2012, sp. zn. 28 Cdo 561/2012, nálezy Ústavního soudu sp. zn. III. ÚS 3735/11 a sp. zn. IV. ÚS 2127/12). **Neexistuje zde proto objektivní důvod, proč by Dotčený pozemek měl dle MPP podléhat stejné regulaci jako Sousední pozemek.**

10. Tento aktuální stav MPP nereflektuje a stanovuje rozsah kategorie „*městské parkové plochy zahradní*“ pouze na Dotčený pozemek a Sousední pozemek, společně označené jako „*Park Na Pernikářce*“ (123/322/2583). Tato kategorie je individuálními regulativy MPP dále specifikována jako „*místní park*“. Část pozemku parc. č. 1273/1 je oproti Územnímu plánu MPP funkčně přidělena ke zbytku Nemovitostí s kategorií označenou jako „*stavební blok, stávající stavba v městském parku nebo v samotě*“.

11. Je proto nutné poukázat na fakt, že Dotčený pozemek a Sousední pozemek neplní stejný účel, nejsou ani jinak funkčně spojeny a nemají stejného vlastníka. Jejich spojení MPP do kompaktního celku nazvaného „Park Na Perníkářce“ je tak nelogické a nesprávné, nejspíše vychází z předchozího stavu, který se však s ohledem na změnu vlastnictví k dotčeným nemovitostem a Rozhodnutí ministra kultury významně změnil. **Tuto změnu a současný stav a využití Dotčeného pozemku by měl MPP reflektovat.**

12. S ohledem na výše uvedenou argumentaci týkající se rozdílných vlastníků Dotčeného pozemku a Sousedního pozemku Společnost doplňuje, že Dotčený pozemek je na rozdíl od Sousedního pozemku ve vlastnictví soukromé osoby, nikoliv veřejného subjektu. Společnost nenabývala Dotčený pozemek do svého vlastnictví za účelem jej jako park veřejně zpřístupnit, do budoucna nemá takový úmysl a nadto provozovat Dotčený pozemek jako park není její povinností. Nelze proto trvat na setrvání Dotčeného pozemku v rámci plochy funkčně vymezené v MPP jako „*městská parková plocha zahradní*“.

13. Dále je nutné konstatovat, že na základě Územního plánu se v okolí Dotčeného pozemku nachází pozemky spadající do kategorie „OB - čistě obytné území“, což indikuje běžnost zástavby v okolí. Tento stav reflektuje i MPP a to tak, že pozemky v Lokalitě jsou MPP označeny zpravidla jako „*soukromá zahrada*“. Umísťování staveb k bydlení je v této Lokalitě obecně přípustné, kdežto v případě Dotčeného pozemku je tato možnost bez vážného důvodu vyloučena.

14. Lze tedy shrnout, že MPP nezohledňuje faktický stav současného využívání Dotčeného pozemku. Vymezení Dotčeného pozemku je i s ohledem na Rozhodnutí ministerstva kultury nepřiměřené, není k němu dán objektivní důvod a je proto nezákonné, jelikož zasahuje v nespravedlivé míře do subjektivních práv Společnosti, která má v důsledku této úpravy omezen výkon svého vlastnického práva.

D) Veřejnoprávní omezení výkonu vlastnického práva

15. Vlastnické právo je právem absolutním a nachází se pod ústavní ochranou Listiny základních práv a svobod. Nedá se však označit za neporušitelné a nedotknutelné, může do něj být zasazeno mimo jiné územním plánem. Pro tyto zásahy jsou však nastaveny přísné podmínky. K tomu rozhodnutí NSS ze dne 21. 7. 2009, č.j. 1 Ao 1/2009-120:

- „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 dotčení 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 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. Jedná-li se o zásahy, jejichž citelnost přesahuje míru, kterou je vlastník bez větších obtíží a bez významnějšího dotčení podstaty jeho vlastnického práva schopen snášet, nastupuje ústavní povinnost veřejné moci zajistit dotčenému vlastníku adekvátní náhradu (čl. 11 odst. 4 Listiny), a to z veřejných prostředků nebo z prostředků toho, v jehož prospěch je zásah do vlastnictví proveden (k civilizační a politické úloze vlastnického práva v dějinách viz komplexně Pipes, R. Vlastnictví a svoboda. Praha: Argo, 2008).

- Omezení v podobě územního plánu je v obecné rovině uvedené podmínky schopno zpravidla splňovat. V první řadě má v principu legitimní důvody - územní plánování je prostředkem k harmonizaci poměrů na území jím regulovaném a umožňuje sladit veřejný zájem (včetně veřejného zájmu přesahujícího dimenze regulovaného území) s individuálními zájmy týkajícími se daného území. Znamená to tedy, že vlastníci dotčení územním plánováním jsou zásadně povinni - za předpokladu, že i další shora uvedené podmínky budou splněny - strpět i bez svého souhlasu omezení, která pro ně vyplývají z územního plánu, nepřesáhnou-li určitou míru, v rámci níž lze taková omezení po každém vlastníku bez dalšího spravedlivě požadovat (spravedlivou míru).“

16. Navrhovaná úprava MPP je nepřiměřená, nešetrná a diskriminační, překračuje spravedlivou míru a není v souladu s veřejným zájmem. Chybí zde objektivní důvod pro navrhované řešení, přičemž individuální zájmy Společnosti byly zcela opomenuty. Takový zásah je v rozporu se zákonem i Ústavou, a nelze spravedlivě požadovat, aby jej Společnost akceptovala.

17. Dále platí, že obce a kraje jsou podle § 5 odst. 6 stavebního zákona povinny průběžně sledovat uplatňování územně plánovací dokumentace a vyhodnocovat ji. Pokud dojde ke změně podmínek, na jejichž základě byla dokumentace vydána, jsou povinny zajistit její změnu. V tomto případě lze za změnu podmínek považovat nabytí Dotčeného pozemku do vlastnictví Společnosti, jeho neveřejné užívání a změnu rozsahu statutu kulturní památky na základě rozhodnutí ministra kultury, které se již na Dotčený pozemek

nevztahuje. V této souvislosti lze odkázat na rozhodnutí Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 1. 2018, č.j. 10 As 322/2016 – 58, kde se uvádí: „*obec je povinna pořídit změnu územního plánu ve vztahu k pozemkům, které již dlouhodobě neplní svůj původní účel, dosud zanesený v územním plánu.*“

18. Z uvedeného vyplývá, že navrhované funkční vymezení Dotčeného pozemku v MPP představuje nepřiměřený zásah do vlastnického práva Společnosti, a proto by mělo být upraveno.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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; vymezi 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.

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.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

ID 3027261

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1278

Podatel | **ŠENK RADIM**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW4W1

Identifikátor podání Portálu Pražana | cvcmh886

Lokalita | 504, 928

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | **Žádáme o přiřazení níže vyjmenovaných pozemků k obytné lokalitě 504/ Sídliště Prosek tak, aby metropolitní plán umožnil oboustranné obestavění ulice Desenská a tak i racionální využití technické infrastruktury umístěné v uličním prostoru.**

Vyjádření

Jako vlastníci nesouhlasíme s tím, aby byly níže uvedené pozemky v lokalitě 928/ Ďáblice - Třeboradice vymezeny jako nezastavitelná rekreační lokalita s plánovaným využitím „pole“ v krajinném rozhraní.

Žádáme o přiřazení níže vyjmenovaných pozemků k obytné lokalitě 504/ Sídliště Prosek tak, aby metropolitní plán umožnil oboustranné obestavění ulice Desenská a tak i racionální využití technické infrastruktury umístěné v uličním prostoru.

Upozorňujeme přitom, že rozvoj území byl započat a je v právním stavu na základě stavebního povolení vydaného stavebním úřadem MČ Praha 8 pod č.j. MCP8 353911/2021. Kladné vyřízení námítky proto umožní urbanistické dotvoření řešeného území.

Námítka je podávána v rozsahu vlastnictví žadatelů (SJM) parc. č. 537/1 (část) a parc. č. 537/2, k. ú. Střížkov. S ohledem na sousední pozemky ve vlastnictví jiné fyzické osoby, které s pozemky žadatele prostorově i charakterem bezprostředně souvisejí, je na tyto související pozemky zároveň uplatňována připomínka, parc. č. 536/1 (část) a parc. č. 536/2, k. ú. Střížkov.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná

úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání na daných pozemcích, byly korekce v místě daných pozemků (zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, vymezení koridoru dopravní infrastruktury, vymezení veřejně prospěšné stavby pro železniční dopravu), které nesouvisí s předmětem požadavku na změnu využití ploch - vymezení rozvojové obytné plochy s výškovou regulací 6 RNP na daných pozemcích, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

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 se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

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.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla 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. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do 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. Smyslem tohoto regulativu 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.

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.

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.

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.

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 3028185

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1278

Podatel | **ŠENK RADIM**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW4XW

Identifikátor podání Portálu Pražana | gsugye3x

Lokalita | 504, 928

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Jako vlastníci požadujeme, aby bylo rozhodování o změnách v území na pozemcích transparentně podmíněno zpracováním území studie.

Vyjádření

Jako vlastníci požadujeme, aby bylo rozhodování o změnách v území na pozemcích v rozsahu vlastnictví žadatelů (SJM) parc. č. 537/1 (část) a parc. č. 537/2, k. ú. Střížkov. S ohledem na sousední pozemky ve vlastnictví jiné fyzické osoby, které s pozemky žadatele prostorově i charakterem bezprostředně souvisejí, je na tyto související pozemky zároveň uplatňována připomínka, parc. č. 536/1 (část) a parc. č. 536/2, k. ú. Střížkov **transparentně podmíněno zpracováním území studie pro rozhodování v území**, která bude zárukou pro koordinaci našich soukromých zájmů, veřejného zájmu realizace prvku ÚSES, veřejných zájmů dotčených městských částí, zaručí vysokou kvalitu života obyvatel nového obytného souboru a rychlé a předvídatelné rozhodování orgánů státní správy o jednotlivých záměrech.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Problematika požadavků na podmíněnost územními studiemi byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl pořizovatelem zvolen jednotný přístup pro vymezování podmíněnosti.

V návrhu MPP, bylo-li to v daných plochách shledáno jako důvodné, zejm. dochází-li návrhem MPP k výraznému nenárokovému zhodnocení pozemků navýšením míry využití území nad rámec dnešního právního stavu v ÚP SÚ, bylo požadavku vyhověno

účelnějším nástrojem, a to ve smyslu požadavku podatele. Do návrhu MPP byl v doplněn regulativ podmíněnosti plánovací smlouvou (PPS) dle § 323 odst. 10 NSZ, včetně příslušných regulativů PPS. Byly stanoveny podmínky a lhůta pro jejich uzavření a jejich základní obsah. Na základě komplexního posouzení a zohlednění všech obdržených připomínek a námitek byly doplněny PPS pro konkrétní plochy. PPS byly provázány na stávající právní stav a zohledňují právní kontinuitu tak, aby nepoškodily vlastníky z hlediska nepřiměřeného zásahu do jejich práv a legitimního očekávání, tj. jsou aplikovány zpravidla na zhodnocovaný rozdíl HPP, který MPP "přidává" oproti ÚP SÚ (stávajícímu právnímu stavu). Byly stanoveny výjimky, pro které se podmíněnost nepoužije. Příslušné regulativy byly odvozeny z praxe HMP, z důvodu legitimního očekávání vlastníků a transparentního, rovného a předvídatelného chování města i úřadu vůči vlastníkům. Z toho důvodu bylo přihlédnuto k Metodice spoluúčasti investorů schválené ZHMP v 01/2022, z hlediska kontinuity a předvídatelnosti. Plochy, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, jsou vymezeny v grafické části Z 01 a uvedeny v KLZ/900. Výčet těchto ploch je uveden v příloze č. 2/900 a je doplněn krycím listem podmíněnosti v příloze č. 3. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Druhým nástrojem, kterým návrh MPP řeší požadavky na určitou formu podmíněnosti, je pro zajištění koordinovaného a koncepčního rozvoje významných transformačních a rozvojových ploch 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.

V neposlední řadě pořizovatel prověřoval i právní kontinuitu s regulativy dosavadního ÚP SÚ, neboť v mnoha případech podatelé požadují vymezování podmíněnosti územní studií de facto nad rámec dnešního právního stavu, tj. v územích, kde ÚP SÚ nevyžaduje ani

podmíněnost územní studií ani zastavovací studií. To jsou de facto všechna území mimo plochy ve velkých rozvojových územích (tzv. VRÚ) a mimo plochy s plovoucími značkami. V takových případech proto pořizovatel v rámci správní úvahy při vážení veřejných a soukromých zájmů došel k závěru, že stanovení podmíněnosti v území pořízením územní studie by nebylo možné odůvodnit ani její nezbytností pro prověření složitých vztahů v území, neboť v daných případech byla urbanistická koncepce území dostatečně prověřena v rámci zpracování MPP a navržené regulativy poskytují dostatečný rámec pro rozhodování v navazujících řízeních. Požadavek na podmíněnost územní studií by v takových případech představoval nepřiměřené omezení využití území, které neodpovídá míře složitosti řešeného území ani účelu tohoto nástroje, a nadto by byl v rozporu s právní kontinuitou. Uložení takové podmínky proto nebylo shledáno odůvodněným.

Z výše uvedeného vyplývá, že pořizovatel systémově a komplexně prověřil na základě připomínek a námitek danou problematiku jak ve vztahu k tomuto území a dotčeným pozemkům, tak zároveň metodicky v rámci celého území hl. m. Prahy jednotně a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Dále podrobněji viz příloha P.167 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029320

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1278

Podatel | **ŠENK RADIM**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW4YR

Identifikátor podání Portálu Pražana | kw9bt5ci

Lokalita | 504, 928

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Jako vlastníci požadujeme, aby byla na pozemcích vymezena rozvojová obytná plocha s výškovou regulací 6 RNP

Vyjádření

Jako vlastníci požadujeme, aby byla na pozemcích v rozsahu vlastnictví žadatelů (SJM) parc. č. 537/1 (část) a parc. č. 537/2, k. ú. Střížkov, s ohledem na sousední pozemky ve vlastnictví jiné fyzické osoby, které s pozemky žadatele prostorově i charakterem bezprostředně souvisejí, je na tyto související pozemky zároveň uplatňována připomínka, parc. č. 536/1 (část) a parc. č. 536/2, k. ú. Střížkov, **vymezena rozvojová obytná plocha s výškovou regulací 6 RNP, aby nová zástavba mohla sloužit jako bariérové domy chránící stabilizovaná obytná území Proseka před hlukem z Cínovecké a Kbelské ulice.**

Odůvodnění

Námítka je podávána v rozsahu vlastnictví žadatelů (SJM) parc. č. 537/1 (část) a parc. č. 537/2, k. ú. Střížkov. S ohledem na sousední pozemky ve vlastnictví jiné fyzické osoby, které s pozemky žadatele prostorově i charakterem bezprostředně souvisejí, je na tyto související pozemky zároveň uplatňována připomínka, parc. č. 536/1 (část) a parc. č. 536/2, k. ú. Střížkov.

Rozsah námítky/připomínky sleduje podnět uplatněný ke konceptu 2 Metropolitního plánu v roce 2022, s přihlédnutím k úpravám hranic lokalit provedených zpracovatelem Metropolitního plánu zejména v ploše západně od řešeného území.

Řešené území se nachází na severním okraji sídliště Prosek, v místě přechodu hustě zastavěného území do územní spáry tvořené významnou dopravní tepnou – Kbelskou ulicí, na hranici městských částí Praha 8 a Praha 9. Heterogenní struktura okolí je tvořena modernistickými sídlištními strukturami, zástavbou charakteru

řadových domů a v neposlední řadě monofunkčními areály (autosalon směrem západním).

Celý prostor mezi Libereckou, Kbelskou a Lovosickou ulicí je předmětem urbanizace posledních tří desetiletí, kdy dochází k ustalování hranice zastavitelného a nezastavitelného území.

S ohledem na výše uvedené je především navrhováno zařazení řešeného území, jak je vyznačeno v grafickém podkladu, do zastavitelných ploch lokality Sídliště Prosek. Nově navrhovaná hranice navazuje na vymezení rozvojové lokality produkční (413/504/2051) nacházející se západním směrem; východní okraj pak sleduje rozhraní městských částí. Navrhované rozhraní podporuje kompoziční linii sledující směr Kbelské ulice. Oproti předloženému návrhu Metropolitního plánu tak může dojít ke zčitelnění struktury území a hospodárnějšímu využití zastavitelných pozemků.

Řešené území je námi navrženo jako obytná rozvojová plocha. Toto využití odpovídá plochám platného územního plánu (OB) a podporuje rezidenční charakter lokality. Vymezení plochy jako produkční, jak jej předpokládá vyložený návrh Metropolitního plánu, není s ohledem na dostupnost řešeného území, jeho rozsah a územní souvislosti vhodné.

Předložený návrh rozvojové lokality produkční (413/504/2051) jednostranně zvýhodňuje vlastníky pozemků západně od řešené lokality (u ulice Liberecká), kteří v dnes platném územním plánu využívají obytnou rozvojovou plochu od r. 2004 jako plochu produkční.

V roce 2021 byla MČ P8 představena Zastavovací studie Desenská – krajinné rozhraní, které byla představena jako příp. podnět MČ P8 na změny Územního plánu HMP. Studie byla projednána a schválena Komisí pro územní rozvoj a památkovou péči MČ Praha 8, konané dne 17.2.2002. Ke studii dodáváme, že funkce veřejné vybavenosti (VV) by v navrhované ploše OB měly saturovat rezervy pro školku a zdravotnické zařízení, které by spádově obsluhovaly nejen řešené území na Praze 8, ale i širší okolí – přilehlé prostory na Praze 9.

Námi navrhovaná úprava řešeného území vychází právě z této Zastavovací studie Desenská – krajinné rozhraní, která byla zpracována MČ P8 v r. 2021. S funkcí veřejné vybavenosti pro širší okolí se ztotožňujeme.

Prostorovou strukturou by mělo řešené území vhodně doplňovat stávající okolní zástavbu. Řešené území spadá prakticky výlučně do dvou sousedících čtverců výškové regulace. Požadavek zvýšení výškové regulace z 2 RNP na 4 RNP vychází z celkového obrazu

lokality, kdy sousedící plochy (jižním směrem) mají výškovou regulaci 6, resp. 8 RNP.

Zároveň sousední plocha autosalonu, byť vymezená s výškovou regulací 2 RNP, charakterem a prostorovým řešením (monobloky autosalonů s převýšenou hmotou) odpovídá spíše 3-4podlažní struktuře lokality obytné (cca. 12 m výšky).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání na daných pozemcích, byly korekce v místě daných pozemků (zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, vymezení koridoru dopravní infrastruktury, vymezení veřejně prospěšné stavby pro železniční dopravu), které nesouvisí s předmětem požadavku na změnu využití ploch - vymezení rozvojové obytné plochy s výškovou regulací 6 RNP na daných pozemcích, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

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 se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

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.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla 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. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do 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. Smyslem tohoto regulativu 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.

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.

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.

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.

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 3027263

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1280

Podatel | **TŘÍSKA LUBOMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03R27

Identifikátor podání Portálu Pražana | cvg8kgjp

Lokalita | 156

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nesouhlas s propojením ulic

Vyjádření

Podávám námitku proti části návrhu Metropolitního plánu, která zahrnuje uliční propojení Sousedíkova - Jana Přibíka, vedené přes můj soukromý pozemek parc. č. 1014/311 v k. ú. Vysočany [731285], list vlastnictví 6548.

Odůvodnění

Odůvodnění:

Porušení vlastnického práva – navržené propojení zasahuje do mého pozemku bez souhlasu vlastníka, čímž omezuje jeho užívání a hodnotu.

Nepřiměřený zásah – navržená komunikace není nezbytná pro dopravní obslužnost území, existují alternativní trasy mimo soukromé pozemky.

Rozpor s ochranou soukromí a životního prostředí – realizace by znamenala zvýšení hluku, prašnosti a snížení kvality bydlení.

Nedostatečné vypořádání veřejných zájmů – návrh neprokazuje, že veřejný zájem převažuje nad právem vlastníka,

Požadavek:

Žádám, aby navržené uliční propojení bylo z návrhu Metropolitního plánu vypuštěno, případně vedeno mimo soukromé pozemky.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával.

I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byly korekce v daném místě (zejména okrajové vymezení občanské vybavenosti bodem), tj. nikoliv úprava uličního propojení v daném místě, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 3030141

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1280

Podatel | **TŘÍSKA LUBOMÍR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RNA

Identifikátor podání Portálu Pražana | qi55jfa9

Lokalita | 156

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka k propojení ulic

Vyjádření

Podávám námítku proti části návrhu Metropolitního plánu, která zahrnuje uliční propojení Sousedíkova - Jana Přibíka, vedené přes můj soukromý pozemek parc. č. 1014/311 v k. ú. Vysočany [731285], list vlastnictví 6548.

Odůvodnění

Odůvodnění:

Porušení vlastnického práva – navržené propojení zasahuje do mého pozemku bez souhlasu vlastníka, čímž omezuje jeho užívání a hodnotu.

Nepřiměřený zásah – navržená komunikace není nezbytná pro dopravní obslužnost území, existují alternativní trasy mimo soukromé pozemky.

Rozpor s ochranou soukromí a životního prostředí – realizace by znamenala zvýšení hluku, prašnosti a snížení kvality bydlení.

Nedostatečné vypořádání veřejných zájmů – návrh neprokazuje, že veřejný zájem převažuje nad právem vlastníka,

Požadavek:

Žádám, aby navržené uliční propojení bylo z návrhu Metropolitního plánu vypuštěno, případně vedeno mimo soukromé pozemky.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával.

I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byly korekce v daném místě (zejména okrajové vymezení občanské vybavenosti bodem), tj. nikoliv úprava uličního propojení v daném místě, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 3027268

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1283

Podatel | **ŠIMEK MICHAL**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPNCN

Identifikátor podání Portálu Pražana | cwdfer7h

Lokalita | 133

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Vltava - namitky

Vyjádření**OC VLTAVA****CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY**

Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Staré Modřany se strukturou heterogenní. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita Staré Modřany je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení různorodosti a posílení těžiště lokality naplněním potenciálu transformační plochy ve střední části lokality. V lokalitě se nachází modernistická zástavba, obytné soubory a zástavba v zahradách.

Z POZICE VLASTNÍKA NAMÍTÁME:

Objekt OC VLTAVA a jemu přilehlé pozemky vlastníka (viz graf. přílohy) přináležejí do ploch LOKALITY tzv. Starých Modřan.

Námi vlastněné pozemky a budovy dotčené návrhem změny MP:

městská část**katastrální území****parcelní č.****druh pozemku podle katastru nemovitostí****výměra**

Praha 12

Modřany

4097/4

Ostatní plocha

5871 m²

Praha 12

Modřany

68

Zastavěná plocha a nádvoří/ objekt č.p. 1590

2407 m²

**Z pozice vlastníka, v rámci opakovaného projednávání
Metropolitního plánu, vznášíme námítku vůči jeho návrhu:**

**1/ Změnu-úpravu výpočtového koeficientu Vz (koeficient
základní podlažnosti)**

V nyní projednávaném návrhu metropolitního plánu má transformační plocha č. 411/133/2378, ve které se nachází naše pozemky a nemovitosti, navržen koeficient základní podlažnosti Vz s hodnotou 3.

V rámci návrhu MP žádáme o úpravu-navýšení výpočtového koeficientu Vz na hodnotu 6.

Odůvodnění

Citace článku 96 - Regulované množství hrubých podlažních ploch

(2) Regulované množství hrubých podlažních ploch je stanoveno pro transformační a rozvojové plochy dle čl. 76 a 77 a určuje se výpočtem dle následujícího vzorce, kde P záměr je posuzovaná plocha záměru, Z z je koeficient základního zastavění budovami dle čl. 95 odst. 5 a V z je koeficient základní podlažnosti. Koeficienty Z z a V z jsou uvedeny v grafické části Z 02, v KLZ/400 a v příloze č. 2/400:

$$HPP_{reg} = P_{záměr} \times Z_{z} \times V_{z}$$

Je opravdu skvělým a potěšujícím počinem, že MP dává pro budoucnost možnost transformace území jako celku. Z původního genia loci místa nezůstalo téměř nic. Vše je v urbánní kaši, nekoncepční nahodilé směsi s nejasnými konturami a přesahy. Lokalita nutně čeká na své dotvoření, dokončení, dostavění. Tuto oblast pozvedne v první řadě „sclující“ stavební rozvoj, vedoucí k žádoucí harmonizaci prostředí a provázání jednotlivých enkláv zástavby.

Koeficient Vz výsledně spolutvoří HPP reg (Regulované množství hrubých podlažních ploch) jež je stanoveno pro transformační a rozvojové plochy. Je proto zásadním, velmi důležitým parametrem pro výsledné objemy. V širším významu přímo ovlivňuje volumetrii i formy místně přípustné zástavby

Pro úspěšné dotvoření, resp. zde znovuvybudování architektury místa (lokálního centra místní části Modřan) je zapotřebí mít též pro budoucí navrhování vhodně a správně parametricky nastaveny vstupní podmínky. Zde koeficienty transformační plochy.

Tyto koeficienty obecně mohou, při jejich správném stanovení, dát místu dostatečně silný transformační impuls. V této lokalitě (v rámci transformační a rozvojové plochy) jako celku bude obzvláště důležité, aby výsledná intenzita nově zamýšlené zástavby byla dostatečná. Aby následně navržená architektura zástavby místa byla výrazná i koncentrovaná.

Urbánní návrh do námi vlastněných ploch má výsledně spolutvořit místní centrum. Nový a logický atraktor lokality. Atraktor, který bude díky své poloze a významu v místním urbanismu zacílen a lokalizován právě do námi vlastněných ploch. Dnešní název Obchodní náměstí je žel pouhým vyvanulým slovem, přáním. Neboť není náměstí bez dostatečně silné formující architektury. Dnešní Obchodní náměstí je nedostatečně definovaným místem, je plochou „vylévající se“ do okolních komunikací. Místem bez vyššího jednotícího řádu, místem bez architektury v potřebném zastoupení a objemu. Věříme v souvislost, resp. jistou potřebnou úměru, mezi velikostí otevřených ploch (např. náměstí, či lokálních center sídel) a je vymezujícím, spolu definujícím objemem architektury.

Abychom tuto myšlenku ověřili a podpořili, provedli jsme analýzy zastavěnosti okolí. Viz grafická příloha. Provedli jsme také pracovní zpřesněné výpočty pro přesněji vymezené jednotlivé bloky, vedené v ÚAP v širších plochách bez potřebné podrobnosti. Jedná se i o bloky nedostavěné. Koeficient Zz pro námi vlastněný blok s hodnotou 35 (resp. 0,35) je zvolen zcela korektně adekvátně okolí.

Ověřili jsme též analýzy výsledné podlažnosti zastavěných dokončených okolních bloků. Aritmetický průměr počtu podlaží navazujícího bloku na jih od pozemku je výsledně 6. Tzn. okolní zástavba nejbližšího kompaktně zastavěného dokončeného bloku má výchozí výškové niveau odpovídající počtu 6ti nadzemních podlaží.

Odrázovým můstkem pro budoucí objemy a intenzitu návrhu v našich plochách vztahujeme k nám nejbližšímu okolí. Kompaktně zastavěný je pouze jižně položený sousední blok (viz grafická část ANALÝZA-SOUSEDNÍ BLOK). Zde je patrné a potvrzeno, že při zastavěnosti 0,3 má základní podlažnost 6 nadzemních podlaží.

Abychom mohli pracovat v budoucím urbanistickém návrhu s objemy srovnatelnými, se sousedním blokem, žádáme právě o navýšení koeficientu Vz na hodnotu 6, neboť druhý součinitel výpočtu (koef. Zz) má návrh MP plánu stanoven dle nás zcela místně správně.

Při tvorbě místního centra, není správné abychom pracovali s koeficientem Vz nižším, než má „běžný sousední blok“ jež (na rozdíl od našich nemovitostí) nespolutvoří náměstí s nákupním centrem.

Objekt i přilehlá lokalita mají potenciál se dále rozvinout. Je důležité dále synergicky v plochách klienta podpořit ideu tvorby skutečně plnohodnotného Obchodního náměstí jako živého významného veřejného prostoru v Modřanech.

Jsem velmi rádi, že bylo zpracovatelem MP vyhověno naší předchozí připomínce. Námi vlastněný objekt OC VLTAVA (a celý náš okolní pozemek) jsou nyní celou svou půdorysnou plochou situovány shodně v ploše čtverců s jednotnou podlažností 6. Tzn, koeficient RNP má přiřazenu hodnotu 6. Tato parametrizace analogicky odpovídá navazujícím blokům, a všem přímo sousedními stavbám (přepočteno na bloky) Především je tak potvrzena celistvost bloku, resp. jeho význam jako základní stavební jednotky místního, blokového urbanismu. Proto hodnota RNP se má propsat i do koeficientu Vz resp. Základního určujícího výpočtu HPP reg.

Může tak být např. zpevněno a potvrzeno nároží Komořanská / U Domu služeb. Podlažnost 6 např. může vhodně umožnit dostavět dle stávající úrovně nároží s ul Komořanskou. Resp. poskytne možnost celé frontě aspirovat na jednotné výškové niveau, dnes v lokalitě presentované jižnějšími čtverci / podlažnost 6 /při Komořanské.

Stávající prostředí širší lokality je silně heterogenní a neuspořádané, ve formách až kontrastní. Je dokladem stavební činnosti, jež je v generacích žel bezkonceptní. Výsledně je lokalita urbánně neprovázaná. Kdy jedna stavební epocha /či etapa / není evidentně schopna navázat logicky na stavebně plánovací činnosti předchozí.

V místě jsou přítomny tyto formy: již zcela recentně poslední zbytky starých domků a hospodářství starých Modřan 19. stol., domkářskou zástavbu meziválečnou, panelová výstavba 60-70 let, objemnější development 90 let i již soudobé moderní obytné soubory poslední dekády.

Pohlížet na námi vlastněný objekt OC VLTAVA pouze jako na dvoupodlažní reziduum místní socialistické vybavenosti by jistě byl krajně nesprávný pohled. Stavební vývoj lokality je prokazatelně nedokončen. To stvrzuje i pohled MP, jež zakládá v místě novou transformační plochu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Navržená regulace transformační plochy 411/133/2378 v Metropolitním plánu a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96.

Dotčené pozemky se dle ÚP SÚ HMP nachází v ploše s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené, částečně v území stabilizovaném a částečně se stanovenou mírou využití plochy D. Kapacita a výšková regulace nad danou transformační plochou je dle pořizovatele nastavena adekvátně vyvážení zájmů v území.

Námítka

ID 3029235

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1283

Podatel | **ŠIMEK MICHAL**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZN1LE

Identifikátor podání Portálu Pražana | kkifbxsx

Lokalita | 052

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Balabenka - Změna úpravy koeficientu Zz

Vyjádření**052 / HARFA****CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY**

Naplnit potenciál zastavitelné, transformační, obytné lokality Harfa se strukturou hybridní. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita Harfa je vymezena jako lokalita s hybridní strukturou. Cílem navržených regulativů je určení prostorového uspořádání, dotvoření sítě veřejných prostranství, a vytvoření sítě parku a veřejné vybavenosti dle navržených parametru transformačních ploch, dokoňování metropolitních tříd Českomoravské a Poděbradské, doplnění zástavby, dotvoření výškové kompozice lokality v oblastech se stanovenou hladinou věží a zlepšení prostupnosti do lokality U Rokytky, která je rekreačním zázemím lokality. V jihovýchodní části lokality v okolí čtvrtového náměstí Harfa se nachází forma zástavby v blocích, představující fragmenty dochované blokové zástavby. Využití lokality je stanoveno jako obytné. Součástí lokality je multifunkční aréna O2, v lokalitě se nachází obytné soubory, které mají formu nejmladší modernistické zástavby.

Objekt budova a naše další přilehlé pozemky viz níže (dále viz graf. přílohy) přináležejí do výše uvedené plochy 052/ Harfa, resp. transformační plochy 411/052/2277.

Námi vlastněné pozemky dotčené návrhem změny MP:

městská část

katastrální území

parcelní č.

druh pozemku podle katastru nemovitostí

výměra

Praha 9

Libeň

3353/3

Ostatní plocha

1519 m²

Praha 9

Libeň

3353/4

Ostatní plocha

1085 m²

Praha 9

Libeň

3353/15

Ostatní plocha

103 m²

Praha 9

Libeň

3353/16

Ostatní plocha

264 m²

Praha 9

Libeň

3354/3

Ostatní plocha

264 m²

Praha 9

Libeň

3354/4

Ostatní plocha

1145 m²

Praha 9

Libeň

3354/5

Zastavěná plocha a nádvoří

2586 m²

Praha 9

Libeň

3354/6

Ostatní plocha

541 m²

Praha 9

Libeň

3356/4

Ostatní plocha

132 m²

**Z pozice vlastníka, v rámci opakovaného projednávání
Metropolitního plánu,****vznášíme námitku vůči jeho návrhu:****1/ Změnu-úpravu koeficientu Zz / základní zastavěnosti /**

V nyní projednávaném návrhu metropolitního plánu má transformační plocha č. 411/052/2277, ve které se nachází naše pozemky a nemovitosti, navržen koeficient základní zastavěnosti Zz s hodnotou 0,60.

V rámci MP navrženého začlenění našich pozemků do transformačních ploch žádáme o úpravu koeficientu Zz na hodnotu 0,70.

Odůvodnění**Odůvodnění:**

K tomuto požadavku nás vede stávající zastavěnost (míra zastavěnosti) místa dnes. Vycházíme z údajů obsažených v UAP (Územně analytické podklady) -viz grafická příloha. Plocha, do níž naše pozemky přináležejí má dle ÚAP doporučenou zastavěnost 0,70. (pozn: ÚAP uvádí koeficient ve formě desetinného čísla, nikoli procentní přepisu). Proto žádáme, aby námi vlastněné pozemky byly v návrhu MP řešeny se zastavěností odpovídající stávající zástavbě dle ÚAP.

V grafické příloze je patrné, že místní zastavěnost přilehlých bloků bezprostředně navazující okolní zástavby je dokonce reálně vyšší než námi požadovaná.

Našemu pozemku přímo protilehlá zástavba bloku má koef. 0,74, blok dále navazující východně (diagonálně přes ulici Českomoravskou má obdobný – vyšší koeficient 0,73. bezprostředně dále východně je plocha s koeficientem dokonce o hodnotě 1,00 ..atd.

Žádáme tedy o dosažení souladu, v rámci návrhu MP, se stávající zastavěností lokality.

Požadované zvýšení koeficientu Zz je místně příhodné též vzhledem k vlastní komplikované poloze našich pozemků. Tyto se nacházejí blíže dopravních staveb. Budoucí výstavba na pozemcích, resp. možnost jejich zastavení bude jistě omezena souhrnem omezení vyplívajících z dopravní zátěže v okolí. Obzvláště akustická a vibrační omezení od železniční dopravy na blíže položené trati. Dtto budou nově vneseny další zátěže vyplývající z automobilové dopravy.

Především pokud bude v blízkosti našich pozemků řešena další pozemní automobilová komunikace - sjezd z městského okruhu.

Vítáme včlenění našich pozemků do rámce transformační plochy. Rozporujeme pouze koeficient základní zastavěnosti. MP vnáší vyšší řád a snahu o kvalitativně vyšší funkčních využití do lokality.

Zřejmá potřeba rozvoje a transformace širšího území, spočívající v novém, celkovém a koncepčním urbanisticko – architektonickém řešení zástavby jižní strany významné městské třídy Českomoravská je nejvýše patrná.

Jde o nutný úkol celoměstského významu, dávající možnost dosáhnout celkově koncepčně kvalitativních řešení v nemalém rozsahu průběhu podstatné městské třídy. Na Třidu Českomoravskou již dnes navazují mnohé stavby celoměstského významu mj. O2 arena – největší víceúčelová hala metropole, centrum O2 universum, OC Galerie Harfa a další

Z výše uvedených důvodů, s fokusem na výhledově kvalitativně vyšší možnosti společného transformačního rozvoje lokality jako celku žádáme o zvýšení koeficientu základní zastavěnosti Zz na místu odpovídající hodnotu 70 / viz grafická příloha /

Z výše uvedeného jasně vyplývá že pohled MP na lokalitu, jako transformačně rozvojový celek je tím nejsprávnějším náhledem na urbánní situaci námi vlastněné pozemky v rámci transformační plochy 411/052/2277 spadají do ploch podmíněných plánovací smlouvou č. 944/052/1006. Žádáme, aby následně, v rámci přípravy a uzavření této smlouvy byly do ní včleněny a zahrnuty případné související dopady uvažovaného dopravního propojení ul Českomoravská s plánovaným MĚSTSKÝM OKRUHEM (sjezd z okruhu).

Žádná bližší relevantní data (resp. omezení využití námi vlastněných ploch) vážící se k tomuto plánovanému dopravnímu propojení v návrhu Metropolitního plánu nejsou obsažena či vyznačena.

Obecně – šířeji:

Dílčí transformace v území průběžně a v různé intenzitě, jako boční proud hlavních plánovacích snah o městskou koncepci, probíhaly posledních cca 30 let.

Naše pozemky, stejně jako celá šířeji přilehlá oblast již ztratila svůj původně industriální ráz. Došlo ke štěpení a přeměně výrobních zařízení v jiné funkce: služby či přímo bydlení. V rámci

obsahové transformace území již dříve opakovaně proběhlo několik analogických změn funkčního využití ploch

V současnosti je celý náš areál využit jako obchodní zařízení. Využití budovy je v souladu s platným Územním plánem. Jako prodejna je využívána jediná stavba nacházející se na největším z pozemků – č. parc. 3354/5. Tento objekt byl původně přízemní výrobní hala s jeřábovou dráhou koncernu ČKD Praha a.s. Zbývající nezastavěné pozemky tvoří přístupové komunikace k vlastnímu objektu prodejny a přilehlá odstavná parkoviště zákazníků.

Nevýrobní využívání našich pozemků /vč. budovy/ je dlouhodobé. Odkazuje se do samého počátku 90. let. Pozemky původně tvořily širší součást výrobních ploch areálu koncernu ČKD PRAHA a.s. V rámci společensko-ekonomických změn po roce 1990 byl areál rozdělen a následně různě transformován. Předmětné pozemky se stavbou byly počátkem 90. let konvertovány na prodejnu. Následně roku 1997 byla z navazujících přilehlých pozemků 3354/1, 3354/2 demolována výrobní hala a trafostanice. Přičemž z předmětného pozemku 3354/6 byla odstraněna podniková vrátnice. Po tomto odstranění veškerých průmyslových objektů v předpolí ul. Českomoravské byl areál prokazatelně dále užíván jako obchodní zařízení /velkoobchodní firma Julius Meinl Praha s.r.o./. V následujících 20 letech si tato obchodní stavba udržela a posílila svou funkci.

Tato změna z poloviny 90. let 20. století může být dnes vnímána jako příklad dobově typické transformace bývalých výrobních ploch na plochy služeb. I zde této funkční přeměně předcházelo dělení a defragmentace bývalých továrních areálů na jednotlivé menší celky dílčích vlastníků. Toto vymístění průmyslových areálů je výsledkem dobových společensko-ekonomických dějů navazujících na postupný rozpad průmyslových kolosů dob socialismu. Následnou fází bylo zpravidla vlastní vymístění průmyslových podniků z širšího centra Prahy /viz PRAGA, TATRA, ČKD/. Tento dobře známý jev má samozřejmě svůj přímý dopad do urbanismu příslušných lokalit. Následná diverzifikace uprázdněných výrobních areálů je historicky symptomatická právě pro přilehlou část pražských čtvrtí Libně a Vysočan. Tyto postupně dále ztrácejí svůj průmyslově výrobní charakter a transformují se ve čtvrt spíše bytové – obchodní.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Dle ÚP ÚS HMP se v předmětném území nachází stabilizovaná plocha s rozdílným způsobem využití VN - nerušící výroba a služby. Vymezením transformační rozvojové plochy s koeficientem pro výpočet hrubých podlažních ploch 4,8 došlo nenárokovému zhodnocení pozemků, které pořizovatel nepovažuje za účelné dále navyšovat.

Transformační plocha 411/052/2277 zajišťuje hodnotami koeficientů Z_z , V_z , Z_{max} vysokou variabilitu uspořádání budoucí zástavby. Kapacita je navržena v odpovídající míře dle polohy ve městě s přihlédnutím k návrhu Městského okruhu - s ohledem na předpokládané zasažení území hlukem z okolní dopravní infrastruktury je vhodné preferovat takové prostorové uspořádání zástavby, které sníží hlukovou zátěž tzv. chráněné zástavby ve smyslu § 30 odst. 3 zákona č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví. Koeficient podlažních ploch 4,8, který vzniká součinem $Z_z = 60$ a $V_z = 8,0$, považujeme na základě výše uvedeného za adekvátní.

Námítka

ID 3029970

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1283

Podatel | **ŠIMEK MICHAL**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTKLJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | prj74855

Lokalita | 520

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Bílý Beránek

Vyjádření**520 / SÍDLIŠTĚ ŘEPY****CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY**

Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Sídliště Řepy se strukturou modernistickou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita Sídliště Řepy je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby, park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality, na vymezených transformačních a rozvojových plochách doplnění zástavby s ohledem na celkový charakter lokalit a s ohledem na posílení centra lokality, rozšíření sítě tramvajové dopravy, doplnění technické infrastruktury a na západě lokality doplnění rekreační vybavenosti.

Námi vlastněný objekt-budova OC BÍLÝ BERÁNEK a naše navazující pozemky (viz níže, dále viz graf. přílohy) přináleží do výše uvedené plochy 520/ SÍDLIŠTĚ ŘEPY

Námi vlastněné pozemky a budovy dotčené návrhem změny MP:

městská část**katastrální území****parcelní č.****druh pozemku podle katastru nemovitostí**

výměra

Praha 17

Řepy

1142/230

Zastavěná plocha a nádvoří

2726 m²

Praha 17

Řepy

1142/975

Ostatní plocha

527 m²

K níže uvedeným požadavkům, resp. námítkám, nás vede dlouhodobě zamýšlený proces revitalizace a humanizace naší budovy. Z pozice vlastníka, v rámci opakovaného projednávání Metropolitního plánu, vznášíme námítku vůči jeho návrhu:

Lokalita Sídliště Řepy (stejně jako celek MČ Praha 17) čelí nedostatku dostupného bydlení, zejména pro mladé rodiny a seniory.

Nízká diverzifikace bytového fondu sídlišť Prahy 17 (velikost, typologie, standard) zvyšuje zranitelnost vůči demografickým a ekonomickým výkyvům. Pozitivní migrační trend z centra města do okrajových částí zvyšuje poptávku po bydlení v lokalitě. Přičemž sídliště Bohnice má minimální množství rozvojových či rezervních ploch pro další bytovou či polyfunkční výstavbu

Sídliště však zároveň představuje hodnotnou, neboť všestranně rozvinutou urbánní strukturu. Strukturu umožňující plnohodnotný život obyvatel. Cílem je tak především revitalizace a modernizace bytového fondu sídlišť. Podpora výstavby nových bytových jednotek, zejména v rámci dostupného a sociálního bydlení. Zajištění socioekonomické udržitelnosti a diverzity obyvatelstva.

Souběžně s udržitelným provozem a obsluhou sídlišť je však třeba neopomínat jejich aktivní rozvoj. Rozvoj v plochách logických rezerv sídlišť považujeme za zcela nutný až mandatorní. Především

vzhledem k možnostem a povaze urbánní struktury. Možnostem vyplývajících z plné vybavenosti místní infrastruktury v nejširším slova smyslu. Lze výhodně navazovat na infrastrukturu urbanistickou, technickou, dopravní, zdravotnickou, školskou...

Navržené novostavby, či zásadní přestavby, nástavby mají schopnost propsat do sídlišť pokrok naší současnosti. Nové projekty v plochách sídlišť mohou tyto dále vhodně revitalizovat, rozvíjet, oživovat, posouvat je jako celek dál. Rozvoj sídlišť Prahy stagnuje, dle našeho názoru je zvýšené pozornosti třeba věnovat právě vyhledávání všech stavebních rezerv a rozvojových příležitostí sídlištních lokalit.

1/ Regulace ochrany komerční vybavenosti-vedlejší dopady jejího uplatnění na naši nemovitost

V rámci plánování rozvoje HLMP jako celku je zcela aktuální odborná diskuse problematiky i revitalizace některých sídlištních center (včetně menších jednotek) hledající a potvrzující možnosti nových soudobých řešení, často polyfunkčních. Ex socialistická sídliště mají v Praze obecně morálně amortizovanou občanskou vybaveností. Obchodní a nákupní centra sídlišť, navržená ještě v době centrálně řízené ekonomiky a obchodu.

Jsme mnohaletý vlastníci budovy občanské vybavenosti OC BÍLÝ BERÁNEK, jež stagnuje. Jsme si dobře vědomi skutečnosti, že právě doplňkové stavby obchodní funkce sídlišť paušálně morálně technicky zastaraly. Stavby tak aktuálně funkčně i architektonicko-typologicky nevyhovují plnění své primární funkce obchodu a služeb. Toto se samozřejmě děje řádově rychleji a významněji v porovnání s hlavními – bytovými typologiemi sídlišť.

V nyní projednávaném návrhu metropolitního plánu je na naši vlastněné nemovitosti formou bodu a plochy vyznačena ochrana komerční vybavenosti.

Namítáme, že rigidní mechanická aplikace regulace ochrany komerce (nově užitá v rámci návrhu MP formou bodu a plochy) na naši nemovitost má výsledně jasně nežádoucí a omezující boční efekty.

Navíc vyznačení plochou, tak jak je půdorysně zobrazeno v návrhu MP, nepovažujeme za obsahově správně nastavené. Vyznačená plocha do sebe velikostně integruje nejen stávající objekt OC BÍLÝ BERÁNEK ale i rozsáhlé plochy jeho předpolí, příjezdu a vnějších parkingů. Ty jsou navíc primárně využívány pro parkování aut obyvatel okolních panelových domů.

Bez dalšího parametrického dořešení (doplnění specifikování, či další místní podmínkování) toto opatření esp. NOVÁ METODIKA V RÁMCI

návruhu MP neuměřeně limituje, v některých aspektech přímo znemožňuje přiměřený rozvoj našeho vlastnictví.

Rigidní uplatnění regulace ochrany komerční vybaveností formou bodu a vymezenou / definovanou / plochou dle nás zde není vhodné. Jako vedlejší výsledný produkt neumožní například např. v budoucnu návrh cenných polyfunkčních budovy (v našem případě též limituje rozvoj bytových ploch zcela obecně). Možnost tvorby polyfunkčních objektu bydlení, objemově a výškově navazujících na okolní zástavbu považujeme v místě za cennou a hodnotnou.

Přičemž právě soudobá polyfunkční řešení, jsou velmi často vhodným revitalizačním řešením pro stagnující plochy sídlišť. Obzvláště vnímáme jako místně příhodnou formu budovy polyfunkční – směřující bydlení (převažující funkce v území), či ubytování ve vyšších podlažích spolu s komerční vybaveností v parteru (nebo vyšší vícepodlažní komerční podnoží).

Pro srovnání, stávající územní plán HMLP (ÚP) na našem pozemku umožňuje stavební činnost, dále definovanou v intencích přiměřené stavební činnosti v rámci stabilizovaného území.

Jakkoli naší intencí není vymístění komerční vybavenosti z objektu (a považujeme ochranu stávající komerční vybavenosti za smysluplnou a cennou) žádáme o stažení ochrany komerční vybavenosti (vyznačeno na naší nemovitosti značením bodem a plochou) z našeho objektu. Resp. požadujeme související kvalitativně vyšší zapodmínkování v rámci MP pro náš objekt.

Výše jsme předešleli aspekty, kdy chvályhodná snaha MP místně zachovat komerční vybavenost sídliště může výsledně nevhodně limitovat možnosti revitalizace místa jako celku, i kriticky (především pak ekonomicky) handicapovat další přirozený urbánní rozvoj místa.

2/ Uplatnění místní výškové regulace místně příslušného čtverce, také na naší nemovitost

Jako související akt žádáme pro naši nemovitost o aktivace koeficientu RNP – regulovaného počtu nadzemních podlaží (nyní blokovanou v rámci regulace komerční vybavenosti – žádné z přípustných souvisejících využití neumožňuje adekvátně a smysluplně využít výšku RNP)

V aktuálně projednávaném návrhu metropolitního plánu má čtverec, ve kterém se nachází naše budova stanoven koeficient RNP na hodnotu 8.

Sousední navazující čtverce mají koeficient RNP hodnoty 8 (vlevo – západně od naší nemovitosti) a hodnoty 12 (vpravo-východně od naší

nemovitosti). Žádáme, aby pro naši nemovitost byl přiměřeným způsobem stanoven koeficient RNP jako aktivní, na průměrnou hodnotu **10** (viz grafická část). Navíc okolní panelové domy na západě a severu jsou výrazně výše osazeny na stoupajícím terénu svahu.

Námi vlastněný objekt leží v navazující ploše jednotné výškové regulace. Tato je odvozena z výšek okolní stávající panelové výstavby. Pojítkem zástavby je mj. podobná doba vzniku sídliště. Na naši nemovitost tří straně navazuje přímo zástavba panelových domů o výši osmi až deseti podlaží na zvýšeném soklu. V souladu se stávajícím Územním plánem a z něj vyplývající možnosti výstavby ve stabilizovaném území, odvozené z objemů a forem okolní zástavby, žádáme o úpravu RNP / a deaktivaci ochrany komerční vybavenosti bodem a plochou, viz bod 1/(viz námítky str.2).

Žádáme, aby i nově projednávaný MP tyto možnosti pro námi vlastněnou nemovitost zachoval.

Rozvojový potenciál naší nemovitosti nechceme znehodnotit, jakkoli bočním efektem, limitu omezení podlažnosti spojeného s regulací ochrany komerční vybavenosti.

Věříme, že lze vyřešit alternativně i souběžně i v rámci zachování ochrany komerční vybavenosti.

Odůvodnění

Odůvodnění:

Na předmětný pozemek jsme si nechali zpracovat architektu „znamení čtyř-architekti s.r.o. ověřovací koncept – hrubou architektonickou studii (extrakt příkladově doložen-viz graf. příloha námítky). Tato koncepční studie byla právě dokončena v 11/2025. Řešila pro nás aktuální náhradu stávajícího OC BÍLÝ BERÁNEK formou souboru tří bodových polyfunkčních budovy (s bytovou náplní) s obchodní mezilehlou podnoží v samostatném zvýrazněném objemu. Tato forma trojice vertikálních jemnějších objemů je místně v sídlišti již dvakrát užita (viz graf. příloha). Obchodní podstava horizontálně vymezující mezilehlý prostor je převzata z forem původní modernistické tvorby sídlišť 70. a 80. let 20. století.

Projekt místu přináší rozšířenou nabídkou služeb+ komerce, parkování v podzemí a na v kultivované formě okolních plochách a v nadzemních plochách též bydlení.

Z koncepční studie – možného vyjádření našeho stavebního záměru je dobře patrné, že náhrada objektu stávajícího OC BERÁNEK, může přinést do území mnohá pozitiva (viz závěr grafické přílohy).

Zásadně se může proměnit – kvalitativně zlepšit celková prostupnost územím pro chodce. Dnes je jediná šance pro handicapované i matky s kočárky pocházet a pojíždět vnější přilehlá parkoviště, mimo síť chodníků. Územím přitom prochází, místně zcela zásadní pěší tah od severu a západu, směrem k tramvajové dopravě. Tramvaj dále následně, a to zcela převažujícím způsobem, na ulici Plzeňská dále zajišťuje spojení s centrem města.

Dalším souvisejícím tématem, přesahujícím rozměr našeho vlastnictví, je řešení povrchových parkovišť, v předpolí našeho objektu i jeho okolí.

Studie identifikovala rozsáhle možnosti reorganizace parkovacích ploch a humanizaci forem parkingu. Dále se zabírala možnosti zcelování ploch volné zeleně okolí (dnes je značně limitována historickým řešením parkingů. Navíc parkingů nevhodně umístěných pod okny bytových fasád okolních domů, s kolizními trasami příjezdů majícími např. dopad do fasád obytných pokojů s ložnicemi

Lze aspirovat na možné přeřešení a výslednou koncentraci souvislých ploch zeleně i logičtější lokace parkingů. Revizi tras příjezdů na ně a možnosti aditivního parkování dle přilehlých stávajících komunikací.

Při vhodné spolupráci s MČ Praha 17 a příslušné participaci na výše uvedených aspektech lokality jsme jistě schopni zcela zásadně poměnit parametry i výraz místního „milieu“.

Žádáme zesouladnit výše vyjádřené koncepční názory na řešenou lokalitu, možnosti jejího kvalitativního rozvoje s návrhem MP. Vnímáme rámec znovu projednávaného MP jako rukověti pro plánování v naší metropoli na další dekády, proto se domníváme, že inkorporace možných směrů rozvoje místa by měla být do návrhu MP nějak dále odborně implementována. Zajistí jistě otevřenější rozvojové možnost lokality jako celku.

Náš požadavek směřující k budoucímu stavebnímu rozvoji námi vlastněné nemovitosti vychází z obecně přijímané „Teorie o zahušťování měst“. Tato reaguje na problémy rozšiřování měst do krajiny (urban sprawl) a je souladná se snahou o udržitelný rozvoj urbánních sídel. Hlavní teoretické koncepty zahrnují:

Přístup Měkké zahušťování (Soft Densification): se snaží o postupné a organické zvyšování hustoty zástavby v již existujících oblastech, často iniciované samotnými obyvateli. Zahrnuje úpravy podkroví, přístavby, vestavby a rozdělení stávajících objektů, které zvyšují kapacitu bydlení, aniž by radikálně měnily charakter sousedství.

Jedním z hlavních teoretických rámců, na nichž je zahušťování založeno je teorie kompaktního města (Compact City). Zdůrazňuje vyšší hustotu zástavby, smíšené využití území (bydlení, práce, služby v jedné oblasti) a lepší přístup k veřejné dopravě. Cílem je dosáhnout udržitelného rozvoje a obyvatelného městského prostředí, omezit spotřebu půdy a závislost na automobilech.

Koncept Chytrého růstu (Smart Growth) sdílí podobné cíle s teorií kompaktního města a zaměřuje se na plánování, které podporuje udržitelný růst. Klade důraz na zachování otevřené krajiny, vytváření komunit s kvalitní infrastrukturou a efektivní využívání stávajícího zastavěného území.

Benefity aplikace teorie zahušťování sídel:

- Podpora "živého" a aktivního městského prostředí.
- Logický Rozvoj lokalit s již založenou a vybudovanou infrastrukturou (nejen technickou, ale i zdravotnickou, dopravní, kulturně vzdělávací, sportovní ...)
- Lepší dostupnost služeb a občanské vybavenosti pro nově zřizované bytové adresy v rámci HLMP
- Efektivnější organizace a dostupnost veřejné dopravy. Efektivizace pohybu – dopravních přesunů obyvatelstva MHD v rámci denní dojížděky do zaměstnání, škol i dalších volnočasových aktivit
- Snížení záběru volné krajiny a zemědělské půdy (tzv. "sídelní kaše").

Jsme přesvědčeni, že námi vlastněná nemovitost je přímo exemplárně vhodná pro uplatnění teorií zahušťování sídel. Ve své stávající, dobově zaostalé formě, není degradované OC BÍLÝ BERÁNEK žádným status quo, nebo kvalitativní konstantou v území.

Svou polohou v bytové lokalitě-prostředí sídliště je námi vlastněný pozemek a stavba na něm přímo předurčena k následné náhradě – kvalitativní regeneraci, resp. k dalšímu stavebnímu rozvoji.

Lze na ni nahlížet jako na cennou stavební rezervu poskytující možnost návrhu aditivních bytových objemů uvnitř sídliště. Novostavby nové – posílené komerční vybavenosti, spolu se soudobým bydlením, jistě okolí povznesou v ohledech standardu dále.

Nechtěli bychom, aby tento aspekt právě ambiciózní MP ve svém bočním dopadu limitoval. Věříme v nalezení konsenzuálního řešení směřujícího k architektonicky – prostorové kvalitě.

Je jistě velmi složité nalézt rovnováhu mezi veřejným zájmem (udržitelnost, efektivita) a soukromými zájmy obyvatel, či skupin obyvatelstva. Územní plánování tak musí pečlivě zvažovat protichůdné zájmy a najít rovnováhu mezi nimi. Je zásadní při střetu více kritérií, mělo by mít sílu správně vyhodnotit jejich váhu, vyhodnotit a zrale upřednostnit ta nejvhodnější řešení.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že pokud pro záměr podatele bylo zahájeno řízení na příslušném stavebním úřadu, je možné využít článek textové části č. 167 - Nedokončené záměry.

Námítka

ID 3030163

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1283

Podatel | **ŠIMEK MICHAL**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOJ97

Identifikátor podání Portálu Pražana | qqe4ajg7

Lokalita | 511

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Podhájská pole - výšková regulace

Vyjádření**CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY**

Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Sídliště Bohnice se strukturou modernistickou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. 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.

Objekt - budova a náš pozemek pod ní, (viz níže ,dále viz graf. přílohy) přináležejí do výše uvedené plochy 511/ SÍDLIŠTĚ BOHNICE

Námi vlastněné pozemky a budovy dotčené návrhem změny MP:

městská část

katastrální území

parcelní č.

druh pozemku podle katastru nemovitostí

výměra

Praha 8

Bohnice

600/59

zastavěná plocha a nádvoří

1519 m²

K níže uvedeným požadavkům, resp. námítkám, nás vede dlouhodobě zamýšlený proces revitalizace a humanizace naší budovy. Z pozice vlastníka, v rámci opakovaného projednávání Metropolitního plánu, vznášíme námítku vůči jeho návrhu:

Také lokalita Sídliště Bohnice (stejně jako celek MČ Praha 8, či celé tzv. Severní Město) čelí nedostatku dostupného bydlení, zejména pro mladé rodiny a seniory.

Nízká diverzifikace bytového fondu (velikost, typologie, standard) zvyšuje zranitelnost vůči demografickým a ekonomickým výkyvům. Pozitivní migrační trend z centra města do okrajových částí zvyšuje poptávku po bydlení v lokalitě. Přičemž sídliště Bohnice má minimální množství rozvojových či rezervních ploch pro další bytovou či polyfunkční výstavbu

Sídliště představuje hodnotnou, neboť všestranně rozvinutou urbánní strukturu, umožňující plnohodnotný život obyvatel. Cílem je tak především revitalizace a modernizace bytového fondu sídlišť. Podpora výstavby nových bytových jednotek, zejména v rámci dostupného a sociálního bydlení. Zajištění socioekonomické udržitelnosti a diverzity obyvatelstva.

Souběžně s udržitelným provozem a obsluhou sídlišť je však třeba neopomínat jejich aktivní rozvoj. Rozvoj v plochách logických rezerv sídlišť považujeme za zcela nutný až mandatorní. Především vzhledem k možnostem a povaze urbánní struktury. Možnostem vyplývajících z plné vybavenosti místní infrastruktury v nejširším slova smyslu. Lze výhodně navazovat na infrastrukturu urbanistickou, technickou, dopravní, zdravotnickou, školskou...

Navržené novostavby, či zásadní přestavby, nástavby mají schopnost propsat do sídlišť pokrok naší současnosti. Nové projekty v plochách sídlišť mohou tyto dále vhodně revitalizovat, rozvíjet, oživovat, posouvat je jako celek dál. Rozvoj sídlišť Prahy stagnuje, dle našeho názoru je zvýšené pozornosti třeba věnovat právě vyhledávání všech stavebních rezerv a rozvojových příležitostí sídlištních lokalit.

1/ Regulace ochrany komerční vybavenosti-vedlejší dopady jejího uplatnění na naši nemovitost

V rámci plánování rozvoje HLMP jako celku je zcela aktuální odborná diskuse problematiky i revitalizace některých sídlištních center (včetně menších jednotek) hledající a potvrzující možnosti nových soudobých řešení, často polyfunkčních. Ex socialistická sídliště mají v Praze obecně morálně amortizovanou občanskou vybaveností. Obchodní a nákupní centra sídlišť, navržená ještě v době centrálně řízené ekonomiky a obchodu.

Jsme mnohaletý vlastník budovy občanské vybavenosti, jež stagnuje. Jsme si dobře vědomi skutečnosti, že právě doplňkové stavby obchodní funkce sídlišť paušálně morálně technicky zastaraly. Stavby tak aktuálně funkčně i architektonicko-typologicky nevyhovují plnění své primární funkce obchodu a služeb. Toto se samozřejmě děje řádově rychleji a významněji v porovnání s hlavními – bytovými typologiemi sídlišť.

V nyní projednávaném návrhu metropolitního plánu je na naši vlastněné nemovitosti formou bodu a plochy vyznačena ochrana komerční vybavenosti.

Namítáme, že rigidní mechanická aplikace regulace ochrany komerce (nově užitá v rámci návrhu MP formou bodu a plochy) na naši nemovitost má výsledně jasně nežádoucí a omezující boční efekty.

Bez dalšího parametrického dořešení (doplnění specifikování, či další místní podmínkování) neuměřeně limituje, v některých aspektech přímo znemožňuje přiměřený rozvoj našeho vlastnictví.

Rigidní uplatnění regulace ochrany komerční vybaveností formou bodu a vymezenou / definovanou / plochou dle nás zde není vhodné. Jako vedlejší výsledný produkt neumožní například např. v budoucnu návrh cenných polyfunkčních budovy (v našem případě též limituje rozvoj bytových ploch zcela obecně). Možnost tvorby polyfunkčních objektu bydlení, objemově a výškově navazujících na okolní zástavbu považujeme v místě za cennou a hodnotnou.

Přičemž právě soudobá polyfunkční řešení, jsou velmi často vhodným revitalizačním řešením pro stagnující plochy sídlišť. Obzvláště vnímáme jako místně příhodnou formu budovy polyfunkční – směřující bydlení (převažující funkce v území), či ubytování ve vyšších podlažích spolu s komerční vybaveností v parteru (nebo vyšší vícepodlažní komerční podnoží).

Pro srovnání, stávající územní plán HMLP (ÚP) na našem pozemku umožňuje stavební činnost, dále definovanou v intencím přiměřené stavební činnosti v rámci stabilizovaného území.

Jakkoli naší intencí není vymístění komerční vybavenosti z objektu (a považujeme ochranu stávající komerční vybavenosti za smysluplnou a cennou) žádáme o stažení ochrany komerční vybavenosti (vyznačeno na naší nemovitosti značení bodem a plochou) z našeho objektu. Resp. požadujeme související kvalitativně vyšší zapodmínkování v rámci MP pro náš objekt.

Výše jsme předešleli aspekty, kdy chvályhodná snaha MP místně zachovat komerční vybavenost sídliště může výsledně nevhodně limitovat možnosti revitalizace místa jako celku, i kriticky (především pak ekonomicky) handicapovat další přirozený urbánní rozvoj místa.

2/ Uplatnění-aplikace místní výškové regulace místně příslušného čtverce, také na naší nemovitost

Jako související akt žádáme pro naši nemovitost o aktivace koeficientu RNP – regulovaného počtu nadzemních podlaží (nyní blokovanou v rámci regulace komerční vybavenosti – žádné z přípustných souvisejících využití neumožňuje adekvátně a smysluplně využít výšku RNP)

V aktuálně projednávaném návrhu metropolitního plánu má čtverec, ve kterém se nachází naše budova stanoven koeficient RNP na hodnotu 8.

Námi vlastněný objekt leží v navazující ploše jednotné výškové regulace. Tato je odvozena z výšek okolní stávající panelové výstavby. Pojítkem zástavby je mj. podobná doba vzniku, vzniku sídliště. Na naší nemovitost tří straně navazuje zástavba panelových domů o výši osmi podlaží na zvýšeném soklu. V souladu se stávajícím Územním plánem a z něj vyplývající možnosti výstavby ve stabilizovaném území, často až do výše stávající okolní zástavby.

Žádáme, aby i nově projednávaný plán tyto možnosti pro námi vlastněnou nemovitost zachoval.

Rozvojový potenciál naší nemovitosti nechceme znehodnotit, jakkoli bočním efektem, limitu omezení podlažnosti spojeného s regulací ochrany komerční vybavenosti.

Žádáme, aby pro naši nemovitost byl přiměřeným způsobem stanoven koeficient RNP jako aktivní.

Věříme, že lze vyřešit alternativně i souběžně i v rámci zachování ochrany komerční vybavenosti.

3/ alternativní řešení námítky – zřízení rozvojově transformační plochy

Místo naší stavby, a na něj severně navazující rozměrné plochy městských parkovišť, přímo vybízí k aktivnímu rozvoji a architektonicko-urbanistickému vyřešení.

Lokalita má nedokončenou, heterogenní povahu. Její celkově neutěšený stav vyvěrá i z její vlastní podstaty-z arogantní urbánní koncepce řešení místního perimetru sídliště. Resp. jeho přechodu do starších obytných struktur místa.

Místo je výslednicí drsné a bezohledné kolize výstavby sídliště a jejího staršího okolí vzájemně. Je zhmotněním kontrastního „nárazu“ 8 patrových desek panelových domů (blok Čimická, Bukolská, Lindavská) do drobné struktury předválečné zástavby rodinných a řadových domů (ul. Podhájská pole a severněji).

Pokud by bylo urbanistickým cílem místo (a jeho severně návazné plochy) kvalitativně co nejlépe pozdvihnout a harmonizovat, bylo by klíčovým jistě především navrzení a vytvoření mezilehlé přechodové struktury. Urbánní struktury, vyvažují objemový formální kontrast mezi sídlištěm a drobnou předválečnou zástavbou. Bylo by třeba nalézt např. řešení integrující do sebe i městská parkoviště a zastavující a zpevňující jižní stranu ul Podhájská pole. Společný synergický postup jediný může zajistit kontextuální přechod stávající 8 podlažní modernistické zástavby do zástavby struktury zahradního města směrem k ulici Podhájská pole. Ta dnes, lehce bezútesně přechází do parkovacích asfaltových ploch.

Stávající komerční vybavenost by si zasloužila posílení vzhledem k rostoucím standardům, které stávající objekt již nemůže naplňovat. Zároveň aktuální umístění vybavenosti v těžišti modernistického souboru má limity rozvoje – kvůli umístění v de facto klidovém „vnitrobloku“ v blízkosti fasád obytných domů je zde výrazné omezení využití, a případného kvalitativního nebo kvantitativního rozvoje objektu kvůli hlukové zátěži okolí se omezí některé komerční provozy – např. restaurace /bar s předzahrádkou; velký supermarket – hluková a dopravní zátěž. Transformační plocha by umožnila potenciální redistribuci komerční vybavenosti v rámci plochy např. formou umístění komerčních ploch blíže ke křižovatce ulic Podhájská pole /Čimická, nebo umístění vybavenosti do aktivního parteru budov orientovaného ven k ulicím lemujícím plochu. Toto opatření by ve výsledku mohlo přinést jak zklidnění vnitřního prostoru souboru, tak i celkové zkvalitnění prostředí díky vhodnějšímu – viditelnějšímu umístění vybavenosti.

Toto místo by mohlo však být též cennou rezervou pro výstavbu MČ Prahy 8. Tento zde idealisticky nastíněný přístup by vyžadoval kooperaci vlastníků a v rámci MP I zřízení menší rozvojově transformační plochy. / viz grafická příloha /. Z výše uvedeného nám

jasně vyplývá že pohled MP na lokalitu, jako transformačně rozvojový celek je tím kvalitativně nejsprávnějším náhledem na urbánní situaci. Jakkoli je tato myšlenka zdánlivě utopická, naivní a administrativně složitá, dává jediná šanci na koncepční a kvalitativně vyšší řešení než řešení ostatní. Proto zde zaznívá, MP má aspirační ambici být používaným rozvojově-plánovacím rámcem HLMP po řadu budoucích dekády.

Odůvodnění

Odůvodnění:

Náš požadavek směřující k budoucímu stavebnímu rozvoji námi vlastněné nemovitosti vychází z obecně přijímané „Teorie o zahušťování měst ... Tato reaguje na problémy rozšiřování měst do krajiny (urban sprawl) a je souladná se snahu o udržitelný rozvoj urbánních sídel. Hlavní teoretické koncepty zahrnují:

Přístup Měkké zahušťování (Soft Densification): se snaží o postupné a organické zvyšování hustoty zástavby v již existujících oblastech, často iniciované samotnými obyvateli. Zahrnuje úpravy podkroví, přístavby, vestavby a rozdělení stávajících objektů, které zvyšují kapacitu bydlení, aniž by radikálně měnily charakter sousedství.

Jedním z hlavních teoretických rámců, na nichž je zahušťování založeno je teorie kompaktního města (Compact City). Zdůrazňuje vyšší hustotu zástavby, smíšené využití území (bydlení, práce, služby v jedné oblasti) a lepší přístup k veřejné dopravě. Cílem je dosáhnout udržitelného rozvoje a obyvatelného městského prostředí, omezit spotřebu půdy a závislost na automobilech.

Koncept Chytrého růstu (Smart Growth) sdílí podobné cíle s teorií kompaktního města a zaměřuje se na plánování, které podporuje udržitelný růst. Klade důraz na zachování otevřené krajiny, vytváření komunit s kvalitní infrastrukturou a efektivní využívání stávajícího zastavěného území.

Benefity aplikace teorie zahušťování sídel:

- Podpora "živého" a aktivního městského prostředí.
- Logický Rozvoj lokalit s již založenou a vybudovanou infrastrukturou (nejen technickou, ale i zdravotnickou, dopravní, kulturně vzdělávací, sportovní ...)
- Lepší dostupnost služeb a občanské vybavenosti pro nově zřizované bytové adresy v rámci HLMP

- *Efektivnější organizace a dostupnost veřejné dopravy. Efektivizace pohybu – dopravních přesunů obyvatelstva MHD v rámci denní dojíždky do zaměstnání, škol i dalších volnočasových aktivit*
- *Snížení záběru volné krajiny a zemědělské půdy (tzv. "sídelní kaše").*

Jsme přesvědčeni, že námi vlastněná nemovitost je přímo exemplárně vhodná pro uplatnění teorií zahušťování sídel. Ve své stávající, dobově zaostalé formě, není žádným status quo, nebo kvalitativní konstantou v území. Svou polohou v bytové lokalitě-prostředí sídliště je přímo předurčena k následné kvalitativní regeneraci, resp. k dalšímu stavebnímu rozvoji. Nechtěli bychom, aby tento aspekt právě ambiciózní MP ve svém bočním dopadu limitoval. Věříme v nalezení konsenzuálního řešení směřujícího k architektonicky – prostorové kvalitě.

Je jistě velmi složité nalézt rovnováhu mezi veřejným zájmem (udržitelnost, efektivita) a soukromými zájmy obyvatel, či skupin obyvatelstva. Územní plánování tak musí pečlivě zvažovat protichůdné zájmy a najít rovnováhu mezi nimi. Je zásadní při střetu více kritérií, mělo by mít sílu správně vyhodnotit jejich váhu, vyhodnotit a zrale upřednostnit ta nejvhodnější řešení.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Plocha komerční vybavenosti byla vymezena na základě zásadní připomínky příslušné městské části v rámci veřejného projednání. Požadavek na zrušení plochy stávající komerční vybavenosti je reverzní vůči úpravám po 1. veřejném projednání na základě požadavku samosprávy a nebude do MPP zapracován. Regulativ komerční vybavenosti je koncepční nástroj, který je podrobně vysvětlen v kapitole 9 odůvodnění.

Požadavky na úpravu znění regulativů tak, aby bylo umožněno obytné využití, nebo bylo možno uplatnit RNP plochy výškové regulace nebudou zapracovány, jelikož z tohoto pohledu se nejedná o měněné části návrhu MPP. Ze stejného důvodu nebude zapracován požadavek na vymezení transformační plochy vzhledem k vymezení stabilizovaného území, jež bylo opakovaně projednáno. Návrh TR plochy o příslušných kapacitách v tomto místě by byl v rozporu s celkovou koncepcí. V dosavadním ÚP SÚ je navržena stabilizovaná plocha SV - všeobecně smíšené, jejíž hlavním posláním je polyfunkčnost.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným

zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánů hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Problematika regulativů komerční vybavenosti byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl zohledněn a zvážen již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání. Vymezení ploch komerční vybavenosti bylo v odůvodněných případech redukováno s cílem minimalizace zásahu do vlastnických práv, bylo-li to shledáno jako důvodné a nezbytné.

V ostatních případech převážil veřejný zájem na zachování komerční vybavenosti, neboť bylo individuálně posouzeno, že se v těchto případech jedná o klíčový koncepční prvek dané lokality a nezbytná základ původní urbanistické kompozice a koncepce dané modernistické struktury.

Pořizovatel zároveň zohlednil při tomto prověření ÚAP HMP

Dále již návrh z výše uvedených důvodů upravován nebude, neboť navržené řešení bylo shledáno jako souladné s cíli a úkoly územního plánování a na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

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.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3030177

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1283

Podatel | **ŠIMEK MICHAL**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ2RA

Identifikátor podání Portálu Pražana | qtmz6z4e

Lokalita | 542

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Slunečnice

Vyjádření**542 / SÍDLIŠTĚ CHODOV****CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY**

Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Sídliště Chodov se strukturou modernistickou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita Sídliště Chodov je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativu 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.

Objekt – budova OC SLUNEČNICE a náš s přesahem navazující pozemek, (viz níže, dále viz graf. přílohy) přináležejí do výše uvedené plochy 542/ SÍDLIŠTĚ CHODOV

Námi vlastněné pozemky a budovy dotčené návrhem změny MP:

městská část**katastrální území****parcelní č.****druh pozemku podle katastru nemovitostí****výměra**

Praha 11

Chodov

397/21

Zastavěná plocha a nádvoří

4826 m²

Praha 11

Chodov

397/843

Ostatní plocha

505 m²

Praha 11

Chodov

397/946

Ostatní plocha

279 m²

Praha 11

Chodov

397/947

Ostatní plocha

114 m²

Praha 11

Chodov

397/948

Ostatní plocha

253 m²

**Z pozice vlastníka, v rámci opakovaného projednávání
Metropolitního plánu, vznášíme námitku vůči jeho návrhu:**

K níže uvedeným požadavkům, resp. námitkám, nás vede dlouhodobě zamýšlený proces revitalizace a humanizace naší budovy.

Také lokalita Sídliště Chodov (stejně jako celek MČ Praha 11 či celé tzv. Jižní Město) čelí nedostatku dostupného bydlení, zejména pro mladé rodiny a seniory. Samozřejmě také je zaznamenán nedostatek souvisejících odstavných parkovacích stání pro automobily.

Nízká diverzifikace bytového fondu (velikost, typologie, standard) zvyšuje zranitelnost vůči demografickým a ekonomickým výkyvům. Pozitivní migrační trend z centra města do okrajových částí zvyšuje poptávku po bydlení v lokalitě. Přičemž sídliště Chodov má minimální množství rozvojových či rezervních ploch pro další bytovou či polyfunkční výstavbu.

Sídliště představuje hodnotnou, neboť všestranně rozvinutou urbánní strukturu, umožňující plnohodnotný život obyvatel. Cílem je tak především revitalizace a modernizace bytového fondu sídlišť. Podpora výstavby nových bytových jednotek, zejména v rámci dostupného a sociálního bydlení. Zajištění socioekonomické udržitelnosti a diverzity obyvatelstva.

Souběžně s udržitelným provozem a obsluhou sídlišť je však třeba neopomínat jejich aktivní rozvoj. Rozvoj v plochách logických rezerv sídlišť považujeme za zcela nutný až mandatorní. Především vzhledem k možnostem a povaze urbánní struktury. Možnostem vyplývajících z plné vybavenosti místní infrastruktury v nejširším slova smyslu. Lze výhodně navazovat na infrastrukturu urbanistickou, technickou, dopravní, zdravotnickou, školskou...

Navržené novostavby, či zásadní přestavby, nástavby mají schopnost propsat do sídlišť pokrok naší současnosti. Nové projekty v plochách sídlišť mohou tyto dále vhodně revitalizovat, rozvíjet, ožивovat, posouvat je jako celek dál. Rozvoj sídlišť Prahy stagnuje, dle našeho názoru je zvýšené pozornosti třeba věnovat právě vyhledávání všech stavebních rezerv a rozvojových příležitostí sídlištních lokalit.

**1/ Regulace ochrany komerční vybavenosti-vedlejší dopady
jejího uplatnění na naši nemovitost**

V rámci plánování rozvoje HLMP jako celku je zcela aktuální odborná diskuse problematiky i revitalizace některých sídlištních center (včetně menších jednotek OC) hledající a potvrzující možnosti nových soudobých řešení, často polyfunkčních. Ex socialistická sídliště mají

v Praze obecně morálně amortizovanou občanskou vybaveností. Obchodní a nákupní centra sídlišť, navržená ještě v době centrálně řízené ekonomiky a obchodu.

Jsme mnohaletý vlastník budovy občanské vybavenosti, jež stagnuje. Jsme si dobře vědomi skutečnosti, že právě doplňkové stavby obchodní funkce sídlišť paušálně morálně technicky zastaraly. Stavby tak aktuálně funkčně i architektonicko-typologicky nevyhovují plnění své primární funkce obchodu a služeb. Toto se samozřejmě děje řádově rychleji a významněji v porovnání s hlavními – bytovými typologiemi sídlišť.

V nyní projednávaném návrhu metropolitního plánu je na naši vlastněné nemovitosti formou bodu a plochy vyznačena ochrana komerční vybavenosti.

Namítáme, že rigidní mechanická aplikace regulace ochrany komerce (nově užitá v rámci návrhu MP formou bodu a plochy) na naši nemovitost má výsledně jasně nežádoucí a omezující boční efekty.

Bez dalšího parametrického dořešení (doplnění specifikování, či další místní podmínkování) neuměřeně limituje, v některých aspektech přímo znemožňuje přiměřený rozvoj našeho vlastnictví.

Rigidní uplatnění regulace ochrany komerční vybaveností formou bodu a vymezenou / definovanou / plochou dle nás zde není vhodné. Jako vedlejší výsledný produkt neumožní například např. v budoucnu návrh cenných polyfunkčních budovy (v našem případě též limituje rozvoj bytových ploch zcela obecně). Možnost tvorby polyfunkčních objektu bydlení, objemově a výškově navazujících na okolní zástavbu považujeme v místě za cennou a hodnotnou.

Přičemž právě soudobá polyfunkční řešení, jsou velmi často vhodným revitalizačním řešením pro stagnující plochy sídlišť. Obzvláště vnímáme jako místně příhodnou formu budovy polyfunkční – směřující bydlení (převažující funkce v území), či ubytování ve vyšších podlažích spolu s komerční vybaveností v parteru (nebo vyšší vícepodlažní komerční podnoží).

Pro srovnání, stávající územní plán HMLP (ÚP) na našem pozemku umožňuje stavební činnost, dále definovanou v intencích přiměřené stavební činnosti v rámci stabilizovaného území.

Jakkoli naší intencí není vymístění komerční vybavenosti z objektu (a považujeme ochranu stávající komerční vybavenosti za smysluplnou a cennou) žádáme o stažení ochrany komerční vybavenosti (vyznačeno na naší nemovitosti značením bodem a plochou) z našeho objektu. Resp. požadujeme související kvalitativně vyšší zapodmínkování v rámci MP pro náš objekt.

Výše jsme predestřeli aspekty, kdy obecně chvályhodná snaha MP místně zachovat komerční vybavenost sídliště může výsledně nevhodně limitovat možnosti revitalizace místa jako celku, i kriticky (především pak ekonomicky) handicapovat další přirozený urbánní rozvoj místa.

2/ Aplikace místní výškové regulace místně příslušného čtverce, také na naši nemovitost

Jako související akt žádáme pro naši nemovitost o aktivace koeficientu RNP – regulovaného počtu nadzemních podlaží (nyní blokovanou v rámci regulace komerční vybavenosti – žádné z přípustných souvisejících využití neumožňuje adekvátně a smysluplně využít výšku RNP)

V aktuálně projednávaném návrhu metropolitního plánu se nachází naše budova na ploše dvou čtverců: Jeden čtverec má stanoven koeficient RNP na hodnotu 12, druhý čtverec má stanoven koeficient RNP na hodnotu 8.

Žádáme, aby pro naši nemovitost byl přiměřeným způsobem stanoven jednotný koeficient RNP jako aktivní v hodnotě 12.

Námi vlastněný objekt leží v ploše jejíž výškové regulace je převážně odvozena z výšek okolní stávající panelové výstavby.

V souladu se stávajícím dosud platným Územním plánem, resp. z něj vyplývající možnosti výstavby v místě, jako ve stabilizovaném území, bychom měli rádi zachován rozvojově volumetrický parametr naší nemovitosti. Nejsou nám patrné důvody, proč by se z hlediska možnosti zástavby měl pohled na dotčené místo tak zásadně změnit. Změnit v neprospěch možného objemu nové zástavby (nahrazující stávající objekt OC). Žádáme, aby i nově projednávaný Metropolitní plán tyto možnosti pro námi vlastněnou nemovitost zachoval. Rozvojový potenciál naší nemovitosti nechceme významově ani ekonomicky znehodnotit, jakkoli bočním efektem, limitu omezení podlažnosti spojeného s regulací ochrany komerční vybavenosti.

Věříme, že lze vyřešit alternativně i souběžně i v rámci zachování ochrany komerční vybavenosti. Např. vhodnou parametrizací koeficientů zástavby místa.

Odůvodnění

Odůvodnění:

Na předmětný pozemek jsme si nechali zpracovat architekty „znamení čtyř-architekti s.r.o. ověřovací architektonickou studií.

Tato koncepční studie byla po úpravách dokončena v 09/2025. Řešila právě náhradu stávajícího OC Slunečnice formou polyfunkční budovy s rozšířenou nabídkou služeb, komerce, parkování a v nadzemních plochách též bydlení.

Na tuto jsme 15.4.2025 získali kladné VYJÁDŘENÍ ÚŘADU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, OÚR MHMP, Č.j. MHMP 63641/2025, Sp.zn. S-MHMP 1789418/2024. Závěrem vyjádření je konstatování, že „výše uvedené regulativy (lokality) umožňují povolení předložené stavebního záměru (rozuměj polyfunkčního domu 12 pater s obchodní podnoží a podzemním parkingem.

Následně jsme architektonickou studii podali na IPR PRAHA, jež zastupuje zájmy HLMP v oblasti územního plánování. Od IPR PRAHA jsme 14.8.2025 získali SOUHLASNÉ VYJÁDŘENÍ K ARCHITEKTONICKÉ STUDII (č.j. ipr 07415/25)

Závěrem vyjádření je zcela kladný, s drobnými dopl. podmínkami, závěr (cituji):

„Hodnotíme pozitivně vysokou urbanistickou i architektonickou kvalitu záměru, navazující na podrobnou analýzu historického vývoje současného stavu lokality v širších souvislostech. Záměr dle našeho názoru vhodně doplňuje modernistickou strukturu sídliště Chodov při respektování stávajících hodnot. Pozitivně hodnotíme též uvažované zvýšení kapacity občanské vybavenosti oproti současnému stavu. Žádáme Vás tímto, abyste záměr upravený dle výše uvedených podmínek v navazujícím stupni projektové dokumentace předložili k opětovnému vyjádření.“

Žádáme proto umožnit i nadále zachování vyjádřeného obsahu a základu odborného pohledu dvou významných plánovacích organizací na řešenou lokalitu-námi vlastněné místo. Žádáme zesouladnit dříve vyjádřené odborné názory na řešenou lokalitu s návrhem MP. Tj obsahově implementovat řešení místa návrhem významné polyfunkční stavby OC SLUNEČNICE, tj. do rámce MP.

Věříme, že dříve odsouhlasená řešení vyjádření v arch. studii jsou obsahově, podstatou vhodného místního urbánního řešení. Věříme, že obsahově je arch. studie místně správná a aplikovatelná pro lokalitu i nadále, i v rámci návrhu MP.

Níže je krátká důvodová apologie na umístění polyfunkční budovy (viz výtah v grafické části námítky) v ploše stávajícího OC Slunečnice, integrující v sobě rozšířenou nabídku komerční vybavenosti. Současně však umožňující zásadně rozšířit a obohatit bytový fond přilehlé části sídliště Chodov.

Širší lokalita / návrh – důvodové vazby:

Námi zpracovaná Objemová studie si kladla za cíl prověřit potenciál obnovy, resp. náhrady, Obchodního centra Slunečnice. (v úryvku viz grafická část námítky). Toto návrhově řeší s přihlédnutím k možné diverzifikaci bytového fondu a sociální skladby sídliště, vhodného doplnění a zahuštění sídlištní struktury Jižní Město II – Chodov. Směřováním návrhu architekta bylo posílení statutu místa. Nalezení vhodné formy pro doplnění a rozvoj stávající funkce občanské vybavenosti o funkci bydlení. Projekt dále volně řeší návazností na okolí a kultivaci přilehlých veřejných prostor. Součástí studie je i autorská vize pro Jírovcovo náměstí. Náměstí je v současné době hraničně udržovaný anonymní prostor, který svým stavem neodpovídá statutu centra lokality. Návaznost na přilehlou školu, implementace pěších tras.

Struktura zástavby

Širší území lokality tvoří dva symetrické soubory Voda a Slunce. V těžišti mezi soubory je umístěna lokální vybavenost – střední škola, kulturní centrum Zahrada (původně objekt jeslí) a OC Slunečnice orientované do hlavního veřejného prostranství celku – Jírovcova náměstí. Zástavba je uspořádána důsledně v ortogonálním systému, v němž se dají rozpoznat vnitřní osy kolmé na ulici Vojtíškovy a osy vnější podélně rovnoběžné s ulicí. Zástavba tak vytváří uzavřenou strukturu, která se však v některých místech otevírá směrem na jih. Silniční doprava v území sleduje hlavní tahy zástavby. Zástavba je navržena z dvojic domů, umístěných do jedné fronty s mezerou šířky 6 m vyplněnou jednopodlažní kotelnou. Ve směru kolmém na Vojtíškovou ulici jsou použity dvojice s rozdílnou podlažností – 8 patrový a 12 patrový dům. Podél ulice Vojtíškovy jsou použity dvojice se stejnou podlažností 8 pater. Zástavba tak vytváří dvě výškové hladiny – 8 pater, a 12 pater, díky čemuž dochází k celkovému zjemnění struktury. Délky jednotlivých domů varíují mezi 36 m a 54 m, což také přispívá k nastavení lidského měřítka prostředí. Často jsou objekty spřaženy do podélných dvojic. Občanská vybavenost je umístěna volně do prostoru mezi bytovými domy, je dobově řešena převážně jako nízkopodlažní a vytváří další výškovou hladinu ve výšce 2-3 pater. Terén v rámci celého souboru je mírně svažité směrem na severozápad, převýšení na JV konci představuje cca. 14 m. Struktura zástavby reaguje na terén v minimální míře, deskové objekty umístěné kolmo ke svahu díky členění na dvojici mají různé osazení parterů v reakci na klesající terén, výškové hladiny sledují morfologii terénu. Celek má téměř identické schéma zástavby se sousedním JM II – Horní Roztyly.

Lokalita návrhu představuje celistvý soubor vzniklý ve stejnou dobu, velmi krátkou dobu jednotek let. Za posledních 40 let od vzniku tento

prošel pouze malou proměnou – přestavbou budovy jeslí na kulturní centrum Zahrada, a výstavbou jednoho parkovacího domu v ulici Vojtíšková. *(Podle sociodemografické studie v období 2001-2021 na území sídliště Chodov vzniklo 0 nových bytů.)* Elementy veřejného prostoru nebyly od vzniku obnovené. Pro umožnění dalšího rozvoje se nedostává vhodných stavebních pozemků, s rozvojovými rezervami nebylo kalkulováno

Veřejný prostor a doprava

V práci s veřejným prostorem návrh sídliště důsledně sledoval modernistickou představu o rozdělování dopravy a pobytových prostranství. Hlavní tahy zástavby a motorové dopravy jsou vedené ve směru kolmém na ulici Vojtíšková. Díky tomuto řešení vznikají užší obslužné prostory s motorovou dopravou, a větší prostory s klidnějším charakterem bez dopravy. Těžiště území – Jírovcovo náměstí je jedním z těchto prostorů. Hlavní pěší tah propojující jednotlivé pobytové prostory v souborech je veden přes Jírovcovo náměstí podélně s ulici Vojtíšková směrem k metru / OC Chodov. Toto kolmé překrytí dvou systémů vnáší do území nejasnost, protože důležité pobytové prostory nejsou jasně vymezené hmotou domů. Jediné rozpoznatelné místo vstupu do území je pěší ulice vedoucí od autobusové zastávky Jarníkova podél OC Slunečnice do Jírovcova náměstí. Tento vstup však není dostatečně artikulován.

Osazení OC Slunečnice / Veřejný prostor a doprava

V práci s veřejným prostorem návrh sídliště důsledně sledoval modernistickou představu o rozdělování dopravy a pobytových prostranství. Hlavní tahy zástavby a motorové dopravy jsou vedené ve směru kolmém na ulici Vojtíšková. Díky tomuto řešení vznikají užší obslužné prostory s motorovou dopravou, a větší prostory s klidnějším charakterem bez dopravy. Těžiště území – Jírovcovo náměstí je jedním z těchto prostorů. Hlavní pěší tah propojující jednotlivé pobytové prostory v souborech je veden přes Jírovcovo náměstí podélně s ulici Vojtíšková směrem k metru / OC Chodov. Toto kolmé překrytí dvou systémů vnáší do území nejasnost, protože důležité pobytové prostory nejsou jasně vymezené hmotou domů. Jediné rozpoznatelné místo vstupu do území je pěší ulice vedoucí od autobusové zastávky Jarníkova podél OC Slunečnice do Jírovcova náměstí. Tento vstup však není dostatečně artikulován.

Současný stav objektu OC SLUNEČNICE

Stávající objekt OC Slunečnice byl postaven v rámci výstavby sídliště Chodov v letech 1979-85. Budova se primárně orientuje do podélně přilehlé pěší komunikace-ulice. Tato vede od zastávky autobusu Jarníkova k Jírovcovu náměstí, je též místem hlavního vstupu do souboru. Z komunikace jsou, chodcům však pouze, přístupné

komerční jednotky v parteru stavby. V prvním patře má objekt pasáž přístupnou z venkovní rampy. Na straně náměstí, které je vyvýšené cca. o 3 m oproti parteru OC, je v parteru objektu umístěna restaurace-pivnice. Zásobování objektu je řešeno dosti netradičně-průjezdem se zásobovacími rampami. Vjezd je řešen ze severu od ulice Vojtíšková, výjezd je zaústěn na jihozápadě do ulice Malenická. Objekt zohledňuje pěší vazby v území žel pouze v omezené míře. V několika směrech tvoří OC bariéru v prostupnosti. Stavba je koncepčně nevhodně napojena na dvojici panelových domů, S těmito spoluvytváří neprostupnou frontu dlouhou 175 m. Ulice Malenická je naopak zaslepená a končí nečleněnou obvodovou stěnou obchodního centra. Na severu má stávající objekt OC vnější exteriérový před prostor. Tento je využit jako povrchové parkoviště, toto řešení žel odřezává komerční jednotky v parteru centra od pěšího chodníku. Od náměstí na jihu objekt oddělují vysoké betonové květníky, snažící se řešit stoupání přilehlého terénu.

Stejně jako v rámci jiných sídlišť objekt původní obchodní vybavenosti morálně zastaral jako první. Přechod od centrálně řízeného hospodářství (obchodu, služeb) v současnou formu prodeje není stavba schopna obsahově, ideově vsířbat. Současným potřebám trhu nabídky služeb a obchodu stavba již koncepčně není schopna vyhovět. Formy nabídky, intenzita prodeje, šíře sortimentu i samotná očekávání nabídky dnes žel převážně komerčně založené společnosti, kladou nové limity a výzvy na budovy vybavenosti sídlišť. Formy a typologie bydlení představené v okolních panelových domech nebyly podrobeny takové proměně standardů i forem jako objekty komerční. Obsahový oblouk od socialistického pokusu k materialistickému kapitalismu dneška, žel neúprosně odhaluje nevyhovující stav a morální zastaralost obchodních staveb éry socialismu 70. a 80. let minulého století. V současnosti tak ani toto obchodní centrum kapacitně nenaplníuje potřeby obyvatel souboru sídliště. To m.j. dokládá i neřízený vznik většího počtu dodatečně zřízených drobných služeb a provozoven v 1NP bytových domů lokality, i vznik dalších obchodních provozoven v objektu bývalé kotelny v ulici Jarníkova – tj. v nejméně atraktivní části přilehlého území.

Další (dopravní a socio demografická) hlediska ovlivňující urbánní formu místa

Parkování (AUTOMOBILOVÁ DOPRAVA V KLIDU)

Velký problém v území představuje nedostatek parkovacích míst, dobově symptomatický pro dobu vzniku sídliště. Původní návrh nebrav v úvahu rozvoj motorismu a nepočítal tak s potřebnou kapacitou vyvolanou současnými požadavky konzumní společnosti. Dle výpočtu, provedených ve studii regenerace Jižního města z roku 2005, je v celém souboru Chodov II deficit 1932 stání. Tento deficit

byl částečně pokryt, však pouze minoritně, vybudováním nových 282 stání v garážovém objektu v ulici Vojtíšková v roce 2006. Jako jednu z dalších možných rezerv parkovacích kapacit vyznačuje studie regenerace Jižního města prostor – plochu pod Jírovcovým náměstím. Realisticky jedinou možnost dopravního napojení na tento prostor z komunikační sítě sídliště představuje právě průjezd přes OC Slunečnice na námi řešeném pozemku.

Sociodemografické parametry v území

S námi zamýšlenou polyfunkční výstavbou, obsahující významné plochy bydlení souvisí právě znalost celkové socio-demografie místa. Ta je vážným parametrem pro další rozvoj lokality. Viz níže ve zkrácené podobě. Dle Sociodemografické studie Prahy 11 (CE-Traffic 2021)

„Společným trendem pro hl. m. Prahu a SO Praha 11 je pokles počtu osob v mladším a starším produktivním věku. V mladším produktivním věku (15–29 let) se počet obyvatel snížil o téměř 6 tisíc. A ve věku 50–64 let o více než 8 tisíc. Naopak se v SO Praha 11 v tomto období zvýšil počet osob ve středním produktivním věku (30–49 let), a to o 2,5 tisíce.“

„Ve srovnání údajů o věkové struktuře obyvatel SO Praha 11 k 31.12.2010 a k 31.12.2020 je zřetelný posun nejvíce zastoupených skupin obyvatel (25-39 a 55-64 v roce 2010 na 35-49 a 65-74 v roce 2020) a tedy zvýšení průměrného věku obyvatel.“

Prognóza vývoje počtu obyvatel do r. 2035: (Prognóza byla připravena pro 3 varianty: Varianta 0 uvažuje, že ve SO Praha 11 nebude docházet k žádné výstavbě nových bytových jednotek či rodinných domů. Výpočet tak vychází pouze z přírůstku obyvatel narozením, úbytku úmrtím a pokračujícím trendem současné migrace. Varianta 1 uvažuje, že budou dokončeny všechny rezidenční projekty, které jsou již schválené či ve fázi, kdy k záměru již bylo vydáno stavební povolení. Varianta 2 uvažuje, že budou dokončeny všechny rezidenční projekty, které jsou alespoň ve fázi zpracování studie/projektu.)

Podle všech 3 variant prognózy dojde v rámci sídliště Chodov k poklesu počtu obyvatel o **10 %** a více:

„Chodov by v případě nulové varianty kvůli přirozenému úbytku a migraci ztratil do roku 2035 téměř 800 obyvatel. Zároveň je zde schválený pouze jeden rezidenční projekt přestavby bývalé kotelný čp. 1583, který by při jeho obsazení přivedl do oblasti zhruba 100 obyvatel. Není zde žádný zamýšlený rezidenční projekt. Proto by v obou dalších variantách mikroregion ztratil zhruba 700 obyvatel. Tento negativní trend by měl do budoucna pokračovat.“

Charakter bytového fondu „Jedním z nejvýznamnějších faktorů určujících současnou podobu území je náhlý vývoj a centrálně řízený populační/stavební rapidní růst v 70. a 80. letech minulého století. Tato, v dnešní perspektivě, jednorázová (projekt byl etapizován, nicméně nedocházelo k významným revizím původního plánu na základě již dokončených staveb) stavební akce obrovského objemu dala vzniknout převážně homogenní struktuře, diktované jeřábovým urbanismem a vlastnostmi/omezeními konstrukčního systému VVÚ-ETA. Zároveň tím byla určena homogenita bytového fondu jako takového; dobové požadavky a normy daly vzniknout typologii a dispozičnímu systému inherentně unifikovaného; tato vlastnost je dále umocněna nízkou přestavbovou (dispoziční) flexibilitou. To ubírá na resilienci a adaptibilitě celkového bytového fondu – právě adaptabilita bytového fondu, vyvolaná demografickou, technologickou či sociální změnou, bude velice obtížná.“

„Dosavadní rozvoj v území udržovalo tempo nárůstu bytového fondu (celkový počet bytů, nikoli výměra) cca 0,4% ročně a meziročně dále klesá. V konfrontaci s přirozeným úbytkem bytů (cca 0,8 – 2 % - při uvažované životnosti 140, resp. 50 let dle typologie a standardu) je jasné, že na území SO Praha 11 nejsou stavěny byty tempem pro uspokojení stávajícího stavu. Pokud rovněž zahrneme pozitivní migrační tendenci nejen meziměstskou, ale i vnitroměstskou (v kontextu rychlého zdražování sledujeme přesun poptávky z centra do okrajových částí města a sídlištních struktur, stejně tak zvyšující věková hranice založení rodiny posouvá centra rezidenční atraktivity dále na okraj) a s ní související poptávku po bytech, začíná být zjevné, že je toto číslo silně deficitní. Tempo výstavby normalizované vůči kontextu Prahy je 42,9 %. Zda je tento údaj „dobře“ či „špatně“ záleží na programových cílech současné politické reprezentace a jejích prioritách v jejich plnění. V současném trendu se pravděpodobně Praha 11 nevyhne dalšímu snižování dostupnosti bytového fondu, což může být v kombinaci s končící životností mnoha bytových jednotek a související rekonstrukcí a zvýšením nájemného příčinou zhoršení socioekonomické udržitelnosti a diverzity v území. Kvůli nízkému tempu výstavby se také nediverzifikuje značně dispozičně, velikostně a dobově homogenní bytový fond, čímž se obce stávají v otázkách bydlení zranitelnějšími (hůře se reaguje na výkyvy poptávky či makrotrendy).“

Spokojenost obyvatel S životem na Praze 11 jsou celkově spokojeny tři čtvrtiny (75 %) dotázaných obyvatel této MČ. Hlavní důvody nespokojenosti obyvatel Prahy 11 jsou: nedostatek parkování (35 % respondentů), neudržovaný veřejný prostor (20 % respondentů), špatná dostupnost občanské vybavenosti/ nedostatek služeb a obchodů (20 % respondentů). Nebyly zaznamenány významné rozdíly mezi průměrným počtem odpovědí v různých mikroregionech či v různých ekonomických skupinách obyvatel

(respondenti se shodovali v názorech napříč mikroregiony i ekonomickými skupinami.) Tedy zmíněné důvody jsou zastoupeny i v lokalitě sídliště Chodov. Respondenti mikroregionu Jižní Město II – jih (sídlíště Chodov) nejčastěji jako hlavní důvody své nespokojenosti uváděli parkování (43,9 %), nepořádek a nečistota (24,4 %) a zeleň (24,4 %).“

Provazba lokality OC na Jírovcovo náměstí

S objektem námi vlastněného OC je spjato také přilehlé Jírovcovo náměstí. Naše záměry humanizace OC SLUNEČNICE jsou neoddělitelně spjaty také s procesem o další humanizaci náměstí.

Náměstí je umístěné v těžišti celého souboru na křížení dvou nejvýznamnějších pěších cest a je vymezené budovou školy, OC Slunečnice a kulturním centrem Zahrada. Tyto tři instituce mají význam pro celou lokalitu a definují význam celého náměstí. Současný stav náměstí, šířeji i navazujících veřejných prostor (řešení povrchů, pobytové kvality a stav zeleně) neodpovídají statutu místa.

Naše vize humanizace místa nabízí posílení vztahu objektu vybavenosti (OC) k náměstí samotnému. Otevírá cestu k hledání způsobů uplatnění ekologických principů: redukce zpevněných ploch, znovu užití stávajících dlažeb a prvků, práce s principy modrozelené infrastruktury – retence srážkové vody. Je potřeba identifikovat prvky klíčové pro identitu místa – stávající sochy (Faun, Země, Kvetoucí země) a dominantní strom ve středu náměstí.

Teoretický rámec – zahušťování města

Náš požadavek směřující k budoucímu stavebnímu rozvoji námi vlastněné nemovitosti vychází z obecně přijímané „Teorie o zahušťování měst“. Tato reaguje na problémy rozšiřování měst do krajiny (urban sprawl) a je souladná se snahou o udržitelný rozvoj urbánních sídel. Hlavní teoretické koncepty zahrnují:

Přístup Měkké zahušťování (Soft Densification): se snaží o postupné a organické zvyšování hustoty zástavby v již existujících oblastech, často iniciované samotnými obyvateli. Zahrnuje úpravy podkroví, přístavby, vestavby a rozdělení stávajících objektů, které zvyšují kapacitu bydlení, aniž by radikálně měnily charakter sousedství.

Jedním z hlavních teoretických rámců, na nichž je zahušťování založeno je teorie kompaktního města (Compact City). Zdůrazňuje vyšší hustotu zástavby, smíšené využití území (bydlení, práce, služby v jedné oblasti) a lepší přístup k veřejné dopravě. Cílem je dosáhnout udržitelného rozvoje a obyvatelného městského prostředí, omezit spotřebu půdy a závislost na automobilech.

Koncept Chytrého růstu (Smart Growth) sdílí podobné cíle s teorií kompaktního města a zaměřuje se na plánování, které podporuje udržitelný růst. Klade důraz na zachování otevřené krajiny, vytváření komunit s kvalitní infrastrukturou a efektivní využívání stávajícího zastavěného území.

Benefity aplikace teorie zahušťování sídel:

- *Podpora "živého" a aktivního městského prostředí.*
- *Logický Rozvoj lokalit s již založenou a vybudovanou infrastrukturou (nejen technickou, ale i zdravotnickou, dopravní, kulturně vzdělávací, sportovní ...)*
- *Lepší dostupnost služeb a občanské vybavenosti pro nově zřizované bytové adresy v rámci HLMP*
- *Efektivnější organizace a dostupnost veřejné dopravy. Efektivizace pohybu – dopravních přesunů obyvatelstva MHD v rámci denní dojížděky do zaměstnání, škol i dalších volnočasových aktivit*
- *Snížení záběru volné krajiny a zemědělské půdy (tzv. "sídelní kaše").*

Jsme přesvědčeni, že námi vlastněná nemovitost OC SLUNEČNICE je přímo exemplárně vhodná pro uplatnění teorií o zahušťování sídel. Ve své stávající, dobově zaostalé formě, není žádným status quo, nebo kvalitativní konstantou v území.

Svou polohou v bytové lokalitě-prostředí sídliště Chodov je přímo předurčena k následné kvalitativní regeneraci, resp. k dalšímu stavebnímu rozvoji. Nechtěli bychom, aby tento aspekt právě ambiciózní MP ve svém bočním dopadu limitoval. Věříme v nalezení konsenzuálního řešení směřujícího k architektonicky – prostorové kvalitě.

Je jistě velmi složité nalézt rovnováhu mezi veřejným zájmem (udržitelnost, efektivita) a soukromými zájmy obyvatel, či skupin obyvatelstva. Územní plánování tak musí pečlivě zvažovat protichůdné zájmy a najít rovnováhu mezi nimi. Je zásadní při střetu více kritérií, mělo by mít sílu správně vyhodnotit jejich váhu, vyhodnotit a zrale upřednostnit ta nejvhodnější řešení.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 3030585

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1283

Podatel | **ŠIMEK MICHAL**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTKZL

Identifikátor podání Portálu Pražana | ssaw9t54

Lokalita | 520

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | OC Výslunní

Vyjádření**520 / SÍDLIŠTĚ ŘEPY****CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY**

Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Sídliště Řepy se strukturou modernistickou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita Sídliště Řepy je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby, park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality, na vymezených transformačních a rozvojových plochách doplnění zástavby s ohledem na celkový charakter lokalit a s ohledem na posílení centra lokality, rozšíření sítě tramvajové dopravy, doplnění technické infrastruktury a na západě lokality doplnění rekreační vybavenosti.

Námi vlastněný objekt-budova OC VÝSLUNÍ, náš pozemek pod objektem, přilehlé zpevněné plochy vč. navazujících komunikací (viz níže, dále viz graf. přílohy) přináležejí do výše uvedené plochy 520/ SÍDLIŠTĚ ŘEPY

Námi vlastněné pozemky a budovy dotčené návrhem změny MP:

městská část

katastrální území

parcelní č.

druh pozemku podle katastru nemovitostí

výměra

Praha 17

Řepy

1293/75

Zastavěná plocha a nádvoří

2939 m²

Praha 17

Řepy

1293/76

Ostatní plocha

279 m²

K níže uvedeným požadavkům, resp. námitkám, nás vede dlouhodobě zamýšlený proces revitalizace a humanizace naší budovy. Z pozice vlastníka, v rámci opakovaného projednávání Metropolitního plánu, vznášíme námitku vůči jeho návrhu:

1/ Změnu-úpravu výpočtového koeficientu Vz (koeficient základní podlažnosti)

V nyní projednávaném návrhu metropolitního plánu má transformační plocha č. 411/520/2245, ve které se nachází naše pozemky a nemovitosti, navržen koeficient základní podlažnosti Vz s hodnotou 8.

V rámci návrhu MP žádáme o úpravu-navýšení výpočtového koeficientu Vz na hodnotu 12.

Odůvodnění

Citace článku 96 - Regulované množství hrubých podlažních ploch

(2) Regulované množství hrubých podlažních ploch je stanoveno pro transformační a rozvojové plochy dle čl. 76 a 77 a určuje se výpočtem dle následujícího vzorce, kde P záměr je posuzovaná plocha záměru,

Z z je koeficient základního zastavění budovami dle čl. 95 odst. 5 a V z je koeficient základní podlažnosti. Koeficienty Z z a V z jsou uvedeny v grafické části Z 02, v KLZ/400 a v příloze č. 2/400:

$$HPP_{reg} = P_{záměr} \times Z z \times V z$$

Koeficient Vz výsledně spolutvoří HPPreg (Regulované množství hrubých podlažních ploch) jež je stanoveno pro transformační a rozvojové plochy. Je proto zásadním, velmi důležitým parametrem pro výsledné objemy možné zástavby. V širším významu přímo ovlivňuje volumetrii i formy místně přípustné zástavby.

Nově zrekonstruované (a rozsáhleji kapacitně rozšířené) těsně sousedící OC Řepy již kapacitně téměř naplňuje potřeby a možnosti kupní síly sídliště. Stalo se tak logicky nejvyužívanějším, tj. hlavním OC lokality. Původně byly oba objekty vystavěny jako jeden celek, žel toto bylo změněno dosti nelogickou dělbou v počátku 90. let.

Značnou část našeho pozemku aktuálně zaujímají příjezdové komunikace (na střešní parking, do zásobovacího suterénu) a další potřebná propojení pro pěší, jež jsou dále pevně navázaná na místní širší systém sítě chodníků.

Vzhledem k výše uvedenému, a vzhledem ke skutečnosti, že na pozemku má v delším časovém horizontu dojít k reorganizaci funkčního využití, by bylo nejvýše logické koncentrovat realizovat budoucí rozvoj na pozemku především vertikálně, tj. směrem do výšky.

Tomu přisvědčuje i přítomnost těsně sousedícího masivního výškového domu s 15 nadzemními podlažími. Tento v lokalitě pevně založil novou výškovou hladinu.

Je nám také, na základě dřívějších konzultací na IPR PRAHA, známo, že se v rámci transformační plochy, do níž spadáme také v delším horizontu uvažuje s výstavbou objektů příp. vč. úřadu pro MČ PRAHA 17. Tzn. s lokací významných funkčních aktivit a novým lokálním centrem městské části, směrem východně od našeho pozemku.

Avšak při pracovním ověření – vynesení objemu, který umožňuje HPP reg, (v rámci návrhu nyní projednávaného MP) je jasné zřejmé že objem, který aktuální vydání MP umožňuje neodpovídá okolní zástavbě bytových domů. To znamená, že objem generovaný z tohoto výpočtu výsledně neumožňuje místo dostatečně posílit. Posílit výraznější dominantou, která se nemusí již odvozovat přímo od stávající zástavby, ale může čerpat benefitů volné architektonické tvorby díky umístění v nové transformační ploše.

Objekt sousedící s naší parcelou na severu má 15 podlaží a celkoví HPP cca 17 775 m², což je téměř dvojnásobně vyšší hodnota než umožňuje HPPreg pro naši parcelu. I v případě, že bychom vnímali tento sousední objekt jako lokální dominantu, nová zástavba v transformační ploše by byla s tímto objektem v příliš velkém kontrastu. Jsme přesvědčeni, že nově navržený koeficient by tak přispíval k výsledné nežádoucí nesourodosti zástavby místa. (viz. PŘÍLOHA PŘIPOMÍNKY K MP_KLZ 520)

Koeficient základní zastavěnosti Z_z 35 % vnímáme jako správně a adekvátně místu nastavený, a umožňující zahuštění centra čtvrtě.

Zároveň však koeficient maximální zastavěnosti Z_{max} 70 % se ukazuje jako nižší oproti stávajícímu stavu. Neboť dvojice sousedících obchodních center (OC Řepy a OC Výsluní) z typologické podstaty a charakteru obou staveb dnes využívá téměř 100 % plochy odpovídajících pozemků.

Nová regulace koeficientem Z_{max} ve svém výsledném dopadu omezuje potenciální reorganizaci komerčních ploch, vč. možnosti zachování jejich rozsahu. Příkladně rozšíření a dostavba OC, či výstavba jiných nízkopodlažních objektů občanské vybavenosti s velkou zastavěností.

Koeficienty obecně mohou, při jejich správném stanovení, a využití dát místu dostatečně silný transformační impuls. Dává možnost spolu definovat charakter a genius loci rozvojových lokalit. V této lokalitě (v rámci transformační a rozvojové plochy) jako celku bude obzvláště důležité, aby výsledná intenzita nově zamýšlené zástavby byla dostatečná. Aby následně navržená architektura zástavby místa byla výrazná i koncentrovaná.

Je opravdu pozitivním a potěšujícím počinem, že MP dává pro budoucnost možnost transformace území centra sídliště jako celku.

Čtvrtě Řepy I a Řepy II jsou vzájemně oddělené komunikací Slánská, která tvoří významnou bariéru v území. Právě nové zřízení DVOU transformačních ploch vnáší do území potenciál lepšího propojení dvou lokalit a vytvoření smysluplného centra – v těžišti území s navazující občanskou vybaveností a novým náměstím.

Stávající situace konkurence menšího OC Výsluní se zásadně větším OC Řepy není dlouhodobě smysluplná. Možná ani vzájemně rozumná či udržitelná.

Proto celková transformace území v rámci čehož dojde k redistribuci a revizi jednotlivých využití je jistě správná. Pozitivní je sama idea rozdělení transformační plochy do dvou ploch, umožňujících citlivější

začlenění nové zástavby do stávajících struktur Řepy I a Řepy II, které mají svoje typologická urbanistická specifika.

Jsme velmi rádi, že bylo zpracovatelem MP vyhověno naší předchozí připomínce. Námi vlastněný objekt OC Výsluní (a celý náš okolní pozemek) jsou nyní celou svou půdorysnou plochou situovány shodně v ploše čtverců s jednotnou podlažností 12. Tzn, koeficient RNP má přiřazenu hodnotu 12. Tato parametrizace analogicky odpovídá okolní zástavbě. Proto hodnota RNP se má propsat i do koeficientu Vz resp. Základního určujícího výpočtu HPPreg.

Vzhledem k významu transformační plochy pro celou čtvrť, se jako vhodný nástroj pro regulaci budoucích změn v území může jevit např. regulační plán. Takový, který by tuto živou lokalitu dokázal komplexně uchopit a vydefinovat příslušnou regulaci ve větším detailu, než je pracovní rozlišení a detail Metropolitního plánu.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Transformační plocha byla koncepčně prověřena včetně příslušných koeficientů.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient F, tj. F+. Toto navýšení je přiměřené, aby zajistilo přiměřenou přestavbu.

Koeficient Vz je jedním z koeficientů, který ovlivňuje počet hrubých podlažních ploch. Jakýkoliv záměr musí respektovat čtverce výškové regulace. Výšková regulace je nastavena tak, aby umožňovala realizaci navržených HPP dle výše uvedeného. Výšková regulace je také nastavena adekvátně s ohledem na charakter území, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP.

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.

Požizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy č. P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Námítka

ID 3031077

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1283

Podatel | **ŠIMEK MICHAL**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ2T0

Identifikátor podání Portálu Pražana | v692yb69

Lokalita | 511

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | Bohnice - Podhájky - doplnění podání qqe4ajg7

Vyjádření

Doplnění námítky podané pod kódem qqe4ajg7, neboť u původní námítky se nepodařilo vložit příslušné propojení s částí „**Zákres**“ – tedy toto podání by mělo být bez této chyby – pro jistotu zopakují i text, který již zazněl v námitce č. qqe4ajg7.

CÍLOVÝ CHARAKTER LOKALITY

Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Sídliště Bohnice se strukturou modernistickou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. 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.

Objekt - budova a náš pozemek pod ní, (viz níže ,dále viz graf. přílohy) přináležejí do výše uvedené plochy 511/ SÍDLIŠTĚ BOHNICE

Námi vlastněné pozemky a budovy dotčené návrhem změny MP:

městská část

katastrální území

parcelní č.

druh pozemku podle katastru nemovitostí

výměra

Praha 8

Bohnice

600/59

zastavěná plocha a nádvoří

1519 m²

K níže uvedeným požadavkům, resp. námitkám, nás vede dlouhodobě zamýšlený proces revitalizace a humanizace naší budovy. Z pozice vlastníka, v rámci opakovaného projednávání Metropolitního plánu, vznášíme námitku vůči jeho návrhu:

Také lokalita Sídliště Bohnice (stejně jako celek MČ Praha 8, či celé tzv. Severní Město) čelí nedostatku dostupného bydlení, zejména pro mladé rodiny a seniory.

Nízká diverzifikace bytového fondu (velikost, typologie, standard) zvyšuje zranitelnost vůči demografickým a ekonomickým výkyvům. Pozitivní migrační trend z centra města do okrajových částí zvyšuje poptávku po bydlení v lokalitě. Přičemž sídliště Bohnice má minimální množství rozvojových či rezervních ploch pro další bytovou či polyfunkční výstavbu

Sídliště představuje hodnotnou, neboť všestranně rozvinutou urbánní strukturu, umožňující plnohodnotný život obyvatel. Cílem je tak především revitalizace a modernizace bytového fondu sídlišť. Podpora výstavby nových bytových jednotek, zejména v rámci dostupného a sociálního bydlení. Zajištění socioekonomické udržitelnosti a diverzity obyvatelstva.

Souběžně s udržitelným provozem a obsluhou sídlišť je však třeba neopomínat jejich aktivní rozvoj. Rozvoj v plochách logických rezerv sídlišť považujeme za zcela nutný až mandatorní. Především vzhledem k možnostem a povaze urbánní struktury. Možnostem vyplývajících z plné vybavenosti místní infrastruktury v nejširším slova smyslu. Lze výhodně navazovat na infrastrukturu urbanistickou, technickou, dopravní, zdravotnickou, školskou...

Navržené novostavby, či zásadní přestavby, nástavby mají schopnost propsat do sídlišť pokrok naší současnosti. Nové projekty v plochách sídlišť mohou tyto dále vhodně revitalizovat, rozvíjet, oživit,

posouvat je jako celek dál. Rozvoj sídlišť Prahy stagnuje, dle našeho názoru je zvýšené pozornosti třeba věnovat právě vyhledávání všech stavebních rezerv a rozvojových příležitostí sídlištních lokalit.

1/ Regulace ochrany komerční vybavenosti-vedlejší dopady jejího uplatnění na naši nemovitost

V rámci plánování rozvoje HLMP jako celku je zcela aktuální odborná diskuse problematiky i revitalizace některých sídlištních center (včetně menších jednotek) hledající a potvrzující možnosti nových soudobých řešení, často polyfunkčních. Ex socialistická sídliště mají v Praze obecně morálně amortizovanou občanskou vybaveností. Obchodní a nákupní centra sídlišť, navržená ještě v době centrálně řízené ekonomiky a obchodu.

Jsme mnohaletý vlastník budovy občanské vybavenosti, jež stagnuje. Jsme si dobře vědomi skutečnosti, že právě doplňkové stavby obchodní funkce sídlišť paušálně morálně technicky zastaraly. Stavby tak aktuálně funkčně i architektonicko-typologicky nevyhovují plnění své primární funkce obchodu a služeb. Toto se samozřejmě děje řádově rychleji a významněji v porovnání s hlavními – bytovými typologiemi sídlišť.

V nyní projednávaném návrhu metropolitního plánu je na námi vlastněné nemovitosti formou bodu a plochy vyznačena ochrana komerční vybavenosti.

Namítáme, že rigidní mechanická aplikace regulace ochrany komerce (nově užitá v rámci návrhu MP formou bodu a plochy) na naši nemovitost má výsledně jasně nežádoucí a omezující boční efekty.

Bez dalšího parametrického dořešení (doplnění specifikování, či další místní podmínkování) neuměřeně limituje, v některých aspektech přímo znemožňuje přiměřený rozvoj našeho vlastnictví.

Rigidní uplatnění regulace ochrany komerční vybaveností formou bodu a vymezenou / definovanou / plochou dle nás zde není vhodné. Jako vedlejší výsledný produkt neumožní například např. v budoucnu návrh cenných polyfunkčních budovy (v našem případě též limituje rozvoj bytových ploch zcela obecně). Možnost tvorby polyfunkčních objektu bydlení, objemově a výškově navazujících na okolní zástavbu považujeme v místě za cennou a hodnotnou.

Přičemž právě soudobá polyfunkční řešení, jsou velmi často vhodným revitalizačním řešením pro stagnující plochy sídlišť. Obzvláště vnímáme jako místně příhodnou formu budovy polyfunkční – směřující bydlení (převažující funkce v území), či ubytování ve vyšších podlažích spolu s komerční vybaveností v parteru (nebo vyšší vícepodlažní komerční podnoží).

Pro srovnání, stávající územní plán HMLP (ÚP) na našem pozemku umožňuje stavební činnost, dále definovanou v intencím přiměřené stavební činnosti v rámci stabilizovaného území.

Jakkoli naší intencí není vymístění komerční vybavenosti z objektu (a považujeme ochranu stávající komerční vybavenosti za smysluplnou a cennou) žádáme o stažení ochrany komerční vybavenosti (vyznačeno na naší nemovitosti značením bodem a plochou) z našeho objektu. Resp. požadujeme související kvalitativně vyšší zapodmínkování v rámci MP pro náš objekt.

Výše jsme předestřeli aspekty, kdy chvályhodná snaha MP místně zachovat komerční vybavenost sídliště může výsledně nevhodně limitovat možnosti revitalizace místa jako celku, i kriticky (především pak ekonomicky) handicapovat další přirozený urbánní rozvoj místa.

2/ Uplatnění-aplikace místní výškové regulace místně příslušného čtverce, také na naši nemovitost

Jako související akt žádáme pro naši nemovitost o aktivace koeficientu RNP – regulovaného počtu nadzemních podlaží (nyní blokovanou v rámci regulace komerční vybavenosti – žádné z přípustných souvisejících využití neumožňuje adekvátně a smysluplně využít výšku RNP)

V aktuálně projednávaném návrhu metropolitního plánu má čtverec, ve kterém se nachází naše budova stanoven koeficient RNP na hodnotu 8.

Námi vlastněný objekt leží v navazující ploše jednotné výškové regulace. Tato je odvozena z výšek okolní stávající panelové výstavby. Pojítkem zástavby je mj. podobná doba vzniku, vzniku sídliště. Na naší nemovitost tří straně navazuje zástavba panelových domů o výši osmi podlaží na zvýšeném soklu. V souladu se stávajícím Územním plánem a z něj vyplývající možnosti výstavby ve stabilizovaném území, často až do výše stávající okolní zástavby.

Žádáme, aby i nově projednávaný plán tyto možnosti pro námi vlastněnou nemovitost zachoval.

Rozvojový potenciál naší nemovitosti nechceme znehodnotit, jakkoli bočním efektem, limitu omezení podlažnosti spojeného s regulací ochrany komerční vybavenosti.

Žádáme, aby pro naši nemovitost byl přiměřeným způsobem stanoven koeficient RNP jako aktivní.

Věříme, že lze vyřešit alternativně i souběžně i v rámci zachování ochrany komerční vybavenosti.

3/ alternativní řešení námítky – zřízení rozvojově transformační plochy

Místo naší stavby, a na něj severně navazující rozměrné plochy městských parkovišť, přímo vybízí k aktivnímu rozvoji a architektonicko-urbanistickému vyřešení.

Lokalita má nedokončenou, heterogenní povahu. Její celkově neutěšený stav vyvěrá i z její vlastní podstaty-z arogantní urbánní koncepce řešení místního perimetru sídliště. Resp. jeho přechodu do starších obytných struktur místa.

Místo je výslednicí drsné a bezohledné kolize výstavby sídliště a jejího staršího okolí vzájemně. Je zhmotněním kontrastního „nárazu“ 8 patrových desek panelových domů (blok Čimická, Bukolská, Lindavská) do drobné struktury předválečné zástavby rodinných a řadových domů (ul. Podhájská pole a severněji).

Pokud by bylo urbanistickým cílem místo (a jeho severně návazné plochy) kvalitativně co nejlépe pozdvihnout a harmonizovat, bylo by klíčovým jistě především navrzení a vytvoření mezilehlé přechodové struktury. Urbánní struktury, vyvažují objemový formální kontrast mezi sídlištěm a drobnou předválečnou zástavbou. Bylo by třeba nalézt např. řešení integrující do sebe i městská parkoviště a zastavující a zpevňující jižní stranu ul Podhájská pole. Společný synergický postup jediný může zajistit kontextuální přechod stávající 8 podlažní modernistické zástavby do zástavby struktury zahradního města směrem k ulici Podhájská pole. Ta dnes, lehce bezútešně přechází do parkovacích asfaltových ploch.

Stávající komerční vybavenost by si zasloužila posílení vzhledem k rostoucím standardům, které stávající objekt již nemůže naplňovat. Zároveň aktuální umístění vybavenosti v těžišti modernistického souboru má limity rozvoje – kvůli umístění v de facto klidovém „vnitrobloku“ v blízkosti fasád obytných domů je zde výrazné omezení využití, a případného kvalitativního nebo kvantitativního rozvoje objektu kvůli hlukové zátěži okolí se omezí některé komerční provozy – např. restaurace /bar s předzahrádkou; velký supermarket – hluková a dopravní zátěž. Transformační plocha by umožnila potenciální redistribuci komerční vybavenosti v rámci plochy např. formou umístění komerčních ploch blíže ke křižovatce ulic Podhájská pole /Čimická, nebo umístění vybavenosti do aktivního parteru budov orientovaného ven k ulicím lemujícím plochu. Toto opatření by ve výsledku mohlo přinést jak zklidnění vnitřního prostoru souboru, tak i celkové zkvalitnění prostředí díky vhodnějšímu – viditelnějšímu umístění vybavenosti.

Toto místo by mohlo však být též cennou rezervou pro výstavbu MČ Prahy 8. Tento zde idealisticky nastíněný přístup by vyžadoval kooperaci vlastníků a v rámci MP I zřízení menší rozvojově transformační plochy. / viz grafická příloha /. Z výše uvedeného nám jasně vyplývá že pohled MP na lokalitu, jako transformačně rozvojový celek je tím kvalitativně nejsprávnějším náhledem na urbánní situaci. Jakkoli je tato myšlenka zdánlivě utopická, naivní a administrativně složitá, dává jediná šanci na koncepční a kvalitativně vyšší řešení než řešení ostatní. Proto zde zaznívá, MP má aspirační ambici být používaným rozvojově-plánovacím rámcem HLMP po řadu budoucích dekad.

Odůvodnění

Odůvodnění:

Náš požadavek směřující k budoucímu stavebnímu rozvoji námi vlastněné nemovitosti vychází z obecně přijímané „Teorie o zahušťování měst ... Tato reaguje na problémy rozšiřování měst do krajiny (urban sprawl) a je souladná se snahu o udržitelný rozvoj urbánních sídel. Hlavní teoretické koncepty zahrnují:

Přístup Měkké zahušťování (Soft Densification): se snaží o postupné a organické zvyšování hustoty zástavby v již existujících oblastech, často iniciované samotnými obyvateli. Zahrnuje úpravy podkroví, přístavby, vestavby a rozdělení stávajících objektů, které zvyšují kapacitu bydlení, aniž by radikálně měnily charakter sousedství.

Jedním z hlavních teoretických rámců, na nichž je zahušťování založeno je teorie kompaktního města (Compact City). Zdůrazňuje vyšší hustotu zástavby, smíšené využití území (bydlení, práce, služby v jedné oblasti) a lepší přístup k veřejné dopravě. Cílem je dosáhnout udržitelného rozvoje a obyvatelného městského prostředí, omezit spotřebu půdy a závislost na automobilech.

Koncept Chytrého růstu (Smart Growth) sdílí podobné cíle s teorií kompaktního města a zaměřuje se na plánování, které podporuje udržitelný růst. Klade důraz na zachování otevřené krajiny, vytváření komunit s kvalitní infrastrukturou a efektivní využívání stávajícího zastavěného území.

Benefity aplikace teorie zahušťování sídel:

- Podpora "živého" a aktivního městského prostředí.
- Logický Rozvoj lokalit s již založenou a vybudovanou infrastrukturou (nejen technickou, ale i zdravotnickou, dopravní, kulturně vzdělávací, sportovní ...)

- *Lepší dostupnost služeb a občanské vybavenosti pro nově zřizované bytové adresy v rámci HLMP*
- *Efektivnější organizace a dostupnost veřejné dopravy. Efektivizace pohybu – dopravních přesunů obyvatelstva MHD v rámci denní dojížděky do zaměstnání, škol i dalších volnočasových aktivit*
- *Snížení záběru volné krajiny a zemědělské půdy (tzv. "sídelní kaše").*

Jsme přesvědčeni, že námi vlastněná nemovitost je přímo exemplárně vhodná pro uplatnění teorií zahušťování sídel. Ve své stávající, dobově zaostalé formě, není žádným status quo, nebo kvalitativní konstantou v území. Svou polohou v bytové lokalitě-prostředí sídliště je přímo předurčena k následné kvalitativní regeneraci, resp. k dalšímu stavebnímu rozvoji. Nechtěli bychom, aby tento aspekt právě ambiciózní MP ve svém bočním dopadu limitoval. Věříme v nalezení konsenzuálního řešení směřujícího k architektonicky – prostorové kvalitě.

Je jistě velmi složité nalézt rovnováhu mezi veřejným zájmem (udržitelnost, efektivita) a soukromými zájmy obyvatel, či skupin obyvatelstva. Územní plánování tak musí pečlivě zvažovat protichůdné zájmy a najít rovnováhu mezi nimi. Je zásadní při střetu více kritérií, mělo by mít sílu správně vyhodnotit jejich váhu, vyhodnotit a zrale upřednostnit ta nejvhodnější řešení.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Plocha komerční vybavenosti byla vymezena na základě zásadní připomínky příslušné městské části v rámci veřejného projednání. Požadavek na zrušení plochy stávající komerční vybavenosti je reverzní vůči úpravám po 1. veřejném projednání na základě požadavku samosprávy a nebude do MPP zapracován. Regulativ komerční vybavenosti je koncepční nástroj, který je podrobně vysvětlen v kapitole 9 odůvodnění.

Požadavky na úpravu znění regulativů tak, aby bylo umožněno obytné využití, nebo bylo možno uplatnit RNP plochy výškové regulace nebudou zapracovány, jelikož z tohoto pohledu se nejedná o měněné části návrhu MPP. Ze stejného důvodu nebude zapracován požadavek na vymezení transformační plochy vzhledem k vymezení stabilizovaného území, jež bylo opakovaně projednáno. Návrh TR plochy o příslušných kapacitách v tomto místě by byl v rozporu s celkovou koncepcí. V dosavadním ÚP SÚ je navržena

stabilizovaná plocha SV - všeobecně smíšené, jejíž hlavním posláním je polyfunkčnost.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Problematika regulativů komerční vybavenosti byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl zohledněn a zvážen již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání. Vymezení ploch komerční vybavenosti bylo v odůvodněných případech redukováno s cílem minimalizace zásahu do vlastnických práv, bylo-li to shledáno jako důvodné a nezbytné.

V ostatních případech převážil veřejný zájem na zachování komerční vybavenosti, neboť bylo individuálně posouzeno, že se v těchto případech jedná o klíčový koncepční prvek dané lokality a nezbytná základ původní urbanistické kompozice a koncepce dané modernistické struktury.

Pořizovatel zároveň zohlednil při tomto prověření ÚAP HMP

Dále již návrh z výše uvedených důvodů upravován nebude, neboť navržené řešení bylo shledáno jako souladné s cíli a úkoly územního plánování a na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

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.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP.

Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027272

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1285

Podatel | **BARTONÍČKOVÁ LENKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZSD82

Identifikátor podání Portálu Pražana | cwynepr6

Lokalita | 220, 056, 219, 527, 130

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítky k návrhu Metropolitního plánu

Vyjádření

S ohledem na výše uvedené zásadně nesouhlasíme s návrhem umístění trasy dopravní infrastruktury – veřejně prospěšné stavby „910-610/-/171 Přeložka Tichnovy ulice“. - Požadujeme, aby tento záměr byl zcela vypuštěn a byl zachován stav dané části území transformační plochy 411/056/2539 podle návrhu Metropolitního plánu prezentovaného v roce 2022. Při nerespektování této námítky dochází k zásadnímu a nepřiměřenému dotčení vlastnického práva namítající osoby.

Odůvodnění

Adresát: odbor územního rozvoje MHMP Jungmannova 35 110 00 Praha 1 Věc: Námítky k návrhu Metropolitního plánu Na základě konání opakovaného veřejného 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 a v souladu s veřejnou vyhláškou - oznámení o konání opakovaného veřejného projednání podáváme níže uvedené námítky. Podle veřejné vyhlášky - Příloha č. 1 k č.j.: MHMPXPQR2CA5 odboru územního plánování MHMP platí: Dle § 52 odst. 3 Stavebního zákona 2006 ve spojení s § 172 odst. 1 a 5 a § 39 odst. 1 Správního řádu lze nejpozději do 7 dnů ode dne druhého termínu opakovaného veřejného projednání, tj. do 3. 12. 2025 včetně, uplatnit stanoviska, připomínky a námítky k vystavenému návrhu MPP a stanoviska a připomínky k vystavené dokumentaci VVURÚ. Ke stanoviskům, připomínkám a námitkám podaným po této lhůtě se nepřihlíží. Tímto tedy podávám námitku proti návrhu Metropolitního plánu. Námitku uplatňuje: podatelé. Námitku uplatňujeme proti tomu, aby v dané lokalitě byla navržena a akceptována stavba dopravní infrastruktury jako veřejně prospěšné stavby, konkrétně stavby „910-610/-/171 Přeložka Tichnovy ulice“. Odůvodnění námítky Dotčené

pozemky se podle návrhu Metropolitního plánu 2025 (dále jen „MPP2025“) nacházejí v lokalitě 056/Nové Butovice. Zároveň jsou součástí transformační plochy 411/056/2539; s odkazem na typy stability lokality podle čl. 69: (2) Transformační lokalitou [T] je lokalita s narušeným či neustáleným charakterem, ve které jsou navrženy rozsáhlé, popřípadě celkové změny v utváření území nebo jeho využití za podmínek stanovených pro jednotlivé, zejména transformační, plochy. V transformační lokalitě není cílový charakter odvozen od stávajícího charakteru, ale je nově navržen. Transformační plocha v daném kontextu byla již předmětem návrhu v roce 2022. Část plochy je podmíněna uzavřením plánovací smlouvy s časovým horizontem 6 let. Součástí MPP2025 v dané lokalitě je také stavba 910-610/-/81 Radlická radiála. Její umístění se i nadále dotýká pouze malé jižní části dotčených pozemků; zároveň jde o řešení již projednávané v předchozí fázi pořizování MPP. V rámci řešené lokality je nicméně nově (oproti řešení pro první veřejné projednání/řešení představené v roce 2022) navržena trasa dopravní infrastruktury - veřejně prospěšné stavby „910-610/-/171 Přeložka Tichnovy ulice“. Tato trasa zasahuje na dotčené pozemky, přímo na ně umísťuje novou veřejně prospěšnou stavbu. Specificky k veřejně prospěšné stavbě „910-610/-/171 Přeložka Tichnovy ulice“:

V odůvodnění návrhu MPP2025 se k této dopravní infrastruktuře uvádí: „610/-/171 Přeložka Tichnovy ulice - Významná místní komunikace - Návrh Výstavba Radlické radiály v Jinonicích vyvolává potřebu změny vedení místních komunikací, mimo jiné Tichnovy s napojením stávající ulice Karlštejnské. Nová trasa Tichnovy je vedena po povrchu z úrovně křižovatky s Bucharovou přibližně v souběhu s koridorem Radlické radiály jižně od areálu FK Motorlet do stávající úrovně křižovatky s Radlickou a Novoveskou. Napojení ulice Reporyjské z jižní strany do MÚK Radlické radiály navazuje na tento koridor. Nová Tichnova ulice bude sloužit k obsluze nové zástavby v uvolněných prostorech v okolí Radlické radiály s cílem minimalizovat množství zbytkových ploch a efektivně a udržitelně rozvíjet město. Trasa odpovídá koncepční studii zpracované pro zkvalitnění podoby Radlické radiály.“ Vedení této veřejně prospěšné stavby je odůvodněno „koncepční studií“ a „potřebou změny místních komunikací“ a zároveň „s cílem minimalizovat množství zbytkových ploch a efektivně a udržitelně rozvíjet město“. Jedná se tedy zcela zjevně o nové řešení v rámci přípravy projektu Radlické radiály a souvisejících aktivit v území. V minulosti tedy zjevně nebyla potřeba přeložky Tichnovy ulice nutná, neobjevuje se ve stávající podobě územního plánu hl. m. Prahy, neobjevila se ani v návrhu pro první veřejné projednání v roce 2022 (viz. srovnání verzí níže). Přitom všechny ostatní podmínky v území byly shodné. Již v roce 2022 se počítalo s výše uvedenou transformační plochou a Radlickou radiálou. Umístění přeložky Tichnovy ulice podle MPP2025 však zásadně zasahuje do vlastnických práv k dotčeným pozemkům, a to v několika ohledech. Umístění VPS nijak nereflktuje potřebu ani postupy na realizaci výstavby v dané oblasti / na dotčených

pozemcích. Nová Tichnova ulice má dle odůvodnění sloužit k obsluze nové zástavby v uvolněných prostorech v okolí Radlické radiály s cílem minimalizovat množství zbytkových ploch a efektivně a udržitelně rozvíjet město. Není ale z ničeho jasné, v čem se minimalizuje množství zbytkových ploch, jestliže se nová Tichonova ulice umísťuje tak, že z pozemků původně plošně určených k výstavbě v režimu SV, popř. OV v rámci transformační plochy v podstatě značnou část ukrájí pro veřejně prospěšnou stavbu. Lze tedy pochybovat o tom, že stavba má sloužit primárně ke zpřístupnění pozemků k výstavbě. Umístění nové Tichonovy ulice pak vůbec nebere v potaz, že provoz na nové komunikaci přinese negativní dopady na životní prostředí (hluk, zápach, emise), zároveň „shora“ přerozdělí původně kompaktní transformační plochu na dvě části, přičemž jedna bude zcela vklíněna mezi dvě dopravní stavby, což nelze vnímat jako žádoucí opatření. Celá transformační plocha je tedy novou Tichonovou ulicí poměrně zásadně ovlivněna. Umístění nové Tichonovy ulice by dále znamenalo, že by všechny nemovitosti, v ulici U Jinonického rybníčka, přišly o zahrady k nim náležící. Tyto, kromě rekreačních účelů, tvoří výhledově i oddělující zóny mezi plánovanou Radlickou radiálou a obytnými domy ve výše uvedené ulici, což by zásadním způsobem snížilo komfort bydlení v dané lokalitě. V případě, že by vlastníci plochy k výstavbě nevyužili, pak se jedná o řešení zcela zbytečné. Pořizovatel přitom mohl zvolit jiné způsoby řešení, které tolik nezasahují do vlastnického práva (veřejně prospěšná stavba umožňuje využít vyvlastnění). Pokud má jít primárně o obslužnou komunikaci, která by se stavěla (až) v případě urbanizace daného území (tj. na základě zájmu vlastníků), pak je možné celou situaci řešit např. podmínkou územní studie nebo to nechat zcela v režii vlastníků/investorů za obecných regulativů územního plánu (charakter území apod.), využít etapizaci v území apod. Zvolení nástroje veřejně prospěšné stavby (VPS) v daném území představuje předčasný, zjevně nepřiměřený a nedostatečně odůvodněný zásah do vlastnického práva. Kromě toho není jisté, v jakém časovém rámci by tato stavba jako VPS byla realizována, což může nežádoucím způsobem blokovat rozvoj území nemožností využít takto zařazené pozemky pro jiný účel a území uspořádat odlišným způsobem než vedením VPS v dané trase, tj. v podstatě může bránit rozvoji transformační plochy. Zvolené řešení ze strany pořizovatele s ohledem na výše uvedené nedostatečně zvážilo alternativní a méně invazivní řešení dostatečně neodůvodnilo zvolený přístup a jeho prioritizaci před jinými možnostmi nepřiměřeně zasahuje do vlastnického práva, zabírá území potenciálně využitelné pro jiný účel než je komunikace, aniž to je nezbytné pro řešení vztahů v území přináší negativní dopady do stávajícího využití lokality (životní prostředí, zdraví), aniž by pro tento účel byly dopady předem zmapovány a analyzovány. Závěr S ohledem na výše uvedené zásadně nesouhlasíme s návrhem umístění trasy dopravní infrastruktury – veřejně prospěšné stavby „910-610-/171 Přeložka Tichnovy ulice“. - Požadujeme, aby tento záměr byl zcela vypuštěn

a byl zachován stav dané části území transformační plochy 411/056/2539 podle návrhu Metropolitního plánu prezentovaného v roce 2022. Při nerespektování této námítky dochází k zásadnímu a nepřiměřenému dotčení vlastnického práva namítající osoby. V Praze dne 1.12.2025 Podpis

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Přeložka Tichnovy ulice je významnou součástí projektového řešení Radlické radiály (která je vymezená na základě nadřazené dokumentace), jehož zpodrobňování upřesňuje realizaci stavby včetně mimoúrovňové křižovatky Řeporyjská, nedílné součásti stavby této komunikace nadřazeného systému. Pro technicky komplikovanou stavbu Radlické radiály a MÚK Řeporyjská byla vždy, mimo jiné z důvodu křížení s tubusem metra B, vymezena široká plocha koridoru pro vedení dopravní a technické infrastruktury umožňující variabilitu řešení při splnění zákonných podmínek pro výstavbu komunikace a kvalitu dopravní obsluhy zástavby lokalit Jinonic a Starých Butovic. Přeložka Tichnovy ulice včetně vazby na křižovatku Bucharova - Petržilkova vychází z dopravní koncepce celého obytného souboru Nové Butovice Jihozápadního Města.

Koridor Radlické radiály a navazujících komunikací byl rozšířen a upraven v kontextu urbanistické studie pro vytvoření nové dokumentace pro územní rozhodnutí, kde je oproti původnímu záměru přepracovaný způsob trasování Radlické radiály a navazujících komunikací. Nově sledované trasy, tunelové úseky a křižovatky mají výrazně příznivější vliv na životní prostředí v okolní zástavbě.

Transformační plocha byla rozšířena v návaznosti na nové vedení Tichnovy ulice. Vymezení koridoru veřejně prospěšné stavby v MPP nepředstavuje okamžitý zásah do vlastnického práva ani automatické omezení užívání pozemku. MPP umožňuje využití území i v návaznosti na koridor dopravní stavby, pokud nebude samotná dopravní stavba omezena. Koridor je vymezený jako překryvný a nevyužitá částí je možné dále využívat pro zástavbu.

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 3027273

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1286

Podatel | **WALTHAM Investment, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR010RP

Identifikátor podání Portálu Pražana | cx279itt

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Podáváme tímto SOUHLASNOU námítku ke znění Metropolitního plánu, který mimo jiné vymezuje zastavitelnou obytnou rozvojovou plochu 417/380/1285.

Odůvodnění

Souhlasíme s navrženou zastavitelnou rozvojovou plochou se strukturou zahradního města, stanovenou podlažností 3 regulovaná nadzemní podlaží, s koeficientem základního zastavění budovami 35 % a koeficientem základní podlažnosti 3 v plné ploše pozemku parc. č. 4417/33 k. ú. Horní Počernice.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3027275

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1287

Podatel | **BERNARDOVÁ VALERIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVR23

Identifikátor podání Portálu Pražana | cxe5ii74

Lokalita | 947, 228

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Bezpečnost a ochrana zdraví v lokalitě Čertousy

Vyjádření

**a) požaduji zrušení komunikace 610/-/44 Komunikační propojení
Ve Žlíbku – U Úlů –, alternativně žádám o její posunutí dále od
stávající zástavby**

Ad 1. Komunikace 610/-/44 (Ve Žlíbku – U Úlů)

Požadavek:

Zrušení navržené komunikace 610/-/44 nebo její posunutí dále od
obytné zástavby.

Alternativně vedení trasy z křižovatky K Bílému vrchu – K Zelenči,
nejprve ulicí K Bílému vrchu a dále podél Novopacké směrem na
východ.

Komunikace má být obslužná pro lokalitu, nikoli součást „severního
obchvatu“ Horních Počernic.

Požaduji, aby byla zklidněná a plnila funkci veřejného prostranství,
s ohledem na bezpečnost dětí a obyvatel.

Odůvodnění

Odůvodnění:

Navržená komunikace jako „veřejně prospěšná stavba“ odporuje
cílovému charakteru lokality Čertousy, který má být stabilizovanou
obytnou lokalitou s vesnickou strukturou, chránit prostorové
uspořádání a historická jádra vesnic (Horní Počernice – Křovinovo
náměstí, Čertousy – Podsyrovský rybník).

Silniční síť by měla být součástí veřejného prostranství, nikoli tranzitním obchvatem, který obtěžuje a ohrožuje bezpečnost obyvatel.

Podle Pražských stavebních předpisů má uliční prostranství vysokou obytnou a reprezentativní hodnotu; je nutné zohlednit pěší a cyklistickou dopravu a obytnou kvalitu veřejných prostranství.

Současný stav na ulici Kludských a prodloužení ulice K Zelenči umožňuje tranzitní dopravu mezi obytnými částmi, což ohrožuje děti a místní obyvatele. Tento problém potvrzuje i o.s. Život ve městě a podporuje petice místních obyvatel.

Ochrana před hlukem:

Dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., musí být hluk z provozu pozemních komunikací omezen tak, aby nebyly překračovány hygienické limity v chráněných venkovních a vnitřních prostorech staveb.

Navrhovaná trasa komunikace 610/-/44 prochází obytnou zónou, což by vedlo k výraznému zvýšení hlukové zátěže pro místní obyvatele.

Podle judikatury Pl. ÚS 4/18, Pl. ÚS 35/23 a I. ÚS 818/24 je překročení hygienických limitů hluku považováno za negativní zásah do veřejného zdraví, který musí být řešen při umístování do nových UP nové silnice či obchvatu.

Navržená komunikace proto nesplňuje požadavky ochrany obyvatel před hlukem, jak ukládá zákon a právní předpisy, a zároveň odporuje principu zklidněných obytných veřejných prostor.

Judikatura NSS (sp. zn. 1 Ao 1/2009-185) podporuje možnost uplatnit námítky i proti koncepčnímu řešení území, pokud jeho realizace ohrožuje kvalitu života obyvatel, včetně negativních dopadů hluku.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byly změny lokálního charakteru (zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, úprava výškové regulace, úprava (odstranění) vymezení městského parku bodem), které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. úprava návrhu prvku 610/-/44 Komunikační propojení Ve Žlábku - U Úlů — návrh, , a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Pořizovatel uvádí, že vymezení odpovídá platnému územnímu plánu a má vazbu na území sousední obce. Slouží pro odstranění chybějící dopravní vazby k produkční oblasti, ve směru ze Středočeského kraje od Zelenče. Cílový charakter není jen popis lokality, MPP nedefinuje přesné technické řešení komunikace v kontextu i v návaznosti na obytnou zástavbu, tato řešení budou součástí navazujících projektových stupňů k zpracování samotného projektu komunikace. Návrh byl komplexně posouzen v rámci VVURÚ. Dále uvádíme, že obec Zeleneč ve svém nedávno schváleném územním plánu koridor pro tento záměr vymezuje (koridor "CNU.D5").

Námítka

ID 3035002

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1287

Podatel | **BERNARDOVÁ VALERIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVR23

Identifikátor podání Portálu Pražana | cxe5ii74

Lokalita | 228

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Bezpečnost a ochrana zdraví v lokalitě Čertousy (2/2)

Vyjádření

b) požadují zrušení změny ČOV Čertousy, rozšíření 730/228/1066 –, resp. její přemístění do lokality Sychrov

Ad 2) požadují zrušení Čistírna odpadních vod Čertousy, rozšíření 730/228/1066 – návrh, resp. přemístění do lokality Sychrov (vymístění ČOV Čertousy do oblasti Sychrov)

1. Zanesení změny územního plánu Z 2979/09 do MPP a doplnění podmínky: „Masivní výstavba v východních Horních Počernicích podmíněna výstavbou ČOV Sychrov včetně trasy kanalizačního sběrače.“

2. Alternativa: Oddělení ČOV Čertousy od obytné zóny pásmem zeleně sloužícím jako stálá hygienická bariéra.

Dle § 53 Stavebního zákona (SZ) upozorňuji na nesoulad s:

politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem,

cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,

požadavky SZ a jeho prováděcích právních předpisů,

výsledkem řešení rozporů.

Dále uvádím právní oporu a judikaturu:

§ 52 SZ – kdo může podat námítky a obsah námítky (vlastníci pozemků/staveb dotčených návrhem, zástupci veřejnosti).

§ 53 SZ – povinnost pořizovatele vypořádat námítky a případně upravit návrh.

Judikát NSS sp. zn. I.-ÚS 1547/12 – námítky lze podat, pokud návrh dotýká vlastnických práv, ale lze je vztáhnout i na širší urbanistické/koncepční aspekty.

Judikát 1 Ao 1/2009-185 – námítky mohou být i vůči celkové koncepci územního plánu, ne jen konkrétním dotčeným parcelám.

Odůvodnění

Odůvodnění:

1. Stávající stav a rizika:

ČOV Čertousy je přetížená; dopravní zátěž, zápach a překročené imisní limity ohrožují kvalitu života obyvatel. Vyhňivací nádrže jsou umístěny v bezprostřední blízkosti od obytných domů (včetně zástavby, která je výrazně starší než ČOV).

Podle zákona č. 211/1994 Sb., o ochraně ovzduší, nesmí být pachové látky v koncentracích obtěžujících obyvatelstvo.

Zákon č. 201/2012 Sb. a vyhláška č. 415/2012 Sb. ukládají povinnost využít opatření k omezení emisí zápachu (odsávání odpadních plynů, zakrytování jímek a dopravníků, uzavření objektů). Dokumentace neprokazuje, že tato opatření budou plně realizována.

2. Judikatura:

NSS sp. zn. 6 Ao 23/2015 potvrzuje právo obyvatel požadovat, aby stavby v obytné zóně respektovaly hygienické limity znečištění ovzduší a zápachu.

Pl. ÚS 17/2018: Ochranná pásma a vliv záměru na zdraví a životní prostředí obyvatel musí být posouzeny před povolením stavby.

NSS sp. zn. 54 A 48/2023 85: Jakákoliv podstatná změna návrhu po veřejném projednání vyžaduje nové projednání; přesun ČOV do lokality Sychrov je v souladu s touto povinností.

3. Ochranná pásma a životní prostředí:

Dokumentace nezohledňuje ochranné pásmo ČOV dle TNV 75 6011 a § 11 zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, které chrání obyvatelstvo před nepříznivými vlivy provozu ČOV.

Rozšíření kapacity ČOV by významně zvětšilo ochranné pásmo a zasáhlo nové rodinné domy, což dokumentace neřeší.

Povodí Labe, stanovisko ze dne 27. 11. 2015, konstatuje, že recipient pro odvod vyčištěných vod nemá zaručený trvalý průtok, což zvyšuje riziko znečištění a záplav.

4. Urbanistická a technická odůvodnění přesunu na Sychrov:

Napojení neodkanalizovaných lokalit Horních Počernic a rozvojových částí vyžaduje propojení s ČOV Sychrov, v souladu s EU směnicemi.

Přesun ČOV na Sychrov je urbanisticky a technicky vhodný: nízká poloha, napojení na infrastrukturu, souhlas vlastníků pozemků, ekonomicky výhodnější než zkapacitňování stávající ČOV v obytné zástavbě.

Oddálení výstavby Sychrovské ČOV podporuje územní rozvoj a minimalizuje riziko rozdrobení infrastruktury (Politika územního rozvoje ČR 2008).

5. Stavebně-technické a hygienické nedostatky:

Vyhláška č. 26/1999 Sb., Pražské stavební předpisy § 29 a vyhláška č. 501/2006 Sb., § 25 stanovují minimální odstupy staveb od hranic pozemku a od obytných staveb, což ČOV nedodržuje.

Normy ČSN 73 0540-2 a EUR 14449 EN stanovují požadavky na výměnu vzduchu a koncentrace CO₂ v interiérech, které při provozu ČOV budou překračovány.

WHO/EURO: Air Quality Guidelines 1992 upozorňuje na nutnost minimalizovat zápach a znečišťující plyny, což dokumentace neprokazuje.

6. Alternativy z hlediska územního plánu:

Zkapacitnění stávající ČOV bylo preferováno bez řádného posouzení varianty PČOV Sychrov, která by minimalizovala vliv na obytnou zástavbu a životní prostředí.

§ 96b stavebního zákona a judikatura NSS sp. zn. 6 Ao 4/2012 stanoví povinnost investora posoudit varianty, které minimalizují negativní dopady na obyvatelstvo a životní prostředí.

7. Kumulativní vlivy a dlouhodobá rizika:

Rekonstrukce a rozšíření ČOV budou probíhat 7–9 let, což způsobí kumulativní zhoršení ovzduší a hygienických podmínek.

§ 13 zákona č. 17/1992 Sb.: Nelze povolit činnost, pokud je riziko závažného poškození životního prostředí, byť existuje nejistota.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotýčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla úprava výškové regulace, tj. nikoliv úprava veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury (910-730/228/1066 Čistírna odpadních vod

Čertousy, rozšíření), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Pořizovatel uvádí, že prvek 730/228/1066 vymezení Čistírny odpadních vod Čertousy, rozšíření, navazuje už na existující stavbu ČOV v dané lokalitě a požadavek byl zapracován na podkladě vyjádření správce Pražská vodohospodářská společnost, a.s. Technické aspekty v kontextu obytné zástavby jsou součástí navazujících projektových stupňů. Záměr na výstavbu nové ČOV Sychrov není v MPP sledován. Rozšířená čistírna musí z principu splňovat hygienické požadavky.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 3027277

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1289

Podatel | **MENAD NIDAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01D58

Identifikátor podání Portálu Pražana | cybxe4fr

Lokalita | 201

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | **NÁMITKA K NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU –
TRANSFORMAČNÍ PLOCHA 411/201/2024 (HRDLOŘEZY /
SMETANKA)**

Vyjádření

Podávám námítku proti návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy, a to proti zařazení území v lokalitě Praha 9 – Hrdlořezy (přírodní park Smetanka) do transformační plochy **411/201/2024**. Navržené regulativy umožňující až **50% zastavění, podlažnost 3,0 a výstavbu 2–4 nadzemních podlaží** představují nepřiměřený zásah do ekologicky hodnotného území a negativně ovlivní životní prostředí, chráněné druhy i kvalitu bydlení v okolí.

Jako vlastníka nemovitosti bezprostředně sousedící s danou plochou by mne navržená změna zásadně poškodila zvýšením dopravní, hlukové a prašné zátěže, snížením soukromí a znehodnocením hodnoty mého majetku.

Současně upozorňuji, že v území jsem **vlastní foto/video dokumentací** prokázala výskyt **zvláště chráněných druhů živočichů** dle vyhlášky č. 395/1992 Sb., jejichž biotopy jsou chráněny zákonem č. 114/1992 Sb.

Z uvedených důvodů nesouhlasím s navrhovanou transformací a požaduji:

- **vypuštění transformační plochy 411/201/2024**, nebo
- **zásadní snížení navržené intenzity zástavby**, nebo
- **ponechání území jako nezastavitelné plochy přírodního charakteru.**

Odůvodnění

Moje námitka je podložena věcnými, ekologickými i právními argumenty:

1. Rozpor s právními předpisy o ochraně přírody

a krajiny Navrhovaná transformace je v přímém rozporu se zákonem č. 114/1992 Sb.:

- **§ 4 odst. 1** – ochrana ekologické stability krajiny
- **§ 5 odst. 1** – obecná ochrana přírody a krajiny
- **§ 45i** – zákaz zhoršovat stav přírodních stanovišť
- **§ 56** – zákaz poškozovat biotopy zvláště chráněných druhů

Území je součástí **přírodního parku Smetanka** a tvoří klíčový ekologický celek s vysokou biologickou hodnotou.

Transformace plochy s regulativy **Zmax 50 %, Vz 3,0, výšková regulace 2–4 NP** by vedla k zásadnímu zničení biotopů a narušení ekologické stability.

2. Prokázaný výskyt zvláště chráněných druhů (foto/video)

V území jsem osobně zdokumentovala výskyt druhů dle vyhlášky č. 395/1992 Sb.:

- **Otakárek ovocný (*Iphiclides podalirius*)** – ohrožený druh
- **Střevlík (*Carabus spp.*)** – ohrožený druh, indikátor kvalitního biotopu
- **Strakapoud prostřední (*Dendrocopos medius*)** – silně ohrožený druh, prokazatelně hnízdí v ploše
- **Ještěrka obecná (*Lacerta agilis*)** – ohrožený druh, doložena fotografií i videem

Biotopy těchto druhů jsou **zvláště chráněny** a podle § 56 je **nelze ničit ani poškozovat**.

Transformace plochy by vedla k přímému zániku těchto biotopů → přímé porušení zákona.

3. Další kriticky, silně ohrožené a ohrožené druhy Na základě NDOP AOPK a vlastních pozorování se zde vyskytují:

Kriticky ohrožené • Zmije obecná

- Strnad luční

Silně ohrožené • Ledňáček říční – hnízdění přímo v ploše

- Bobr evropský

- Slepýš křehký

- Holub doupňák

- Krahujec obecný

- Ještěrka obecná (významná populace)

Ohrožené a chráněné • Jestřáb lesní

- Datel černý

- Brhlík lesní

- Lejsek šedý

- Užovka obojková

- Veverka obecná

- Otakárek fenyklový

- Čmeláci, mravenci rodu *Formica*, střevlíci

Tyto druhy jsou vázány na křovinaté porosty, louky, náletovou vegetaci, staré listnaté stromy a břehové struktury Rokytky – vše, co navržená urbanizace odstraní.

4. Území jako ekologický koridor

Dotčená plocha:

- propojuje les nad školou s Rokytkou,
- je migrační trasou savců, ptáků, plazů i hmyzu,
- je posledním přístupem k vodě v okolí.

Jeho zastavění by koridor **zcela přerušilo**, což je v přímém rozporu s § 4 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb.

5. Povinnost provést biologické hodnocení (§ 67 zákona 114/1992 Sb.)

Vzhledem k výskytu chráněných druhů je správní orgán povinen:

- zajistit **kompletní biologické hodnocení**,
- vyhodnotit i moji foto/video dokumentaci,
- posoudit vliv navržené urbanizace na biotopy, hnízdiště, migrační trasy a ekologické vazby.

Bez biologického hodnocení není možné rozhodnout zákonným způsobem.

6. Dopad na kvalitu bydlení a hodnotu nemovitosti

Jako vlastník sousední nemovitosti doložitelně utrpím:

- ztrátu soukromí,
- výrazný hluk a prach,
- zvýšení dopravy,
- zhoršení životního prostředí,
- **pokles tržní hodnoty nemovitosti.**

Navržená transformace je tedy v rozporu i s principem proporcionality a s čl. 35 Listiny základních práv a svobod.

Závěr Z výše uvedených důvodů je navržená transformace:

- v rozporu se zákonem,
- v rozporu s veřejným zájmem,
- v rozporu s ochranou přírody,
- a představuje riziko nevratného zničení chráněných biotopů.

Proto požadují:

- vypuštění transformační plochy 411/201/2024,
nebo
- zásadní snížení intenzity zástavby,
nebo
- ponechání území jako nezastavitelné přírodní plochy.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla úprava způsobu výpočtu hrubých podlažních ploch a ve svém důsledku tedy snížení koeficientu míry využití území; úprava pouze dílčí části výškové regulace, a to ve čtverci při severní hranici transformační plochy; zmenšení rozsahu transformační plochy a úprava typu struktury - nikoliv však její nové vymezení. Lze tedy konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel vysvětluje:

Transformační plocha 411/201/2024 byla koordinována s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536. Přístup, jak byly kapacity nastavovány v rámci odvození míry využití území mezi změnami dosavadního ÚP SÚ a návrhem MPP je podrobně popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP. Vzhledem ke specifitě a hodnotám území, ke kterým pořizovatel v rámci vyhodnocování výsledků projednání přihlédl, byla nad rámec obvyklé koordinace pořizovaných změn ÚP SÚ dle rozhodnutí Zastupitelstva HMP snížena míra využití území, a to až na koeficient, který odpovídá dle ÚP SÚ hodnotě KPP 0,6, i přes to, že změna ÚP SÚ se pořizuje s požadavkem na 0,8 (podmínečně přípustně 1,1) a v návrhu MPP by při standardní jednotné metodice měl být vymezen odpovídající přepočtený koeficient 1,0 či 1,05.

Díky této úpravě byla mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním výrazným způsobem snížena projednávaná (navrhovaná) míra využití území v návrhu MPP. Navržený koeficient pro výpočet míry využití území v návrhu Metropolitního plánu k VP (2022) při přepočtu na metodiku ÚS SU odpovídal hodnotě KPP 1,0-1,2, což je v zásadě dvojnásobek oproti návrhu Metropolitním plánu k OVP (2025).

V souladu s článkem 36 odst. 3 a 71 odst. 4 textové části Metropolitního plánu může být typ struktury na úrovni dílčích ploch stanoven odlišně od typu struktury lokality, v tom případě má přednost podrobnější regulace (na úrovni dílčích ploch). V případě transformační plochy 411/201/2024, jejíž typ struktury se liší od typu struktury lokality tedy platí regulativy pro heterogenní strukturu. Pojmy, které nejsou Metropolitním plánem přímo definovány, ani nejsou stanoveny souvisejícími právními předpisy jsou použity v jejich obvyklém obecném významu (článek 3 odst. 1). U pojmů bez exaktního významu je při rozhodování určitý prostor pro správní úvahu stavebního úřadu.

Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je 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. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2024 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umísťovat i bez přímého vymezení v MPP. Dále uvádíme, že v tomto ohledu byla zachována kontinuita s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536, která požadavky na občanskou vybavenost v předmětné ploše s rozdílným způsobem využití OB – čistě obytné, explicitně nestanovuje.

Posouzení vlivů na životní prostředí je součástí Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Další dopady případného záměru na životní prostředí a kvalitu života budou prověřovány v rámci navazujících řízení včetně dokumentace SEA.

Vymezení Územního systému ekologické stability bylo upřesněno na základě odborného podkladu – Plánu ÚSES. Vymezení biokoridoru 500/-/3669 odpovídá po dílčích korekcích principu vymezení v ÚP SÚ HMP, je tedy zachována jeho spojitost v rámci území. Návrh byl koordinován s pořizovanou změnou ÚP Z 3536. Z důvodu zajištění kontinuity v rámci koordinace územně plánovací činnosti a na základě podrobnějšího prověření byla rozloha Parku U Schodů mezi VP a OVP upravena. Byla revidována hranice lokálního biokoridoru ÚSES. Nicméně zelená spojnice mezi lokalitou 881 / Smetanka a 850 / Údolí Rokytky zůstala zachována.

Koncepce dopravní infrastruktury obsažená v Metropolitním plánu vychází z posouzení v komplexním dopravním modelu a dlouhodobě sledovaných přepravních vztahů, které zohledňují jak stávající

intenzity dopravy, tak očekávané změny vyvolané rozvojem území ve vazbě s navrženou urbanistickou strukturou. Kapacitní dimenzování jednotlivých druhů dopravy, zejména dopravy kolejové a kapacitní hromadné dopravy, je navrženo s ohledem na předpokládaný nárůst obyvatel a pracovních příležitostí v rozvojových a transformačních lokalitách, přičemž cílem je systémové posílení modal splitu ve prospěch veřejné dopravy, pěší a cyklistické dopravy. Dopravní model pracuje s principem prostorové koncentrace zátěže do hlavních kapacitních koridorů a s postupnou redukcí tranzitní a individuální automobilové dopravy vnitřního města, což umožňuje dlouhodobě udržitelný provoz dopravního systému i při postupném naplňování rozvojového potenciálu území, aniž by docházelo k neúměrnému navyšování dopravních nároků v citlivých městských strukturách.

Požadavkům na zvýšené nároky při svozu komunálního odpadu, narušení soukromí, omezené spoje MHD atd., nemohl pořizovatel 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.

Transformační plocha 411/201/2012 je navržena v kontinuitě s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3665, která vymezení občanské vybavenosti explicitně nevyžaduje. Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je 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. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2012 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umisťovat i bez přímého vymezení v MPP.

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.

Klimatický plán je strategickým dokumentem sektoru životního prostředí a jeho naplňování probíhá prostřednictvím konkrétních opatření a programů. Územní plán je koncepčním nástrojem pro regulaci využití území a zohledňuje klimatické aspekty pouze v rozsahu své povahy a kompetencí. Nelze proto očekávat, že územní plán bude plně implementovat veškeré cíle klimatického plánu; taková povinnost není platnými právními předpisy uložena a není ani fakticky možná, neboť řada těchto cílů přesahuje rámec pravomocí územního plánu a náleží do oblasti sektorových politik, regulačních nástrojů či individuálního rozhodování. Dále podrobněji viz příloha P.164 kapitoly 15 textové části odůvodnění a Příloha P.159 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.

Návrh MPP vychází, v souladu s platnými právními předpisy, z poznatků z Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (ÚAP hl. m. Prahy), z důkladné analýzy území, analýzy vnitřního potenciálu brownfieldů i rozvojového potenciálu zastavitelných ploch, z rozboru potřeb a problémů. Návrh MPP stanovil základní koncepci rozvoje hl. m. Prahy založenou zejména na zásadách, které vyplývají z dlouhodobých strategických cílů města, byl vytvářen v souladu s platným Strategickým plánem hl. m. Prahy a v koordinaci se zpracováním návrhu jeho aktualizace. Podrobněji viz příloha P.163 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027284

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1291

Podatel | **PELIKÁN HUGO**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03OGU

Identifikátor podání Portálu Pražana | czig66nm

Lokalita | 082, 157

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Kolbenova vs US Vysočany

Vyjádření

Podatel požaduje zpřesnění a zpřísnění regulace v Návrhu MPP pro lokalitu 082 / Kolbenova tak, aby byla zajištěna odpovídající občanská vybavenost, kvalitní veřejná prostranství a respektování principů Územní studie Vysočany.

Úprava lokality 082 trpí zejména následujícími nedostatky:

- nerespektuje zásady multifunkčního města,
- nezajišťuje dostatečnou občanskou vybavenost,
- obsahuje nedostatečně odůvodněné regulace a způsob využití některých ploch,
- neváží přiměřeně veřejný a soukromý zájem,
- neřeší udržitelný rozvoj území v návaznosti na kontinuální a předvídatelné plánování,
- není v souladu s nadřazenými dokumenty územního plánování.

Odůvodnění

Lokalita 082 / Kolbenova je převážně tvořena zastavěným územím, nicméně občanská vybavenost je v MPP vymezena pouze na transformační ploše **411/082/2243**, což je zcela nedostačující vzhledem k očekávanému nárůstu počtu obyvatel a koncentraci rozvojových záměrů.

Nerovnoměrné rozmístění vybavenosti zhoršuje dostupnost služeb a je v rozporu s konceptem „patnáctiminutového města“. Územní studie Vysočany zároveň konstatuje, že lokalita trpí:

- vysokým podílem transformačních ploch,
- nedostatkem kvalitních veřejných prostranství,
- absencí parků se vzrostlou zelení
- a potřebou posílení občanské vybavenosti jako klíčového prvku nové čtvrti.

Z uvedeného důvodu je nezbytné přistoupit k detailnější regulaci a k doplnění chybějících funkcí tak, aby Kolbenova plnila roli centra rozvojové oblasti.

Konkrétní požadavky1. Transformační plochy 411/082/2468 a 411/082/2200Územní studie Vysočany pro tyto plochy předpokládá **umístění zařízení pro kulturu.**

Podatel proto požaduje doplnit v obou plochách **bodové vymezení občanské vybavenosti**, aby byla zajištěna minimálně kulturní či komunitní funkce v souladu s ÚS Vysočany.

2. Transformační plocha 411/082/2243 (oblast nových struktur P132)• Výšková hladina ve východní části je stanovena správně (max. 6 podlaží).

• V západní části Podatel požaduje **snížení výškové hladiny věží na max. 12 podlaží**, aby byla zachována proporcionalita zástavby.

• **Podíl občanské vybavenosti min. 15 %** je vzhledem k celkovému deficitu OV v území nezbytný a nesmí být snižován.

3. Transformační plocha 411/082/2545Tato plocha musí urbanisticky i výškově respektovat sousední plochu 411/082/2243. Podatel požaduje:

- **neumožnit hladinu věží ve východní části**,
 - zajistit, že výstavba se bude směrem k Rokytce **postupně snižovat** v souladu s ÚS Vysočany,
 - **maximální omezení výškových akcentů** v blízkosti Rokytky, aby nedošlo k převýšení stávající zástavby a narušení krajinného profilu.
-

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K navržené výškové regulaci v lokalitě Kolbenova uvádíme následující: Transformační lokalita představuje velkou plochu přeměny v severní části Vysočan. Díky stanici metra Kolbenova se jedná o lokalitu s potenciálem na vznik lokálního centra s bohatou škálou funkcí a vyšší hustotou. Vymezená oblast věží Kolbenova je v návrhu Metropolitního plánu od počátku projednávání. Označuje oblast koncentrace výškových staveb související s potenciálem nového městského subcentra při stanici metra Kolbenova. Metropolitní plán stanovuje maximální počet RNP, podrobnější členění výškových dominant je prověřováno v pořizované Územní studii Vysočany, která bude sloužit jako odborný podklad pro rozhodování v území. Koncentrace vyšších staveb bude zároveň přispívat ke smíšenému využití území. Hladina věží nedosahuje vymezeného prostoru lokality Rokytka, která odpovídá jejímu přímému přírodnímu rámci.

K požadavkům na doplnění občanské vybavenosti do konkrétních transformačních ploch uvádíme následující: Metropolitní plán definuje funkční využití území jako obytné, což v jeho případě znamená ekvivalent smíšených ploch městských funkcí schopných pojmout široké spektrum funkcí od bydlení po drobnou nerušící výrobu. V částech, které představují dosud nedefinovaný potenciál přestavby vymezuje MPP oblasti nových struktur - rozvoj těchto oblastí je možný pouze za splnění podmínek uvedených v článku 77 textové části - např. prokázání splnění parametru řešením v územní studii. V částech, kde již probíhá příprava či realizace záměrů, případně v místech pořizovaných změn ÚP SÚ HMP definuje plochy doplňující stávající struktury a tím zajišťuje kontinuitu s ÚP SÚ HMP a jeho pořizovanými změnami. Metropolitní plán tedy v rámci zachování kontinuity přebírá podobu pořizovaných nebo schválených změn ÚP SÚ HMP, které představují aktuální vůli samosprávy po podobě území, ve většině případů ve formě smíšených ploch s rozdílným způsobem využití OV či SV. Stejným způsobem jdou definovány potřeby občanské vybavenosti.

Podrobnější členění území a s tím spojené i podrobnější distribuce další menší občanské nebo i komerční vybavenosti není v měřítku Metropolitního plánu definováno s ohledem na jeho stabilitu a schopnost se přizpůsobit proměňujícím potřebám. Podrobnější členění území a definování požadavků na občanskou vybavenost je obsahem návrhu pořizované Územní studie Vysočany. Požadavky budou dále závazně ukotveny v plánovacích smlouvách, jejichž uzavřením je větší část předmětného území podmíněna.

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.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceřadově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebních setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní

studie k projednání je k dispozici na webových stránkách
pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Návrh Metropolitního plánu oproti dosavadnímu ÚP SÚ zavádí celou řadu podrobných regulativů – např. cílový charakter území jednotlivých lokalit, výškovou regulaci nebo ochranu stávajících parků ve volné zástavbě v modernistických strukturách.

Území hlavního města Prahy je rozděleno na jednotlivé lokality, které mají definované 4 základní parametry: zastavitelnost, typ struktury, způsob využití a míru stability. Pro každou lokalitu je definovaný její cílový charakter, který je nyní závazně ukotven v krycím listu lokality.

Krycí list závazný (KLZ) je přílohou závazné části územního plánu a obsahuje soupis regulativů platných v dané lokalitě spolu s popisem cílového charakteru lokality a individuálními regulativy. Krycí list odůvodnění (KLO) je odůvodněním základních vlastností lokality stanovených Metropolitním plánem a jejího vymezení, obsahuje ukazatele pro vyhodnocování plánu a dílčí odůvodnění záborů zemědělského půdního fondu v dané lokalitě včetně demografických údajů a demografické prognózy městské části nebo městských částí, ve které se lokalita nachází. KLO jsou přílohou odůvodnění Metropolitního plánu.

Hlavním regulativem struktury v podrobnosti lokalit je stanovení typu struktury. Každá jednotlivá lokalita má přiřazen typ struktury, který v souhrnu popisuje celkový obraz území ve vzájemné souvislosti jednotlivých lokalit. Každému typu struktury je přiřazena podrobná

a relativně přísná regulace, která zajistí, že budoucí rozvoj stabilizovaného území zachová a posílí jeho základní strukturální rysy. Přirazení typu struktury nově navržené zástavbě umožní podrobnější regulaci vznikajícího charakteru.

Metropolitní plán nově zavádí koncepci výškové regulace města, která je součástí urbanistické koncepce a spočívá ve výškové stabilizaci pražské městské krajiny. Kompozice „třetího rozměru“ Prahy chrání a doplňuje pražskou krajinnou scenérii – krajinný ráz. Cílem je stabilizace stávajících částí území a vytvoření předvídatelné a jasně čitelné kompozice metropole jako celku. Koncepcí Metropolitní plán stabilizuje celkovou a velmi rozmanitou kompozici výškových hladin a chrání doposud ucelené části panoramatu při současném jednoznačném vymezení potenciálu jejich rozvoje.

Park ve volné zástavbě je jedna z důležitých vlastností modernistické struktury. Park ve volné zástavbě vychází z modernistického principu umísťování budov volně do přírody a je nezpochybnitelnou hodnotou sídlišť. Prostupnost parku ve volné zástavbě je základní vlastností parku ve volné zástavbě, polohu sítě vymezených komunikací je možné v případě potřeby měnit spolu s konkrétním umístěným zpevněných ploch, ale park ve volné zástavbě má zůstat veřejně přístupný a nezastavěný. Hranice parku ve volné zástavbě nejsou vymezeny přesně a je nutné je podobně jako hranice uličních prostranství vždy konkrétně odvodit. Metropolitní plán nevymezuje přesně hranice budov v parku ve volné zástavbě, ale stanovuje pro úpravy těchto budov jasné podmínky.

Požadavku na doplnění veřejné vybavenosti ve Vysočanech nebude vyhověno. Problematika rozsahu, kapacity a územního vymezení veřejné vybavenosti byla již podrobně prověřena v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Na základě vyhodnocení výsledků tohoto projednání byla vrstva veřejné vybavenosti komplexně revidována a upravena v celoměstském měřítku, a to se zohledněním právní kontinuity, dosavadního ÚP SÚ, požadovaných změn územního plánu a relevantních územních a urbanistických studií.

MPP uplatňuje při naplňování koncepce veřejné infrastruktury kombinaci přímé regulace a iniciačních nástrojů. Tyto nástroje vytvářejí podmínky pro umísťování veřejné vybavenosti v zastavitelném území, zejména umožněním jejího umístění ve všech obytných a produkčních plochách, a současně prostřednictvím přímého vymezení ploch veřejné vybavenosti na základě analýzy stávajícího stavu území a posouzení identifikovaných deficitů. MPP tak vymezuje dostatečný rozsah ploch jak pro vznik nové občanské vybavenosti, tak pro ochranu a stabilizaci vybavenosti stávající, přičemž rozsah těchto ploch byl aktualizován také na základě požadavků městských částí a dalších podatelů uplatňujících své požadavky.

Dostatečnost veřejné vybavenosti byla odborně posouzena a je součástí bilančních vyhodnocení obsažených v odůvodnění návrhu MPP. Pořizovatel na základě vyhodnocení výsledků projednání konstatuje, že navržené řešení je adekvátní a odpovídá požadavku na vyvážení veřejných a soukromých zájmů v území.

Současně je nutno uvést, že podrobné prověření území Vysočan, včetně konkrétních potřeb, kapacit a prostorového rozmístění občanské vybavenosti, je předmětem pořizované územní studie Vysočany. Tento územně plánovací podklad je zpracováván v měřítku 1 : 5 000, které umožňuje detailní řešení základní urbanistické struktury území, vymezení stavebních a nestavebních bloků, veřejných prostranství, stanovení kapacit hrubých podlažních ploch, jakož i podrobnější regulaci jednotlivých bloků prostřednictvím uličních a stavebních čar, výškových hladin, požadavků na aktivní parter a umístění občanské vybavenosti.

Územní studie dále stanovuje koncepci dopravní infrastruktury, modrozelené infrastruktury a veřejných prostranství a umožňuje určit konkrétní kapacity občanské vybavenosti, jejich funkční využití a umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků. Pořizovatel vyhodnotil prověření těchto otázek prostřednictvím územní studie jako nejvhodnější nástroj s ohledem na komplexnost řešeného území i potřebnou míru flexibility, přičemž tento postup nevyžaduje změnu územně plánovací dokumentace ani rozhodování ZHMP.

Pořizované a schválené 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 3027280

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1291

Podatel | **PELIKÁN HUGO**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03OGU

Identifikátor podání Portálu Pražana | czig66nm

Lokalita | 157

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | OBLASTI NOVÝCH STRUKTUR P132, P133

Vyjádření

Podatel oceňuje, že transformační plochy 411/082/2243 a 411/157/2233 byly zařazeny do oblasti nových struktur P132 a P133. Tento krok Podatel považuje za správný a nezbytný, protože umožňuje městu uplatnit jasné parametrické požadavky na výstavbu, které – na rozdíl od volně definované plánovací smlouvy – poskytují minimální garantovaný základ občanské vybavenosti a veřejných prostranství.

Odůvodnění

Vzhledem k tomu, že v sousedních plochách není občanská vybavenost dostatečně řešena, není možné na ni spoléhat ani ji čerpat z okolí. Zařazení plochy do oblasti nových struktur je proto důležitým krokem k tomu, aby budoucí zástavba poskytovala alespoň základní úroveň služeb a přiměřenou kvalitu městského prostředí.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3027285

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1291

Podatel | **PELIKÁN HUGO**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03OGU

Identifikátor podání Portálu Pražana | czig66nm

Lokalita | 082, 157, 052, 156

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Komerční Vybavenost

Vyjádření

odatel namítá absenci regulace komerční vybavenosti v rozsáhlém transformačním území Prahy 9 podél ulic Kolbenova a Poděbradská.

Požaduje doplnění ploch a bodů **komerční vybavenosti** napříč územím, aby byla zachována polyfunkce v souladu s konceptem města krátkých vzdáleností a s dlouhodobou koncepcí rozvoje lokality Vysočany.

Týká se lokalit:

082 – Kolbenova, 157 – Nový Hloubětín, 52 – Harfa, 156 – Elektra

Návrh MPP v dotčeném území vykazuje následující zásadní vady:

- nerespektuje zásady multifunkčního města,
- nezajišťuje dostatečnou veřejnou a komerční vybavenost,
- obsahuje nedostatečně odůvodněné regulace způsobu využití území,
- nedostatečně váží veřejný a soukromý zájem.

Podatel proto požaduje doplnit **komerční vybavenost jako regulovanou funkci** ve všech uvedených transformačních lokalitách.

Odůvodnění

Rozsáhlé transformační území Prahy 9 představuje největší plochu svého druhu v Praze – rozsahově odpovídající krajskému městu – přičemž vzniká prakticky „na zelené louce“. Území tak nečerpá žádnou historickou kapacitu služeb ani městského zázemí.

UAP 2024 potvrzují, že polyfunkční a smíšené využití je základním principem moderního urbanismu, nezbytným pro kvalitu života, živé město a omezení nadměrné dopravy. Přesto se tento princip ve VRÚ Vysočany dlouhodobě neprosazuje: ani plochy SV nevedou k reálné polyfunkci, protože developerské projekty vytvářejí pouze minimální podíl nebytových funkcí – často jen parter v přízemí. U výškových objektů je tento podíl zanedbatelný (v jednotkách procent).

Důsledkem je nedostatek komerčních služeb, vylidňování čtvrti během dne, ekonomická neudržitelnost drobných služeb a nízká atraktivita území pro zaměstnavatele. Vzniká negativní cyklus: **málo pracovních míst → málo zákazníků → služby se neužijí → oblast zůstává monofunkční a bez atraktivity.**

Typickým příkladem je okolí metra Kolbenova, kde navzdory mimořádné dopravní dostupnosti nevznikla ani základní obchodní vybavenost.

Návrh MPP tento problém neřeší:

- komerční vybavenost chrání pouze na sídlištích,
- v transformačních lokalitách ji téměř nevymezuje,
- článek 148 nesprávně ztotožňuje veřejnou vybavenost s občanskou, komerční zcela opomíjí.

V kontextu rozsáhlé nové zástavby je zřejmé, že bez explicitní regulace komerční vybavenosti nevznikne žádná významná nebytová funkce. Pokud je tato funkce chráněna na sídlištích, je nelogické ji nechránit tam, kde vzniká nová městská čtvrť s tisíci novými obyvateli.

Z těchto důvodů je nezbytné komerční vybavenost **aktivně regulovat** napříč celým transformačním územím Vysočan, jinak dojde k vytvoření rozsáhlé monofunkční zóny v rozporu s principy udržitelného plánování a cílů MPP.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Návrh Metropolitního plánu v kontinuitě s ÚP SÚ HMP a jeho pořizovanými změnami explicitně nevymezuje komerční vybavenost v rámci transformačních a rozvojových ploch. Jedná se o metodický přístup zpracovatele v rámci celého Metropolitního plánu. Požadavky

na komerční vybavenost Metropolitní plán vymezuje pouze v modernistických strukturách.

Pro předmětné území je pořizována Územní studie Vysočany. Cílem územní studie je mj. prověřit deficit občanské vybavenosti a umístit potřebné kapacity. Navrhnout zástavbu, která bude vytvářet vhodné podmínky pro umístění potřebné veřejné a komerční vybavenosti v území plynoucí z analytické části studie, vymezit hrany zástavby s veřejnou vybaveností v parteru. Územní studie bude sloužit jako odborný podklad pro rozhodování v území a podrobné požadavky na komerční vybavenost jsou v územní studii podrobněji prověřovány.

Dále uvádíme, že většina předmětných ploch je podmíněna uzavřením plánovací smlouvy, ve které budou požadavky na komerční vybavenost závazně ukotveny.

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.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořizené územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Metropolitní plán nevymezuje komerční vybavenost jako návrh, neboť je očekávatelné, že plochy určené ke komerčním účelům mohou být umísťovány flexibilně samostatně, případně v částech budov, za předpokladu splnění dalších regulativů stanovených v MPP pro konkrétní plochu. Takovýmto přístupem je sledováno a umožněno flexibilní využití rezervovaných ploch v průběhu času. V prostředí živého rozvíjejícího se města a tržní ekonomiky nelze předvídat přesnou lokalizaci a úspěšnost rozličných forem vybavenosti. Podrobnější vymezení je úkolem podrobnějších územně plánovacích

dokumentací a podkladů jako je regulační plán, územní plán části Prahy nebo územní studie. Podrobnější požadavky na komerční vybavenost mohou být součástí obsahu plánovací smlouvy, pokud je rozvoj plochy podmíněn jejím uzavřením.

Požadavky na vymezení komerční vybavenosti jsou součástí návrhu pořizované Územní studie Vysočany, která v souladu se zadáním tuto problematiku komplexně prověřila. Územní studie reguluje jednotlivé stavební bloky vymezením plovoucích značek, které požadují do bloku umístit konkrétní typ komerční vybavenosti, zavádí požadavek na aktivní parter a v rámci jednotlivých stavebních bloků omezuje funkci bydlení tak, aby došlo k zajištění polyfunkčnosti území.

K výše uvedenému pořizovatel uvádí, že ani ÚP SÚ nikterak nereguluje a nestanovuje požadavky na komerční vybavenost a podíl funkcí v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Pořizované a schválené 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 3027281

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1291

Podatel | **PELIKÁN HUGO**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03OGU

Identifikátor podání Portálu Pražana | czig66nm

Lokalita | 082

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | nové struktury - změna

Vyjádření

Žadatel navrhuje přeartovat plochy 411/082/2200, 411/082/2468, 411/082/2491, 411/082/2492, 411/082/2545 a 411/082/2546 z kategorie „**ploch doplňujících stávající struktury**“ do kategorie „**oblastí nových struktur**“, protože podle svého charakteru tuto definici jednoznačně naplňují.

Dotčené lokality:

411/082/2200, 411/082/2468, 411/082/2491, 411/082/2492, 411/082/2545, 411/082/2546

Návrh úpravy zároveň vykazuje některé zásadní nedostatky popsané v části III tohoto podání, zejména:

- nejasné podmínky a pravidla pro uzavírání plánovacích smluv,
- nedostatečné zdůvodnění navržených regulací a způsobu využití části území,
- nepřiměřenost některých prvků Návrhu MPP a nedostatečné vyvážení veřejného a soukromého zájmu,
- nerespektování principů multifunkčního města,
- nedostatečné plánování a zajištění veřejné vybavenosti.

Odůvodnění

V původním Návrhu MPP z roku 2022 bylo v oblasti nových struktur vymezeno **417 110 m²**, zatímco v aktuální verzi zůstává pouze **123 130 m²**. Jde přitom převážně o tovární, skladovací či výrobní areály bez schválených záměrů. Obdobné transformační plochy jsou

v jiných částech města do oblasti nových struktur zařazeny, proto Podatel požaduje, aby se i tyto lokality navrátily do kategorie nových struktur, jak tomu bylo v původním návrhu.

V předchozí verzi byly všechny uvedené plochy součástí oblasti nových struktur. V území však neproběhla žádná změna, která by jejich přearažení ospravedlnila (např. vznik nové veřejné vybavenosti). Jedná se o území s vyššími nároky na množství a uspořádání veřejných prostranství, a právě zde je nezbytné využít poslední možnost regulovaně umístit chybějící veřejnou vybavenost. Díky blízkosti metra může vybavenost v této lokalitě sloužit rozsáhlé části nově vznikající čtvrti. Současný Návrh MPP však přejímá probíhající změny územního plánu, jako by již byly schválené, čímž navyšuje kapacity území bez jakýchkoli podmínek na doplnění vybavenosti.

Zařazení ploch mezi oblasti nových struktur je klíčové, protože:• umožňuje městu uplatnit jasné, parametrické požadavky na výstavbu, které – na rozdíl od variabilně definovaných plánovacích smluv – zaručují minimální rozsah občanské vybavenosti a kvalitních veřejných prostranství,

- zajišťuje, že budoucí zástavba bude poskytovat odpovídající služby a přiměřenou kvalitu městského prostředí,
- brání tomu, aby zde vznikla monofunkční bytová výstavba, která je sice ekonomicky nejvýhodnější, ale zcela nevyhovuje principům udržitelného rozvoje.

V rámci připomínek k verzi Návrhu MPP 2022 bylo navýšení kapacity území odůvodňováno studií ČKD Kolbenka sever. Tato studie však neřeší veřejnou vybavenost – zabývá se pouze objemovým řešením zástavby a strukturou uličních prostorů. Pokud má docházet k významnému navýšení kapacit území, je nutné, aby urbanistická studie určovala také polohu a rozsah veřejné vybavenosti, která je základním předpokladem vyváženého rozvoje. Studie, která vybavenost vůbec neřeší, nemůže sloužit jako podložený podklad k plánovací smlouvě ani nahradit parametrickou regulaci oblastí nových struktur.

Navíc je tato studie neveřejná a nebyla projednána s obyvateli či představena veřejnosti, což je v rozporu s principy transparentnosti a participace při územním plánování.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Návrh Metropolitního plánu plně respektuje kontinuitu s ÚP SÚ HMP a jeho pořizovanými změnami. Vyhověním požadavku podatele a tedy přeřazením transformačních ploch z „ploch doplňující stávající struktury“ do „oblasti nových struktur“ by vznikly vyšší požadavky na množství a uspořádání veřejných prostranství, občanské vybavenosti a městských parků oproti požadavkům ÚP SÚ HMP.

V oblastech nových struktur je budoucí uspořádání zástavby a veřejných prostranství stanoveno zpravidla parametricky. Parametrická regulace definuje požadavky vyjádřené procentem minimálních ploch výše uvedených prvků a umístění záměru v plochách oblastí nových struktur je dále podmíněno splněním podmínek dle článku 77 textové části Metropolitního plánu. Oblasti nových struktur jsou v Metropolitním plánu území, kde není doposud možné předvídat budoucí rozvoj přesnou lokalizací prvků parků, občanské vybavenosti a kompozici uličních prostranství. Z tohoto důvodu jsou tyto oblasti regulovány parametrickou regulací, která definuje požadavky vyjádřené procentem minimálních ploch výše uvedených prvků. Na základě připomínek z veřejného projednání bylo nutné velmi podrobně vážit míru využití těchto regulativů a neomezovat zásadním způsobem rozvoj města.

Metropolitní plán do svého návrhu přenáší kontinuitu s ÚP SÚ HMP a jeho pořizovanými změnami, v rámci kterých je podoba území stvrzena vůči ZHMP ve formě konkrétních smíšených ploch vázaných často na podkladové studie. V tomto smyslu nebyla tato území zachována jako oblasti nových struktur, ale vymezena v rozsahu odpovídajícím výše uvedenému stavu území jako plochy doplňující stávající struktury. Návrh Metropolitního plánu plně respektuje ÚP SÚ HMP a jeho pořizované změny, které explicitně nevymezují požadavky na umístění veřejné infrastruktury a zároveň nejsou podmíněny ve smyslu článku 77 textové části MPP. Jednotlivé plochy jsou z větší části již prostavěny, základní koncepce uličních prostranství je stanovena a požadavky na občanskou vybavenost nejsou v ÚP SÚ HMP a v rámci schvalování procesu pořízení změn ÚP definovány.

Podrobnější regulativy stanovuje v tomto území pořizovaná Územní studie Vysočany, která doplňuje další regulativní požadavky na území v měřítku, které Metropolitní plán nepostihuje.

Dále uvádíme, že transformační plochy s označením 411/082/2200 a 411/082/2546 spadají ve výkresu Z01 pod plochu 994/082/1027, ve které je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. Ta zpravidla vychází z hlavního výkresu regulace schválené územní studie a je nástrojem územního plánování dle stavebního zákona. V plánovací smlouvě budou podrobnější požadavky na množství a uspořádání veřejných prostranství, občanské vybavenosti a městských parků závazně ukotveny.

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.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě

z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čístopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propasal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Pořizované a schválené 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 3027282

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1291

Podatel | **PELIKÁN HUGO**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03OGU

Identifikátor podání Portálu Pražana | czig66nm

Lokalita | 082

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Plocha pro sport

Vyjádření

Podatel požaduje, aby byla v transformační ploše 411/082/2546 nově vymezena rekreační vybavenost. Tato plocha je v aktuálním územním plánu vedena jako území pro nerušící výrobu.

Týká se lokality: 411/082/2546

Předkládaná úprava vykazuje obecné nedostatky popsané v části III tohoto podání, zejména:

- nerespektování zásad multifunkčního města,
- nedostatečné zajištění veřejné vybavenosti v území,
- nedostatečné odůvodnění navržených regulací a způsobu využití některých lokalit,
- nepřiměřenost návrhu MPP a nedostatečné vyvažování veřejného a soukromého zájmu,
- nedostatečné zohlednění principů udržitelného rozvoje ve vztahu ke kontinuitě územního plánování a legitimním očekáváním investorů.

Odůvodnění

V plochách 411/082/2200 a 411/082/2546 dochází k výraznému navýšení kapacit zástavby, aniž by byla stanovena jakákoli podmínka pro vznik nové veřejné vybavenosti. Je proto žádoucí, aby alespoň část tohoto území byla vymezena pro **rekreační a sportovní vybavenost**, a to i s ohledem na skutečnost, že zhodnocení pozemků pro jejich vlastníka bude i tak velmi významné.

Navrhovaná plocha by představovala **náhradu za zaniklou plochu SP**, která ustoupila záměru městské části vybudovat zde mateřskou školu. V širokém území po obou stranách ulice Kolbenova (od Kbelské až po náměstí OSN) dlouhodobě chybí veřejná sportoviště, což potvrzují také data z prognózy veřejné vybavenosti IPR. Další úbytek těchto ploch v návrhu územního plánu je proto **nepřijatelný**.

Je nezbytné, aby zde vznikly nové sportovní a rekreační plochy, které zajistí dostupné volnočasové funkce pro místní obyvatele. Okrajová poloha území u cyklostezky a železnice je z urbanistického hlediska pro sportovní využití velmi vhodná.

Souvislosti:

- plocha SP byla nahrazena plochou VV (v místě má vzniknout MŠ),
- plocha VN má potenciál být transformována na sportovní vybavenost.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek je v rozporu s kontinuitou v rámci pořizované změny ÚP Z 3690, která navrhuje smíšené obytné území a rekreační vybavenost explicitně nevymezuje. Vymezení nové rekreační vybavenosti v severní části transformační plochy 411/082/2546 je prověřováno v rámci pořizované Územní studie Vysočany. Plocha je dále podmíněna požadavkem na uzavření plánovací smlouvy, ve které budou požadavky na vymezení rekreační vybavenosti závazně stanoveny. Metropolitní plán zde navrhuje zastavitelnou obytnou transformační plochu s typem struktury hybridní. Dle článku 144 odst. (2) je možné veřejnou vybavenost nad rámec vymezení v Metropolitním plánu libovolně umisťovat ve všech obytných a produkčních zastavitelných lokalitách, pokud to cílový charakter lokality nevylučuje. Další zpřesnění není Metropolitním plánem stanovováno. Podobnější regulace podílu funkcí je předmětem územně plánovacích dokumentací a podkladů podrobnějšího měřítko.

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.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní

studie k projednání je k dispozici na webových stránkách
pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propasal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Pořizované a schválené 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 3027279

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1291

Podatel | **PELIKÁN HUGO**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03OGU

Identifikátor podání Portálu Pražana | czig66nm

Lokalita | 082, 157

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Věže Moravcových strnadových

Vyjádření

Podatel vyjadřuje nesouhlas se zařazením výškové hladiny věží v lokalitách 441/082/2456 a 411/082/2200, tedy v území přímo přiléhajícím ke stávající stabilizované zástavbě podél ulic Moravcových a Strnadových. Žádá, aby byly výškové limity v těchto čtvercích upraveny tak, aby odpovídaly aktuálnímu návrhu Územní studie Vysočany.

Odůvodnění

Navržená maximální výška nové zástavby je nepřiměřeně vysoká a neodpovídá charakteru stávající okolní zástavby. Zvýšení výškových limitů vychází z interní (neveřejné) objemové studie Kolbenova Sever, kterou městská část použila jako podklad k žádosti o změnu územního plánu. Tato studie však nikdy nebyla představena veřejnosti ani projednána s obyvateli, takže není zřejmé, z jakých podkladů vychází a zda skutečně řeší celé území v širších souvislostech.

Oficiální územní studie Vysočany pro tuto oblast doporučuje podstatně nižší výšky — tzv. výškovou hladinu VI podle Pražských stavebních předpisů (16–26 metrů). Tato výška přirozeně navazuje na současnou zástavbu a vytváří vhodný přechod k plánovaným novým domům.

Proto požaduji, aby návrh respektoval výškové limity stanovené v územní studii Vysočany a výšky nové zástavby byly upraveny v souladu s jejím doporučením.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Vymezená oblast věží Kolbenova představuje jednu z lokalit určených pro umístění výškových staveb v rámci Metropolitního plánu. Nachází se v bezprostřední návaznosti na stanici metra a tvoří přirozené centrum severní části Vysočan s vazbami na obytné oblasti severně i jižně od Kolbenovy ulice. Území bylo současně prověřeno pořizovanou Územní studií Vysočany, která zpřesňuje rozmístění výškových staveb a stanovuje jejich limity v rámci jednotlivých stavebních bloků. Z tohoto důvodu nelze požadovat úplnou obsahovou shodu mezi nadřazenou územně plánovací dokumentací a územně plánovacím podkladem podrobnějšího měřítká. Vymezení oblasti věží určuje možnosti a rámec pro umístění výškových staveb, zatímco územní studie jejich konkrétní parametry limituje v souladu s detailnějším prostorovým řešením území.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítká. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební

bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propasal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Pořizované a schválené 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 3027283

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1291

Podatel | **PELIKÁN HUGO**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03OGU

Identifikátor podání Portálu Pražana | czig66nm

Lokalita | 082

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Vybavenost Kolbenova

Vyjádření

Podatel požaduje navýšit rozsah ploch občanské a rekreační vybavenosti v lokalitě Kolbenova alespoň na úroveň platného Územního plánu, který garantuje přibližně **34 000 m²**. Současný Návrh MPP umožňuje pouze **18 500 m²**, což představuje **pokles o 45 %**, a to navzdory tomu, že v území dochází k výraznému zvýšení kapacit zástavby i celkové zátěže území.

Týká se lokality: 082 Kolbenova

Navrhovaná úprava vykazuje obecné nedostatky popsané v části III tohoto podání, zejména:

- nedostatečné zajištění veřejné vybavenosti v území,
- nedostatečné odůvodnění navržených regulací a způsobu využití některých lokalit,
- nepřiměřenost návrhu MPP a nedostatečné vyvažování veřejného a soukromého zájmu,
- nedostatečné zohlednění principů udržitelného rozvoje ve vztahu ke kontinuitě územního plánování a legitimním očekáváním investorů,
- nezajištění souladu s nadřazenými dokumenty územního plánování (ČR i hl. m. Prahy) a s cíli územního plánování dle platné právní úpravy.

Odůvodnění

Platný Územní plán hl. m. Prahy pro území Kolbenovy jednoznačně garantuje přibližně **34 000 m²** ploch občanské a rekreační

vybavenosti. Návrh Metropolitního plánu z roku 2022 tento rozsah snížil na zhruba **31 000 m²**.

Aktuálně projednávaný Návrh MPP však v lokalitě umožňuje umístění pouhých **18 500 m²** občanské a rekreační vybavenosti – tedy o **45 % méně** než platný Územní plán a výrazně méně i oproti návrhu z roku 2022.

Tento zásadní pokles vybavenosti nastává v situaci, kdy:

- Vysočany, jejichž přirozeným centrem je právě Kolbenova, představují jedno z největších transformačních území v Praze s mimořádným rozvojovým potenciálem.
- Návrh MPP zde významně navyšuje kapacitu HPP – v území bude možné stavět o desítky procent více než dnes.
- Celá oblast Vysočan dlouhodobě trpí kritickým nedostatkem veřejné i sportovní infrastruktury, což dokládají data IPR uvedená v Prognóze veřejné vybavenosti.

Za těchto okolností je nepřijatelné, aby Metropolitní plán zvyšoval zátěž území prostřednictvím vyšší zastavitelnosti a intenzivnějšího využití území, a zároveň dramaticky snižoval rozsah ploch nezbytných pro fungování nové čtvrti – tedy pro školy, školky, sportoviště, kulturní a komunitní prostory či volnočasové a rekreační plochy.

Podatel proto požaduje, aby byl rozsah ploch občanské a rekreační vybavenosti vrácen minimálně na úroveň platného Územního plánu (cca **34 000 m²**) nebo adekvátně navýšen s ohledem na nové kapacity HPP, zvýšené výškové limity a transformační charakter celé lokality.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek je irelevantní, nelze poměřovat odlišné metodické přístupy návrhu MPP a ÚP SÚ HMP. Mezi rekreační vybavenost je započítán i úhrn ploch s rozdílným využitím ZMK - zeleň městská a krajinná, které však nepředstavují v konkrétním případě Vysočan rekreační potenciál, ale jedná se o jiným způsobem popsané uliční prostranství s prvky městské krajinné zeleně. To lze doložit faktem, že v těchto plochách se dnes nachází řada stávajících uličních prostranství.

Návrh MPP v rámci kontinuity přebírá podobu pořizovaných nebo schválených změn ÚP SÚ HMP, které představují aktuální vůli samosprávy po podobě území, ve většině případů ve formě smíšených ploch. Podrobnější členění území není v měřítku Metropolitního plánu, který pracuje s jednou funkční plochou smíšeného města pod názvem "obytná funkce" možné uplatnit. To je úkolem podrobnější územně plánovací dokumentace či podkladů. Požadavky na umístění občanské a rekreační vybavenosti jsou obsahem návrhu pořizované Územní studie Vysočany a budou dále závazně ukotveny v plánovacích smlouvách, pokud jsou plochy uzavřením plánovací smlouvy podmíněny.

Požadavku na doplnění veřejné vybavenosti ve Vysočanech nebude vyhověno. Problematika rozsahu, kapacity a územního vymezení veřejné vybavenosti byla již podrobně prověřena v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Na základě vyhodnocení výsledků tohoto projednání byla vrstva veřejné vybavenosti komplexně revidována a upravena v celoměstském měřítku, a to se zohledněním právní kontinuity, dosavadního ÚP SÚ, pořizovaných změn územního plánu a relevantních územních a urbanistických studií.

MPP uplatňuje při naplňování koncepce veřejné infrastruktury kombinaci přímé regulace a iniciačních nástrojů. Tyto nástroje vytvářejí podmínky pro umisťování veřejné vybavenosti v zastavitelném území, zejména umožněním jejího umisťování ve všech obytných a produkčních plochách, a současně prostřednictvím přímého vymezení ploch veřejné vybavenosti na základě analýzy stávajícího stavu území a posouzení identifikovaných deficitů. MPP tak vymezuje dostatečný rozsah ploch jak pro vznik nové občanské vybavenosti, tak pro ochranu a stabilizaci vybavenosti stávající, přičemž rozsah těchto ploch byl aktualizován také na základě požadavků městských částí a dalších podatelů uplatňujících své požadavky.

Dostatečnost veřejné vybavenosti byla odborně posouzena a je součástí bilančních vyhodnocení obsažených v odůvodnění návrhu MPP. Pořizovatel na základě vyhodnocení výsledků projednání konstatuje, že navržené řešení je adekvátní a odpovídá požadavku na vyvážení veřejných a soukromých zájmů v území.

Současně je nutno uvést, že podrobné prověření území Vysočan, včetně konkrétních potřeb, kapacit a prostorového rozmístění občanské vybavenosti, je předmětem pořizované územní studie Vysočany. Tento územně plánovací podklad je zpracováván v měřítku 1 : 5 000, které umožňuje detailní řešení základní urbanistické struktury území, vymezení stavebních a nestavebních bloků, veřejných prostranství, stanovení kapacit hrubých podlažních ploch, jakož i podrobnější regulaci jednotlivých bloků prostřednictvím

uličních a stavebních čar, výškových hladin, požadavků na aktivní parter a umístění občanské vybavenosti.

Územní studie dále stanovuje koncepci dopravní infrastruktury, modrozelené infrastruktury a veřejných prostranství a umožňuje určit konkrétní kapacity občanské vybavenosti, jejich funkční využití a umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků. Pořizovatel vyhodnotil prověření těchto otázek prostřednictvím územní studie jako nejvhodnější nástroj s ohledem na komplexnost řešeného území i potřebnou míru flexibility, přičemž tento postup nevyžaduje změnu územně plánovací dokumentace ani rozhodování ZHMP.

Pořizované a schválené 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.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námítku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námítce.

Námítka

ID 3027286

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1291

Podatel | **PELIKÁN HUGO**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03OGU

Identifikátor podání Portálu Pražana | czig66nm

Lokalita | 157

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | Zákres sprotoviště

Vyjádření

Podatel požaduje rozšíření nově vytvořené plochy veřejné vybavenosti VV 800/157/2325 o vyznačené území, na kterém je plánováno multifunkční hřiště.

Týká se: lokality 800/157/2325 (Nový Hloubětín)

Úprava v této lokalitě vykazuje vady uvedené v části III podání, zejména:

- nerespektuje zásady multifunkčního města,
- nezajišťuje dostatečnou veřejnou vybavenost,
- obsahuje nedostatečně odůvodněné regulace a způsob využití území,
- nevyvažuje přiměřeně veřejný a soukromý zájem,
- neřeší udržitelný rozvoj a kontinuitu plánování,
- nezajišťuje soulad s nadřazenými dokumenty územního plánování.

Podatel proto požaduje, aby byla plocha VV rozšířena tak, aby **stávající i plánované sportoviště** bylo novým návrhem MPP jednoznačně chráněno.

Odůvodnění

Podatel požaduje rozšíření nově vytvořené plochy veřejné vybavenosti VV 800/157/2325 o vyznačené území, na kterém je plánováno multifunkční hřiště.

Týká se: lokality 800/157/2325 (Nový Hloubětín)

Úprava v této lokalitě vykazuje vady uvedené v části III podání, zejména:

- nerespektuje zásady multifunkčního města,
- nezajišťuje dostatečnou veřejnou vybavenost,
- obsahuje nedostatečně odůvodněné regulace a způsob využití území,
- nevyvažuje přiměřeně veřejný a soukromý zájem,
- neřeší udržitelný rozvoj a kontinuitu plánování,
- nezajišťuje soulad s nadřazenými dokumenty územního plánování.

Podatel proto požaduje, aby byla plocha VV rozšířena tak, aby **stávající i plánované sportoviště** bylo novým návrhem MPP jednoznačně chráněno.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Podrobnější členění území v připomínkované oblasti je předmětem prověření v pořizované Územní studii Vysočany. Není vhodné umisťovat přes plochu multifunkčního hřiště, kterou územní studie umisťuje v nestavebním bloku na východně od VV 800/157/2325, plochu občanské vybavenosti, neboť se jedná o jiný typ využití. Plocha občanské vybavenosti vychází z umístění mateřské školy dle záměru MČ Praha 9, veřejné hřiště by mohlo být v režimu občanské vybavenosti nevhodně omezeno.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do

procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Pořizované a schválené 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 3027287

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1292

Podatel | **PEŠAN PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZP5K1

Identifikátor podání Portálu Pražana | czwp8qvx

Lokalita | 919, 933, 229, 918

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Zahradnictví versus ÚSES

Vyjádření

Nesouhlasíme s vymezením RBK 500/-/3127 na našich pozemcích. Jde o úses k upřesnění, který byl rozšířen na naše pozemky po veřejném projednání. Na obou pozemcích v současnosti provozujeme zahradnictví, V současné době jsou oplocené a jsou tam zařízení pro provoz zahradnictví. Žádáme o vyjmutí našich pozemků z ÚSES.

Odůvodnění

Jde o úses k upřesnění, který byl rozšířen na naše pozemky po veřejném projednání. Na obou pozemcích v současnosti provozujeme zahradnictví, V současné době jsou oplocené a jsou tam zařízení pro provoz zahradnictví.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Daný biokoridor je vymezen v Zásadách územního rozvoje, Metropolitní plán ho musí vymezit a upřesnit. Řešení ÚSES v daném prostoru vychází z Plánu ÚSES hl. m. Prahy, poskytnutého v roce 2021 orgánem ochrany přírody jako oficiální oborový podklad pro územní plánování. Zároveň je daný biokoridor vymezený v hranicích k upřesnění. Některá biocentra a biokoridory jsou v MPP vymezeny ve větším územním rozsahu oproti stanoveným minimálním prostorovým parametrům a jsou určena k následnému zpřesnění. Tento koncepční přístup reflektuje potřebu zachovat dostatečnou míru flexibility při navrhování a realizaci ÚSES v měnících se územních podmínkách. Zpřesnění ÚSES je možné v podrobnějších dokumentacích a podkladech, zejména v ÚPČP, regulačním plánu,

územní studii, komplexní pozemkové úpravě nebo jednoduché pozemkové úpravě obsahující plán společných zařízení, aktualizovaném Plánu ÚSES, projektu k vytváření ÚSES apod. Využití stávajícího zahradnictví není vymezením biokoridoru omezeno. V katastru nemovitostí je pozemek evidován jako orná půda, je ale velmi zanedbaný a spíše se charakterem jedná o skládku zeminy. Úprava vymezení ÚSES je v tomto místě vyvolaná potřebou koordinovat založení ÚSES s modernizací železniční tratě v souladu se studií proveditelnosti železničního uzlu Praha, s ohledem na stávající vegetaci je rozšíření biokoridoru k upřesnění odůvodněné, konkrétní rozsah bude, jak je uvedeno dále specifikováno.

Návrh MPP vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městské 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 veřejného 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 byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.109 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027346

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1292

Podatel | **PEŠAN PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZP642

Identifikátor podání Portálu Pražana | dfv8iuas

Lokalita | 918

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Nesouhlasíme se zařazením našich pozemků do plochy - jiná plocha přírodně blízká a žádáme o vymezení v rámci plochy zahradnictví a vinice. popř. pole.

Odůvodnění

V současnosti jsou pozemky využívány jako zahradnictví.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, bylo vymezení prvku územního systému ekologické stability, tj. nikoliv úprava způsobu využití či úprava hranic zastavitelného území, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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.

Námítka

ID 3027295

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1295

Podatel | **MARČENKO RUSLAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHRYP

Identifikátor podání Portálu Pražana | d3m95rg8

Lokalita | 027

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Astrid Garden je soukromý pozemek

Vyjádření

Jako vlastníci bytových jednotek v projektu Astrid Garden uplatňujeme námítku proti tomu, aby byl náš soukromý areál veden jako průchozí pro veřejnost.

Areál je soukromým majetkem ve smyslu § 1011 a násl. občanského zákoníku, přičemž jsme při koupi nabyli podíl na společných částech, jejichž užívání je určeno pouze vlastníkům a osobám jim oprávněně přítomným. Původní záměr i realizace projektu byly založeny na uzavřeném, neveřejném vnitrobloku, což bylo součástí hodnoty a podmínek prodeje bytů.

Otevření areálu veřejnosti by představovalo zásah do výkonu vlastnického práva chráněného čl. 11 Listiny základních práv a svobod, zvýšilo by bezpečnostní rizika a provozní zátěž a odporovalo by účelu společných částí, které slouží výhradně k bydlení a soukromému užívání.

Územní plán nemůže bezdůvodně ukládat veřejnou prostupnost přes pozemky v soukromém vlastnictví, pokud k tomu není zákonný titul, např. veřejně prospěšná stavba či opatření dle stavebního zákona, včetně odpovídající náhrady. Takový titul zde neexistuje a jeho vytvoření by nebylo přiměřené ani odůvodněné.

Z výše uvedených důvodů žádáme, aby byl areál Astrid Garden i nadále veden jako neprůchozí soukromý prostor bez veřejného přístupu.

Odůvodnění

Historický tato část území byla jako uzavřený soukromý areál firmy Astrid. Nikdy zde tedy neexistovalo propojení bloků nebo ulic. I v současnosti se jedná o soukromý uzavřený areál, jehož vnitroblok je využíván jako předzahrádky vlastníků kde zabezpečení předzahrádek a bytu v přízemí spoléhá na uzavřenost vnitrobloku.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí a poskytuje následující vysvětlení.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP.

Je vymezen stavební blok. Prostupnost není jako závazný regulativ přímo vymezena. Žádný průchod/prostup není navrhován. Platí regulativy stavebního bloku a vnitrobloku - viz textová část MPP. Z hlediska vymezení ploch a prostupnosti se nejedná o měněnou část návrhu MPP.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027296

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1296

Podatel | **Empo Delta s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02HSW

Identifikátor podání Portálu Pražana | d4t37q8w

Lokalita | 126, 338

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítky proti metropolitnímu plánu hlavního města Prahy

Vyjádření

Dotčená osoba, společnost Empo Delta s.r.o., IČO: 08362394, se sídlem Dudova 2585/4, Vinohrady, 120 00 Praha 2, jako vlastník a spoluvlastník pozemků v katastrálním území Smíchov, obec Praha, v lokalitě Podbělohorská, podává námítky proti návrhu metropolitního plánu hlavního města Prahy, který navrhuje změnu funkčního využití ze stávající zeleně městské a krajinné na tzv. zahradu (stavební blok).

Navrhovaná úprava by umožnila budoucí zástavbu, jež by měla zásadní negativní dopady na ekologickou stabilitu území, krajinný ráz, kvalitu bydlení i tržní hodnotu nemovitostí, přičemž metropolitní plán postrádá řádné odůvodnění a vyhodnocení těchto dopadů.

Dotčená osoba proto navrhuje, aby pozemky i nadále zůstaly vedeny jako zeleň městská a krajinná, a v detailu odkazuje na podrobné námítky uvedené v příloze tohoto podání.

Odůvodnění**Úvod**

Dotčená osoba je vlastníkem pozemků parc. č. 4717/2, 4718/1, 4719/1 a 4719/2, jehož součástí je stavba č.p. 3278, zapsaných na listu vlastnictví č. 11931, a dále spoluvlastníkem pozemků parc. č. 4725 a 4726, zapsaných na listu vlastnictví č. 16427, a pozemku parc. č. 4720, zapsaného na listu vlastnictví č. 11382, vše v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, obec Praha, katastrální území Smíchov (dále jen „Nemovitosti“). Tyto nemovitosti jsou dotčeny aktuálně připravovaným Metropolitním plánem hlavního města Prahy a nacházejí se v obytné lokalitě Podbělohorská, vedené pod č. 126

v návrhu opatření obecné povahy v rámci Územního plánu hl. m. Prahy (dále jen „Metropolitní plán“).

Důkaz: výpisem z katastru nemovitostí (Příloha č. 1)

krycím listem oblasti Podbělohorská (Příloha č. 2)

Obrázek č. 1: Snímek zachycuje aktuální podobu oblasti Podbělohorská, v níž jsou pozemky vedeny jako zeleň městská a krajinná.

Obrázek č. 2: Tento snímek zachycuje oblast Podbělohorská, která je předmětem řešení v Metropolitním plánu.

Obrázek č. 3: Tento snímek zachycuje oblast Podbělohorská, která je předmětem řešení v Metropolitním plánu, v níž jsou Pozemky vedeny jako zahrada (stavební blok).

Na základě § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen

„Stavební zákon“), mohou vlastníci pozemků a staveb podat námítky proti Metropolitnímu plánu dotčenému návrhem jeho řešení.

Dle § 52 odst. 3 Stavebního zákona, ve spojení s § 172 odst. 1 a 5 a § 39 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, lze námítky podat nejpozději do 7 dnů ode dne druhého termínu opakovaného veřejného projednání, tj. do 3. prosince 2025.

Dotčená osoba jako vlastník Nemovitostí tímto podává námítky proti Metropolitnímu plánu v jeho

konkrétní podobě.

Vady územního plánu

Metropolitní plán počítá se změnou účelu užívání Pozemkůve stávajících ploch zeleně městské a krajinné, a to u pozemků parc. č. 4720, 4721, 4722, 4723, 4724, 4725 a 4727, 4678 a 4679/1 (dále jen

„Pozemky“) v části týkající se obytné lokality Podbělohorská. S touto navrhovanou změnou Dotčená osoba nesouhlasí z následujících důvodů:

snížení zeleně v případě budoucí výstavby;

snížení „pohody bydlení“ a tržní hodnoty;

narušení krajinného rázu;

nepřezkoumatelnost odůvodnění navržené změny a absence řádného posouzení jejích dopadů.

Námítky

Námítka snížení zeleně v případě budoucí výstavby

V případě, že by došlo ke změně územního plánu z ploch zeleně městské a krajinné na tzv. zahradu (stavební blok), jak navrhuje Metropolitní plán, změnil by se charakter daného území zásadním způsobem. Z převážně přírodní, ekologicky hodnotné zelené plochy by se stala plocha určená primárně k zástavbě. Metropolitní plán řadí tyto plochy do specifického typu území označeného jako tzv. heterogenní struktura, který tak může v dané lokalitě Podbělohorská umožnit vznik nových stavebních bloků a významné rozšíření volné zástavby. Tento typ území již nechrání zeleň jako hlavní funkci, ale naopak umožňuje intenzivní rozvoj obytné zástavby, typicky formou rodinných domů či menších vil s rozsáhlými soukromými zahradami. V praxi by tak schválení Metropolitního plánu otevřelo prostor pro masivní a souvislé zastavění dosud nezastavěných zelených ploch.

Úbytek zeleně by proto nebyl nahodilý, ale byl by přímým a očekávaným důsledkem nově umožněné výstavby. Realizace navrhované územní úpravy by vedla ke značnému zhoršení ekologické stability území, snížení retenční funkce krajiny a zhoršení kvality životního prostředí v širokém okolí.

Pozemek parc. č. 4720, jehož je Dotčená osoba spoluvlastníkem, přitom bezprostředně sousedí s pozemkem parc. č. 4719/1 ve výlučném vlastnictví Dotčené osoby a změna funkčního využití území by tak dopadla na oba tyto pozemky a vystavila je přímému tlaku potenciální zástavby.

Stávající zeleň plní významnou funkci při regulaci mikroklimatu, ochraně ovzduší, snižování prašnosti a hlučnosti a zároveň poskytuje důležitý biotop pro místní flóru a faunu. Z hlediska § 18 odst. 1 Stavebního zákona se v tomto případě jedná o zásah do principu udržitelného rozvoje území, který je pořizovatel územního plánu povinen respektovat. Metropolitní plán však neobsahuje dostatečné vyhodnocení dopadů navrhované změny na ekologické a stabilizační funkce území.

Námítka snížení „pohody bydlení“ a tržní hodnoty

Pokud by došlo ke změně Metropolitního plánu, dotklo by se to zejména Dotčené osoby, která drží budovu č.p. 3278, jež je součástí pozemku parc. č. 4719/2, v k. ú. Smíchov, obec Praha za účelem

pronájmu třetím osobám. Zároveň u všech osob žijících v této rezidenční oblasti by došlo ke snížení jejich „pohody bydlení“, zejména v případě, že by navržená změna územního plánu umožnila budoucí zastavění sousedních pozemků.

V důsledku snížení pohody bydlení zároveň dochází i ke snížení tržní hodnoty pozemku parc. č. 4719/2 v k.ú. Smíchov, jehož součástí je stavba č.p. 3278, který je ve vlastnictví Dotčené osoby.² Konkrétně lze očekávat, že zvýšená hlučnost, prašnost, pohyb vozidel a ztráta zeleně v přímém sousedství domu povedou k poklesu atraktivity nemovitosti pro případné potencionální kupce a tím i ke snížení její obvyklé (tržní) ceny.

Tento zásah je v rozporu s § 19 odst. 1 Stavebního zákona, podle něhož musí územní plán chránit kvalitu prostředí a jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty. Pořizovatel se však nijak s těmito dopady nevypořádal.

Z výše uvedeného je tak patrné, že navrhovaná změna neprošla testem proporcionality, neboť neuvádí žádný legitimní veřejný zájem, nehodnotí existenci mírnějších prostředků a neprovádí porovnání mezi intenzitou zásahu do práv vlastníků a přínosem pro veřejnost.

Námítka narušení krajinného rázu

Dle rozsudku Nejvyššího správního soudu č. 8 As 71/2024–105 ze dne 6. 3. 2025: „Krajinný ráz je specifickým institutem územní ochrany životního prostředí. Jeho prostřednictvím je poskytována ochrana přírodní, kulturní a historické charakteristice určitého místa či oblasti. Koncepce ochrany krajinného rázu vychází z myšlenky, že krajina je tvořena prvky přírodními (živými i neživými) a kulturními (tj. výsledky lidské přítomnosti v krajině), které společně prošly určitým historickým vývojem a existují spolu na určitém území ve vzájemné shodě a harmonickém uspořádání. Narušením této vzhledové harmonie pak může dojít k narušení přirozených, ustálených vztahů v daném území.“

Změna územního plánu, která by předmětné Pozemky zařadila mezi zastavitelné plochy (konkrétně zastavitelné obytné), by mohla v budoucnu umožnit výstavbu, a tím narušit harmonii přírodních a kulturních prvků v oblasti. Ačkoliv je území v současnosti nezastavěné, samotná možnost budoucí zástavby představuje riziko pro vizuální, ekologickou a kulturní hodnotu krajiny, jakož i pro rekreační funkce a identitu místa pro místní obyvatele i návštěvníky. Zachování charakteru území jako

nezastavěného je proto nezbytné pro respektování principů ochrany krajinného rázu vymezených

judikaturou NSS.

Metropolitní plán však neobsahuje žádné posouzení dopadů na krajinný ráz podle § 12 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, a tato absence činí navrhovanou změnu nepřezkoumatelnou. Pořizovatel je povinen takové posouzení provést, přičemž k narušení charakteru území může dojít již samotným zařazením do zastavitelných ploch.

Námítka nepřezkoumatelnosti odůvodnění navržení změny a absence řádného posouzení jejích dopadů

Navrhovaná změna funkčního využití Pozemků trpí vadou nepřezkoumatelnosti, neboť v odůvodnění Metropolitního plánu absentují úvahy, na jejichž základě jeho autor dospěl k závěru týkajícího se potřeby přearaovat dosud nezastavěné plochy mezi plochy zastavitelné. Územní plán jako opatření obecné povahy musí obsahovat dostatečné, konkrétní a logické odůvodnění zvoleného řešení, včetně úvahy o tom, proč nebyly zvoleny mírnější nebo alternativní varianty využití území.

Navrhovaným Metropolitním plánem však nebylo doposud prokázáno, že by existovala urbanistická, dopravní, infrastrukturní či jiná veřejná potřeba, jež by změnu funkční plochy odůvodňovala. V dokumentaci zcela absentuje analýza dopadů navrhované změny na okolní zástavbu, pohodu bydlení, krajinný ráz, životní prostředí či hodnotu území, stejně jako posouzení souladu se stabilizovanými hodnotami uvedenými v územně analytických podkladech. Takový nedostatek činí navrženou změnu nepřezkoumatelnou a tudíž nezákonnou.

Závěr

Dotčená osoba namítá, že návrh změny je nepřezkoumatelný, neodůvodněný a v rozporu s principy udržitelného rozvoje, ochranou krajinného rázu, zásadou legitimního očekávání a ochranou kvality životního prostředí.

Na základě výše uvedeného proto Dotčená osoba žádá, aby byly námitky proti Metropolitnímu plánu, týkající se lokality Podbělohorská a konkrétně Pozemků, plně zohledněny, a aby tato lokalita byla vedena nadále jako plocha zeleně městské a krajinné.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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.

Námítka

ID 3027300

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1297

Podatel | **NA KOŠINCE 2, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVALR

Identifikátor podání Portálu Pražana | d56cgrzv

Lokalita | 024

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 024/Libeň - plocha 411/024/2209 - námítka k referenčnímu koeficientu pro výpočet HPPref

Vyjádření

Vyjádření k: příloha č.3 – krycí list podmíněnosti 994/024/1001

V lokalitách: 024/Libeň, transformační plocha 411/024/2209

Dle schématu v příloze č.3 (krycí list podmíněnosti) je referenční koeficient pro výpočet HPPref, a tedy podmínkou pro uzavření plánovací smlouvy, stanoven na hodnotu 1,4 v převážné části transformační plochy, resp. 0,0, 0,3 a 0,7 ve zbývajících částech transformační plochy.

Požadujeme upravit koeficient pro výpočet referenční hodnoty hrubých podlažních ploch HPPref v celé transformační ploše na 2,4, aby odpovídal množství hrubých podlažních ploch, které předpokládá schválená Územní studie Palmovka.

Odůvodnění

Dle platného územního plánu se jedná o stabilizované území bez koeficientu podlažních ploch.

Územní studie Palmovka pořízená HMP/MČ v daném území počítá s koeficientem podlažních ploch (podíl uvažovaných HPP a plochy záměru) cca 2,4.

Podmínka uzavření plánovací smlouvy by se měla uplatnit tehdy, pokud hrubé podlažní plochy záměru překročí hodnotu odpovídající koeficientu 2,4 (pro výpočet HPPref), protože s plochami do výše tohoto koeficientu počítá Územní studie Palmovka pořízená HMP/MČ v nyní stabilizovaném území.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Z důvodu právní kontinuity a nezatížení vlastníků nad rámec jejich legitimního očekávání stanovuje MPP pravidlo, že podmíněnost plánovací smlouvou bude aplikována pouze v rozsahu rozdílu realizovatelných HPP dle návrhu MPP oproti ÚP SÚ, tj. stávajícímu právnímu stavu. Z tohoto důvodu byla nově definována hladina HPPref, tj. referenční hladina množství HPP, které je de facto „právně nárokové“.

Referenční hladina HPPref byla odvozena od právního stavu z koeficientů KPP dosavadního ÚP SÚ, převedeného na hodnoty referenčního koeficientu jednotnou metodikou s určitou rezervou v rámci přijatelné tolerance nenárokového navýšení HPP, a to z důvodu absorpce určité dílčí odchylky či nepřesnosti ploch mezi ÚP SÚ a MPP. Zpravidla se jednalo o limitní navýšení KPP 0,1 do koeficientu C, KPP 0,2 do koeficientu J a KPP 0,3 od koeficientu K a výše, což z důvodu právní kontinuity a jednotného přístupu odpovídá metodice pro transformaci koeficientů mezi oběma územními plány ve smyslu úpravy metodiky stanovení míry využití území v transformačních a rozvojových plochách na základě obdržených připomínek a námitek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V případech, kdy v dosavadním územním plánu není stanovena míra využití území pomocí KPP (primárně v plochách stabilizovaných) byl z důvodu jednotného přístupu, právní kontinuity a předvídatelnosti využití tzv. fixní koeficient KPP dle přílohy č. 4 Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy, opět z důvodu jednotného a předvídatelného přístupu vůči vlastníkům, navýšený o určitou rezervu v rámci přijatelné tolerance nenárokového navýšení HPP s totožnými principy jako u ploch se stanovenou mírou využití území pomocí KPP.

Podmíněnost plánovací smlouvou tak reflektuje stávající právní stav i právní kontinuitu. Na základě toho bylo pořizovatelem vyhodnoceno, že případné vyhovění požadavku podatele by vedlo k porušení výše stanovených principů a tedy nepřiměřenému zásahu do práv dotčených vlastníků. Více v kapitole č. 9 textové části odůvodnění, k čl. 160 MPP.

Námítka

ID 3027299

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1297

Podatel | **NA KOŠINCE 2, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVALR

Identifikátor podání Portálu Pražana | d56cgrzv

Lokalita | 024, 756, 803, 845

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 024/Libeň - plocha 411/024/2209 - námitka k výškové regulaci

Vyjádření

Vyjádření k: grafické části (výkresům) – Z02, S03, O01

V lokalitách: 024/Libeň, transformační plocha 411/024/2209

Dle S03 Schéma výškové regulace je v části předmětné transformační plochy RNP 6, tzn. rozmezí výškové regulace, které určuje rozsah maximálního počtu RNP pro zástavbu, je zde 4 až 6 NP (+1 ustoupené podlaží).

Požadujeme upravit výškovou regulaci v celé transformační ploše 411/024/2209 na RNP 8, tedy rozmezí maximálního počtu RNP na 6-8 NP.

Odůvodnění

Výšková regulace RNP 6 v části předmětné transformační plochy neodpovídá výškám, resp. počtu podlaží, které umožňuje Územní studie Palmovka schválená 6.2.2025.

Územní studie Palmovka v daném území počítá s výškovou regulací dle PSP hladina VI (hl. římsa 16-26 m) a V (hl. římsa 12-21 m), resp. III-V.

Hlavní římsa v úrovni 21 m (v souladu s hladinou V) umožňuje dle platné legislativy navrhnout až 7 nadzemních podlaží (+1 ustoupené podlaží), hlavní římsa v úrovni 26 m až 8 nadzemních podlaží (+1 ustoupené podlaží), což RNP 6 neumožňuje.

Níže soutisk výškové regulace dle Územní studie Palmovka a dle návrhu Metropolitního plánu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Předmětné plochy výškové regulace byly navýšeny ze 4 na 6 RNP na základě výsledků vypořádání veřejného projednání, pokynu pořizovatele a zajištění kontinuity rozhodování v území. Pořizovatel tyto plochy výškové regulace podrobně diskutoval se zpracovatelem územní studie Palmovka a dotčeným orgánem - Ministerstvem kultury, s jehož zájmy hájenými podle zvláštních právních předpisů by se další navyšování výškové regulace dostávalo do konfliktu. Kapacity dané transformační plochy MPP jsou v souladu se změnou Z 3852 ÚP SÚ a umožňují realizaci kapacit ÚS Palmovka.

Definice rozmezí podlažnosti MPP vychází z hladin v § 25, odst. 2 PSP a z ÚAP, přičemž platí, že rozmezí podlažnosti 6 a 8 se zpravidla vymezují v lokalitách s rostlou strukturou, blokovou strukturou a heterogenní strukturou a zpravidla odpovídají hladinám dle PSP V (12–21 m) a VI (16–26 m). Výšková regulace v MPP není stanovena osamoceně a je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Totéž platí i pro územní studie, kdy výslednou hmotu staveb ovlivňují další regulativy.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to

v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozměrů 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 čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových 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.

Pořizované a schválené 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.

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

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 3027301

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1298

Podatel | **Společenství vlastníků jednotek v Praze 6 - Dejvicích,
ul. Nad Šárkou č.p. 2044, 2045**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDNB6E

Identifikátor podání Portálu Pražana | d58iznn6

Lokalita | 965

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka proti navrženému řešení v Metropolitním plánu

Vyjádření

Věc: Námítka proti navrženému řešení v Metropolitním plánu - ZO
Červený Vrch

Dobrý den,
jako majitel/majitelka zahrady v zahrádkářské osadě Červený vrch, Praha 6 Vokovice, (parcela č 1271/74 a dalších společných parcel v ZO) jsem dotčen návrhem řešení v Metropolitním plánu.
Naše zahrádkářská osada Červený vrch je včleněna návrhem Metropolitního plánu do území Šárka – plocha „nezastavitelná přírodní“, zatímco např. zahrádkářská osada Jenerálka je navrhována jako plocha „zastavitelná nestavební“.

Vzhledem k činnosti, kterou na zahrádkách provozujeme požaduji změnu na status „zastavitelná nestavební“, abychom zde mohli zachovat nezbytné stávající zázemí pro zahradničení – tj. zahradní domek na nářadí, oplocení osady (aktuálně nezbytné kvůli černé zvěři) a pod.

Nerozumím, z jakého důvodu by dvě stejně fungující zahrádkářské osady na území stejné městské části měly být v metropolitním plánu definovány rozdílně. Navržené řešení považuji za diskriminační.

Vznáším tedy námitku proti navrženému řešení a požaduji, aby byla zahrádkářská osada Červený vrch, Praha 6, ve které vlastním zahrádku a také podíl na společných pozemcích, byla vedena jako plocha „zastavitelná nestavební“ (shodně jako tomu je u ZO Jenerálka, Praha 6).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 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 byly regulativy zahrádkové osady rozšířeny v souladu s § 69 PSP, resp. § 13 odst. 8 a § 23 odst. 8 NPSP. Pořizovatel považuje navržené řešení na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

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.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

ID 3027303

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1299

Podatel | **Spolek Bohnice Troja, z.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR00XYO

Identifikátor podání Portálu Pražana | d5j3k2v8

Lokalita | 511

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka 1 proti navržené výškové regulaci a proti změnám oproti původnímu návrhu

Vyjádření

Současná verze plánu umožňuje výstavbu 15 pater. Zástupce navrhuje snížení na max. 8 pater.

Odůvodnění

Tento návrh změny odůvodňujeme tím, že dle původní architektonické koncepce je sídliště tvořeno nižšími 8 patrovými budovami po svém obvodu a za nimi následují ve středu sídliště budovy mající 12 pater, výjimečně více. Tento prostor je umístěn mezi těmito dvěma liniemi, proto by měla i zástavba výškově odpovídat max. 10 patrům. Lze předpokládat, že v případě výstavby by developer s vysokou pravděpodobností využil možnosti vybudování 2 ustoupených podlaží nad plánem povolených 8 pater. Díky tomu by prostor celkem s 10 patry, z nichž by poslední dvě patra by byla ustoupená, tvořil určitý pozvolný přechod mezi 8 a 12 patrovými budovami.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace je navržena s ohledem na celkovou urbanistickou koncepci a princip zahušťování centrálních oblastí a vážení veřejných zájmů v lokalitě. Vymezením občanské a komerční vybavenosti jsou kompenzovány kapacity ploch.

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 v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

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).

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.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ 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 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. Pro povolení záměru i nadále současně platí PSP/NPSP.

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.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním 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).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027307

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1299

Podatel | **Spolek Bohnice Troja, z.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR00XYO

Identifikátor podání Portálu Pražana | d5j3k2v8

Lokalita | 511, 961

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka 2 proti navržené výškové regulaci a proti změnám oproti původnímu návrhu

Vyjádření

Současná verze plánu umožňuje výstavbu 4 pater. Zástupce navrhuje zachování maximální výšky na 2 patrech.

Odůvodnění

V oblasti nyní stojí budova technické infrastruktury (původně ve vlastnictví Pražské teplárenské a.s., nyní Power Reality s.r.o.). Zmocněný zástupce nevidí jediný důvod, proč by se měla výška objektu infrastruktury zvyšovat. Ostatní část územní v rámci vymezeného čtverce je nezastavitelné území.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace v tomto místě je navržena v koncepční návaznosti na výškovou regulaci Sídliště Bohnice. Upozorňujeme, že výšková regulace (tedy čtverce výškové regulace) se vztahuje pouze na stavební bloky nikoliv nestavební bloky a otevřenou krajinu. Výšková regulace v uvedeném čtverci byla upravena na základě námítky vlastníka v rámci veřejného projednání.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zástupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zástupitele, který se přiklonil

k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

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.

Námítka

ID 3027306

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1299

Podatel | **Spolek Bohnice Troja, z.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR00XYO

Identifikátor podání Portálu Pražana | d5j3k2v8

Lokalita | 511

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Námítka 3 proti navržené výškové regulaci a proti změnám oproti původnímu návrhu

Vyjádření

Současný návrh plánu umožňuje výstavbu 8 pater. Zmocněný zástupce požaduje zachování původní verze 4 pater

Odůvodnění

Díky již existující vysoké zástavbě na východě a navrhované vyšší zástavbě na jihu by existující nízké budovy č. 767/4b a 767/4c v ulici Hnězdenská byly po velkou část dne zastíněny (s výjimkou večera). Výšková linie 8 pater podél ulice K Pazderkám, na základě které byla úprava odůvodněna, v této části neobstojí, protože zde byla v minulosti povolena výstavba dvou 3 podlažních budov, což nebylo v návrhu úpravy vůbec zohledněno. V uvedeném prostoru ani není možné posunout novou výstavbu dále od stávajících budov z důvodu, že část pozemku je stavební, část je městská zeleň. Snížení výšky je tak jediná možnost jak výrazně nezhoršit kvalitu bydlení pro stávající obyvatele.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Hodnota RNP pro novou zástavbu vychází z právního stavu - stanovené míry využití platného ÚP SÚ. MPP tak předchází zásahům do vlastnických práv a legitimního očekávání investorů.

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.

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.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

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 v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

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).

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).

V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. 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 strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že 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.

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.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním 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).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027308

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1299

Podatel | **Spolek Bohnice Troja, z.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR00XYO

Identifikátor podání Portálu Pražana | d5j3k2v8

Lokalita | 511

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Námítka 4 proti navržené výškové regulaci a proti změnám oproti původnímu návrhu

Vyjádření

Současná verze plánu umožňuje výstavbu 8 pater. Zástupce navrhuje snížení na 4 patra, které bude korespondovat s vedlejším objektem polikliniky a vymezení plochy pro občanskou vybavenost.

Odůvodnění

Navržená úprava na maximálně 4 patra bude dostačující pro možné budoucí umístění hasičské stanice, které už zde bylo opakovaně i MČ Praha 8 plánováno. Stanice pro jednotku dobrovolných hasičů a SDH Praha 8 v lokalitě chybí už několik desetiletí. Tato lokalita je i dle HZS hl. města Prahy nejhůře dostupná co se týká dojezdového času v rámci celé Prahy i celé ČR. Žádáme proto, aby na městském pozemku parc. č. 1285/1 (4.235 m²) byla samostatně vymezena plocha pro doplnění občanské vybavenosti.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027309

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1299

Podatel | **Spolek Bohnice Troja, z.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR00XYO

Identifikátor podání Portálu Pražana | d5j3k2v8

Lokalita | 961, 511, 805

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Námítka proti existujícím návrhům tramvajové trati Kobylisy -
Podbaba**Vyjádření**

Zmocněný zástupce veřejnosti by uvítal návrh na prodloužení zahloubení navrhované tramvajové trati spojující oblast Bohnic s Podbabou v ulici Mazurská. Poslední verze Metropolitního plánu počítá se zahloubením tramvajové trati v ulici Mazurská od úrovně za existující autobusovou točnou

Zmocněný zástupce veřejnosti navrhuje posun zahloubení tramvajové trati již od ulice K Pazderkám v prostoru za vstupem do Botanické zahrady. S ohledem na uvedené dále navrhuje koncipování stanice tramvaje v oblasti dnešní autobusové zastávky Poliklinika Mazurská jako zastávky v podzemí.

Odůvodnění

Změna řešení spočívající v zahloubení tramvajové tratě již v ulici K Pazderkám v prostoru za vstupem do Botanické zahrady by usnadnila dopravní situaci na dnes již tak přetížené křižovatce ulic Mazurská a Lodžská. Tramvajová trať umístěná dle současného plánu by situaci v uvedené křižovatce ještě výrazně zhoršila.

Dřívější zahloubení tramvajové trati v ulicích Lodžská a Mazurská by také zvýšilo bezpečnost pohybu dětí a studentů při cestě do Základní školy Mazurská, Soukromé střední školy gastronomie s.r.o., Soukromé střední školy Danaé, University College Prague – Střediska praktické výuky a Královského gymnázia a střední školy. Všechna tato školská zařízení se nacházejí v bezprostřední blízkosti plánované tramvajové trati v ulici Svídnická. Děti, docházející z jižní části sídliště (kde je více než 1.850 domácností) do uvedených škol, musí nejméně 2x denně překonat vozovku v ulici Mazurská

a Lodžská. V případě pohybu tramvají po povrchu v ulici Mazurská by byly vystaveny rizikům střetu s fatálními následky.

Dalším důvodem pro posun zahloubení je, že navrhovaná tramvajová trať by měla překonat značný výškový rozdíl mezi údolím Vltavy v Podhoří a návršní plošinou sídliště Bohnice, nacházející se přibližně o 90 metrů výše. Posun zahloubení tramvaje by tak umožnilo, aby byl tunel umístěn již ve větší hloubce v oblasti, kde bude podcházet základy dnes již existujících bytových domů naproti ZŠ Mazurská tak, aby nebyla ohrožena jejich statika.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Tramvajová trať z Kobylis do Bohnic a územní rezerva pro tramvajovou trať mezi Prahou 8 a Prahou 6 je vymezena v návrhu MPP na základě nadřazené územně plánovací dokumentace (ZÚR). Vymezení připomínkových úseků tramvajových tratí je podrobně odůvodněno v textové části odůvodnění "K článku 123 Tramvajová doprava".

Konkrétní stavebně-technické řešení bude předmětem navazujících stupňů projektové dokumentace.

Vymezení tramvajové trati z Kobylis do Bohnic ve smyslu nahrazení za trolejbusovou trať není měněnou částí návrhu MPP.

Podle odůvodnění "K článku 124 Autobusová doprava" - "Trolejbusy, byť jsou z hlediska zákona o drahách drážní dopravou, Metropolitní plán považuje za součást autobusové dopravy a stanovuje pro ně shodné podmínky. Vymezení konkrétních tras autobusů a tratí trolejbusů je mimo podrobnost Metropolitního plánu."

Námítka

ID 3027305

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1299

Podatel | **Spolek Bohnice Troja, z.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR00XYO

Identifikátor podání Portálu Pražana | d5j3k2v8

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Námítka proti změně textové části umožňující umístění lanové dráhy a přívozu mimo podrobnost plánu

Vyjádření

Zmocněný zástupce veřejnosti navrhuje poznámku pod čarou vymazat a zároveň tuto změnu v Metropolitním plánu reflektovat.

Článek 121 odstavec 2, poznámka 90 - Součástí integrovaného systému veřejné dopravy jsou také lanové dráhy, parkoviště B+R a přívozy, které Metropolitní plán nevymezuje, protože jsou mimo jeho podrobnost a je přípustné je umisťovat kdekoliv.

Odůvodnění

Zmocněný zástupce veřejnosti s tímto uspořádáním vyjadřuje důrazný nesouhlas. Především v případě lanové dráhy nebo přívozu může jít v závislosti na délce a kapacitě dráhy nebo rozsahu poskytovaných služeb přívozu o velmi důležitou dopravní infrastrukturu lokálního významu, v případě dostatečně kapacitní lanové dráhy dokonce i širšího než lokálního významu. Kromě toho, že jde o dopravní infrastrukturu, která může významně ovlivnit dopravní obslužnost v oblasti, jde i o stavby, které by měly být součástí Metropolitního plánu, kvůli na ně navázané infrastruktuře. Přítomnost zastávky lanové dráhy nebo přívozu vyžaduje, aby bylo na existenci této zastávky přizpůsobeno i její okolí pro zajištění dobré přístupnosti zastávky, pro fungující dopravní systém je potřeba zvážit napojení na jiné způsoby městské hromadné dopravy a v některých případech může být třeba i zvážit výstavbu dostatečných kapacit pro parkování. Lanová dráha i přívoz navíc vyžadují existenci chráněných koridorů, kterými se dopravní prostředek pohybuje (například dostatečně hluboký a splavný úsek řeky bez umělých bariér, existenci kolejové dráhy nebo regulaci porostu a zástavby včetně technické jde-li o lanovou dráhu s kabinami/gondolami pohybujícími se ve vzduchu).

Pouze plánování těchto dopravních staveb a jejich zanesení do územního plánu může zajistit to, že pokud bude určitá dopravní infrastruktura tohoto typu (lanová dráha, přívoz) dlouhodobě plánovaná, nebude její realizace ohrožená nekoordinovanou realizací jiných staveb, případně nebudou cíle a účinnost záměru ohroženy nekoordinovaností s jinými projekty v místě.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Poznámky pod čarou nemají normativní povahu, pouze vysvětlují a doplňují význam ustanovení, k němuž se vztahují. Tento přístup odpovídá Legislativním pravidlům vlády, podle nichž poznámky pod čarou nejsou závaznou částí právního předpisu. Předmětná poznámka proto nemění rozsah ani obsah regulace stanovené Metropolitním plánem, ale přispívá ke srozumitelnosti textu tím, že objasňuje, které prvky integrovaného dopravního systému nejsou vzhledem k podrobnosti plánu samostatně vymezovány. Její vypuštění by vedlo ke snížení přehlednosti a mohlo by vyvolávat interpretační nejistotu.

Metropolitní plán je koncipován jako nástroj s určitou mírou podrobnosti, který nevymezuje všechny prvky dopravní infrastruktury, ale soustředí se na ty, jejichž prostorové nároky a stabilizace v území to odůvodňují. V případě lanových drah bylo v průběhu pořizování plánu opakovaně posuzováno jejich případné vymezení, přičemž na základě vyhodnocení připomínek i odborných podkladů bylo od jejich sledování upuštěno. Důvodem je zejména skutečnost, že jejich prostorový průmět v území je minimální a v měřítku a podrobnosti Metropolitního plánu nelze jejich trasy ani jednotlivé prvky (např. podpěry) vymezit s dostatečnou přesností. Konkrétní vedení tras a umístění staveb je nutné prověřovat v podrobnějších stupních dokumentace a v navazujících řízeních, kde se budou posuzovat i jejich dopady na panorama města, chráněná území či další veřejné zájmy.

Obdobně v případě přívozů se jedná o dopravní opatření, jejichž realizace je z podstaty věci flexibilní a často i dočasná či sezónní. Metropolitní plán není nástrojem pro vymezování konkrétních plavebních tras, nástupních míst nebo provozních parametrů tohoto typu dopravy. Jejich umísťování je možné v souladu s obecnými podmínkami využití území a bude případně řešeno v navazujících řízeních.

Pokud pak jde o parkoviště B+R (Bike & Ride), tato slouží k bezpečnému odstavení jízdních kol u uzlů veřejné dopravy

(zejména stanic metra či vlaku), odkud uživatelé pokračují veřejnou dopravou. Tato infrastruktura má zpravidla malý plošný rozsah, je úzce vázána na konkrétní dopravní uzly a její umístění se v čase vyvíjí podle aktuálních potřeb a intenzity využití. Z těchto důvodů není účelné ani systémově vhodné vymezovat jednotlivá parkoviště B+R v podrobnosti Metropolitního plánu.

Argument týkající se potřeby koordinace dopravní infrastruktury a návazných vazeb na okolí je obecně oprávněný, nicméně tato koordinace je Metropolitním plánem zajištěna prostřednictvím jeho koncepčních a regulačních nástrojů (zejména stanovením podmínek využití území, strukturou veřejných prostranství a obecnými požadavky na dopravní obsluhu území). Konkrétní řešení umístění stanic, jejich napojení na další druhy dopravy či související infrastruktury je ale až předmětem podrobnějších dokumentací a rozhodování v území.

V rámci pořizování Metropolitního plánu bylo vyhodnoceno, že vliv lanových drah, parkovišť B+R a přívozů na obsluhu Prahy je malý. Metropolitní plán proto nadále vychází z principu, že lanové dráhy, parkoviště B+R a přívozy mohou být za splnění příslušných podmínek umísťovány v území, avšak nikoliv „bez omezení kdekoliv“, ale v souladu s cílovým charakterem území, ochranou hodnot a dalšími regulativy Metropolitního plánu. Konkrétní záměry budou vždy individuálně posuzovány, včetně jejich vlivů na krajinný ráz, památkové hodnoty a kvalitu života v území.

Námítka

ID 3027304

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1299

Podatel | **Spolek Bohnice Troja, z.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR00XYO

Identifikátor podání Portálu Pražana | d5j3k2v8

Lokalita | 511

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Žádost o vymezení plochy pro občanskou vybavenost

Vyjádření

Prostor je ve vlastnictví hlavního města Prahy a byl svěřen do správy městské části Praha 8 (jde o pozemky parcelní číslo 1324/67, 1324/68, 1324/69, číslo LV 872). Navrhovaný prostor pro zanesení návrhu plochy občanské vybavenosti do Metropolitního plánu má z pohledu místních obyvatel významný potenciál pro to v budoucnu sloužit pro občanskou vybavenost (například pro budovu s lékařskými ambulantními službami v oblasti geriatry, budova pečovatelské služby, budovu dětské skupiny, parkovací dům, apod.). MČ Praha 8 tuto plochu dlouhodobě deklaruje jako rezervu právě pro tyto účely.

Odůvodnění

V oblasti chybí některé prvky občanské vybavenosti. Ačkoli ve vymezené oblasti již jsou zakresleny plochy stávající občanské a komerční vybavenosti, nestačí na pokrytí všech potřeb místních obyvatel. Je to i díky tomu, že se počet obyvatel oblasti v posledních letech zvýšil díky nové zástavbě. S ohledem na další plánovanou zástavbu lze předpokládat, že počet obyvatel znovu poroste.

K nedostatku přispívá i to, že některé existující plochy zakreslené jako stávající veřejná vybavenost (občanská, komerční) ve skutečnosti slouží tomuto účelu jen ve velmi omezeném režimu. S ohledem na to, že jsou v soukromém vlastnictví, nelze rozsah poskytovaných služeb nijak ovlivnit. Například stávající veřejná vybavenost - komerční plocha OC Nisa je z poloviny ve zcela dezolátním stavu. V druhé půlce komerčního prostoru byla ubytovna pro uprchlíky, hazardní herna a je tam prodejna Albert. Prostory ubytovny a herny jsou již delší dobu prázdné a jediný funkční obchod s potravinami v okolí bude k 14.12.2025 končit.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Zúžení využití území výhradně na plochu občanské vybavenosti nebylo vyhodnoceno jako nezbytné (viz bilance občanské vybavenosti kapitola 9 odůvodnění) a bylo by nadměrně regulující. Vlastnická situace je sama o sobě dostatečným předpokladem pro uplatnění veřejného zájmu a možnost budoucího využití pro občanskou vybavenost.

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Námítka

ID 3027311

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1300

Podatel | **Kolovratský háj s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUON4

Identifikátor podání Portálu Pražana | d5r33ekw

Lokalita | 274

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Souhlas s parametry rozvojové plochy 414/274/5228
v lokalitě 274 / Kolovraty**Vyjádření**

Vlastník pozemků parc. č. 744/376, 744/435 a 744/437 pro k. ú. Kolovraty, zapsaných na LV č. 2147 („**Pozemky**“), **Kolovratský háj s.r.o.**, IČO: 141 42 180, se sídlem Hartigova 1702/130, Žižkov, 130 00 Praha 3, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 361023 („**Vlastník**“) souhlasí s navrženou regulací Metropolitního plánu tak, že Pozemky v lokalitě 274 / Kolovraty jsou vymezeny jako součást rozvojové plochy 414/274/5228 s obytným využitím. Vlastník výslovně souhlasí se všemi regulačními prvky této rozvojové plochy, jak jsou v Metropolitním plánu navrženy, neboť zajišťují zachování a rozvoj obytné funkce území a vytvářejí adekvátní regulační rámec pro přípravu a realizaci Vlastníkova záměru obytné výstavby na Pozemcích. Vlastník proto žádá pořizovatele Metropolitního plánu, aby regulaci rozvojové plochy 414/274/5228 ve vztahu k Pozemkům v této podobě zachoval i v konečné podobě Metropolitního plánu.

Odůvodnění

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastník je vlastníkem Pozemků, tj. pozemků parc. č. 744/376, 744/435 a 744/437 pro k. ú. Kolovraty, zapsaných na LV č. 2147.

Vlastník v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších

předpisů, a ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, **tuto SOUHLASNOU námítku k Metropolitnímu plánu**, a to v rozsahu výškové regulace Pozemků a rozšíření jejich obytné funkce.

B: Argumentace

Vlastník má v úmyslu realizovat na Pozemcích rezidenční záměr „Obytný soubor Kolovraty“ spočívající v obytné zástavbě navazující na stávající obytnou strukturu Kolovrat, a to v souladu s platnou regulací Územního plánu hl. m. Prahy a koncepčním rozvojem dotčené lokality Metropolitním plánem („**Záměr**“). Za tímto účelem nechal Vlastník zpracovat ověřovací studii záměru, která prověřila možnosti umístění obytné výstavby na Pozemcích a její začlenění do urbanistické struktury území včetně návaznosti na stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Záměr předpokládá převážně bytovou funkci s odpovídající mírou podlažních ploch a výškovým uspořádáním, které respektuje měřítko okolní zástavby a přírodní hodnoty v širším území.

Nyní projednávaný návrh Metropolitního plánu vytváří pro realizaci Záměru vhodný regulační rámec, neboť Pozemky zařazuje do rozvojové plochy 414/274/5228 s obytným využitím a současně stanoví výškovou regulaci centrální části Pozemků v hodnotě 3 RNP. Tato kombinace funkčního vymezení a výškové regulace umožňuje na Pozemcích umisťovat obytné domy v parametrech, které odpovídají záměru Vlastníka a současně přiměřeným způsobem navazují na charakter stávající obytné zástavby Kolovrat. Intenzita využití území vyplývající z regulace rozvojové plochy 414/274/5228 podporuje efektivní využití Pozemků pro bydlení při zachování urbanisticky přiměřeného měřítka zástavby a předpokladu odpovídajícího dopravního a technického napojení.

Takto nastavená regulace Metropolitního plánu je v souladu s požadavkem na předvídatelnost a kontinuitu územně plánovací dokumentace a odpovídá legitimnímu očekávání Vlastníka, že Pozemky budou dlouhodobě využitelné pro obytnou výstavbu v parametrech prověřených Záměrem. Současně vhodně reflektuje skutečný a cílový charakter lokality 274 / Kolovraty jako obytného území s převažující funkcí bydlení, nikoli jako území s převážně nestavebním či neobytným využitím. Navržené řešení odstraňuje nejistotu ohledně budoucího využití Pozemků, poskytuje jasné a srozumitelné mantinely pro další stupně povolovacích řízení a umožňuje koordinovat přípravu Záměru s koncepcí Metropolitního plánu. Z těchto důvodů Vlastník regulaci rozvojové plochy 414/274/5228 a výškové regulace centrální části Pozemků v hodnotě 3 RNP výslovně podporuje a souhlasnými námítkami žádá, aby byla v navržené podobě zachována i v konečné podobě Metropolitního plánu.

I.**Závěr**

S ohledem na výše uvedené Vlastník výslovně souhlasí s funkčním a prostorovým uspořádáním Pozemků dle návrhu Metropolitního plánu, tj. zejména s jejich vymezením jako součásti rozvojové plochy 414/274/5228 s obytným využitím a se stanovením výškové regulace centrální části Pozemků v hodnotě 3 RNP v rámci lokality 274 / Kolovraty. Takto nastavená regulace umožňuje realizaci Záměru obytné výstavby na Pozemcích v parametrech odpovídajících koncepci rozvoje území a dosavadní regulaci Územního plánu a současně přispívá k předvídatelnosti dalšího stavebního řízení ve vztahu k Pozemkům.

V uvedeném rozsahu proto Vlastník uplatňuje tuto souhlasnou námitku k Metropolitnímu plánu a žádá, aby navržená regulace Pozemků, včetně všech parametrů rozvojové plochy 414/274/5228 a výškové regulace centrální části Pozemků v hodnotě 3 RNP, byla v dalším postupu pořizování Metropolitního plánu zachována v nyní navržené podobě.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3027310

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1300

Podatel | **Kolovratský háj s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUON4

Identifikátor podání Portálu Pražana | d5r33ekw

Lokalita | 953, 274, 775

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Souhlas s výškovou regulací v lokalitě 274 / Kolovraty

Vyjádření

Vlastník pozemků parc. č. 744/376, 744/435 a 744/437 pro k. ú. Kolovraty, zapsaných na LV č. 2147 („**Pozemky**“), **Kolovratský háj s.r.o.**, IČO: 141 42 180, se sídlem Hartigova 1702/130, Žižkov, 130 00 Praha 3, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 361023 („**Vlastník**“) souhlasí s Metropolitním plánem tak, že navržená výšková regulace centrální části Pozemků v lokalitě 274 / Kolovraty je stanovena v hodnotě RNP 3. Vlastník výslovně potvrzuje, že takto nastavená podlažnost odpovídá připravovanému záměru obytné výstavby na Pozemcích a umožňuje jeho realizaci, a žádá pořizovatele Metropolitního plánu, aby uvedenou výškovou regulaci Pozemků v této podobě zachoval i v konečné podobě Metropolitního plánu.

Odůvodnění

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastník je vlastníkem Pozemků, tj. pozemků parc. č. 744/376, 744/435 a 744/437 pro k. ú. Kolovraty, zapsaných na LV č. 2147.

Vlastník v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, **tuto SOUHLASNOU námítku k Metropolitnímu plánu**, a to v rozsahu výškové regulace Pozemků a rozšíření jejich obytné funkce.

B: Argumentace

Vlastník má v úmyslu realizovat na Pozemcích rezidenční záměr „Obytný soubor Kolovraty“ spočívající v obytné zástavbě navazující na stávající obytnou strukturu Kolovrat, a to v souladu s platnou regulací Územního plánu hl. m. Prahy a koncepčním rozvojem dotčené lokality Metropolitním plánem („**Záměr**“). Za tímto účelem nechal Vlastník zpracovat ověřovací studii záměru, která prověřila možnosti umístění obytné výstavby na Pozemcích a její začlenění do urbanistické struktury území včetně návaznosti na stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Záměr předpokládá převážně bytovou funkci s odpovídající mírou podlažních ploch a výškovým uspořádáním, které respektuje měřítko okolní zástavby a přírodní hodnoty v širším území.

Nyní projednávaný návrh Metropolitního plánu vytváří pro realizaci Záměru vhodný regulační rámec, neboť Pozemky zařazuje do rozvojové plochy 414/274/5228 s obytným využitím a současně stanoví výškovou regulaci centrální části Pozemků v hodnotě 3 RNP. Tato kombinace funkčního vymezení a výškové regulace umožňuje na Pozemcích umisťovat obytné domy v parametrech, které odpovídají záměru Vlastníka a současně přiměřeným způsobem navazují na charakter stávající obytné zástavby Kolovrat. Intenzita využití území vyplývající z regulace rozvojové plochy 414/274/5228 podporuje efektivní využití Pozemků pro bydlení při zachování urbanisticky přiměřeného měřítka zástavby a předpokladu odpovídajícího dopravního a technického napojení.

Takto nastavená regulace Metropolitního plánu je v souladu s požadavkem na předvídatelnost a kontinuitu územně plánovací dokumentace a odpovídá legitimnímu očekávání Vlastníka, že Pozemky budou dlouhodobě využitelné pro obytnou výstavbu v parametrech prověřených Záměrem. Současně vhodně reflektuje skutečný a cílový charakter lokality 274 / Kolovraty jako obytného území s převažující funkcí bydlení, nikoli jako území s převážně nestavebním či neobytným využitím. Navržené řešení odstraňuje nejistotu ohledně budoucího využití Pozemků, poskytuje jasné a srozumitelné mantinely pro další stupně povolovacích řízení a umožňuje koordinovat přípravu Záměru s koncepcí Metropolitního plánu. Z těchto důvodů Vlastník regulaci rozvojové plochy 414/274/5228 a výškové regulace centrální části Pozemků v hodnotě 3 RNP výslovně podporuje a souhlasnými námítkami žádá, aby byla v navržené podobě zachována i v konečné podobě Metropolitního plánu.

I.

Závěr

S ohledem na výše uvedené Vlastník výslovně souhlasí s funkčním a prostorovým uspořádáním Pozemků dle návrhu Metropolitního plánu, tj. zejména s jejich vymezením jako součásti rozvojové plochy 414/274/5228 s obytným využitím a se stanovením výškové regulace centrální části Pozemků v hodnotě 3 RNP v rámci lokality 274 / Kolovraty. Takto nastavená regulace umožňuje realizaci Záměru obytné výstavby na Pozemcích v parametrech odpovídajících koncepci rozvoje území a dosavadní regulaci Územního plánu a současně přispívá k předvídatelnosti dalšího stavebního řízení ve vztahu k Pozemkům.

V uvedeném rozsahu proto Vlastník uplatňuje tuto souhlasnou námitku k Metropolitnímu plánu a žádá, aby navržená regulace Pozemků, včetně všech parametrů rozvojové plochy 414/274/5228 a výškové regulace centrální části Pozemků v hodnotě 3 RNP, byla v dalším postupu pořizování Metropolitního plánu zachována v nyní navržené podobě.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3027315

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1301

Podatel | **DTA Group s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHKQ6

Identifikátor podání Portálu Pražana | d5yvf9h9

Lokalita | 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k funkčnímu zařazení pozemků DTA Group

Vyjádření

Žádáme o úpravu funkčního zařazení pozemků parc. č. 595/5, 595/6, 595/7 a 595/8 (Dolní Měcholupy) tak, aby odpovídalo jejich skutečnému dlouhodobému technickému a provoznímu charakteru. Navržené zařazení do nezastavitelné rekreační krajiny je v rozporu s historickým i současným stavem území a neumožňuje pokračování povolených činností.

Odůvodnění

Území má dlouhodobě provozní a technický charakter — historicky šlo o areál státního statku, následně došlo k nelegálním navážkám a ekologické zátěži předchozím provozovatelem, kterou naše společnost od roku 2013 (nejprve jako nájemce) a po roce 2019 jako vlastník průběžně sanovala. Pozemky dnes slouží ke kolelaudovanému provozu kompostárny, třídění materiálů a dalším činnostem povoleným Magistrátem hl. m. Prahy. Funkce „nezastavitelná rekreační krajina“ neodpovídá faktickému stavu ani úředním rozhodnutím. Kompletní odůvodnění je v příloženém PDF.

Z důvodu technického limitu aplikace pro podání jsem musel kompletní soubor příloh kompresovat. V plné kvalitě (cca 25 MB) je celý dokument k dispozici a na vyžádání jej neprodleně doplním.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, bylo úprava infrastruktury v podobě 610/-/175 Východní obchvat Štěrbohol—územní rezerva, tj. nikoliv úprava hranic zastavitelného či nezastavitelného území nebo úprava využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 3027320

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1304

Podatel | **KARÁSEK PETR**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYNFAO

Identifikátor podání Portálu Pražana | d8a2p5gc

Lokalita | 522, 218, 182

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka na výškovou regulaci v ulici Vlachova, Hábova
a Šostakovičově náměstí

Vyjádření

Nesouhlas s navrženou výškovou regulací v ulici Vlachova, Hábova a Šostakovičovo náměstí na 12 podlaží.

Požadujeme nastavení na maximálně 8 nadzemních podlaží

Odůvodnění

Toto neodpovídá stávající zástavbě, která má 8 nadzemních podlaží. Pokud byla v současném návrhu Metropolitního plánu uvažována výstavba objektu Paprsku v ulici Hábova a Šostakovičově náměstí, tak tento objekt má vyšší počet podlaží. ÚR a SP tohoto objektu bylo napadeno u soudu okolními vlastníky stavebních objektů pro porušení výškových limitů v zastavěném stabilizovaném území. Územní rozhodnutí a stavební povolení pro tento objekt byly zrušeny rozhodnutím Městského soudu v Praze během výstavby - viz níže. Městský soud v Praze rozsudkem ze dne 14. května 2024, č. j. 14 A 41/2022 zrušil rozhodnutí MHMP ze dne 24. 7. 2023, č. j. MHMP 1467541/2023, a ze dne 2. 3. 2022, č. j. MHMP 189543/2022 o umístění a povolení stavby „Bytový dům Paprsek“ na pozemcích parc. č. 151/59, 155/17, 155/42, 155/43, 155/45, 155/129, 155/130, 155/131, 155/132, 160/2, 160/8, 160/13, 160/14, 160/15, 160/16, 160/36, 160/115, 160/117, 160/118, 160/119, 160/120, 160/121, 160/122, 162/87 a 2186/1, v katastrálním území Stodůlky.

Investor Trigema přesto pokračoval ve výstavbě po zrušení ÚR+SP Městským soudem v Praze a podal dovolání k Nejvyššímu správnímu soudu.

Nejvyšší správní soud potvrdil rozhodnutí Městského soudu v Praze o zrušení ÚR a SP pro objekt Paprsek - viz níže.

Nejvyšší správní soud tento rozsudek potvrdil dne 29. srpna 2025sp.zn.: 4

As 97/2024 s následujícím odůvodněním: „Shrnuto z precizní analýzy provedené městským soudem plyne, že u naprosté většiny staveb charakteristických pro danou lokalitu (tj. v převažující výšce zástavby) se

jedná nanejvýš o výškovou hladinu VI, tj. 16 m až 26 m, s výjimkou dvou

budov, které maximální limit této hladiny přesahují nikoliv výrazně (maximálně o 1,8 m).

V současné době se tedy objekt Paprsek nemá platné ÚR a SP a nemůže

být tedy použita pro určení výškové regulace v tomto místě.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace v návrhu Metropolitního plánu byla upravena u dvou spodních čtverců (v původním návrhu 8 RNP). Metropolitní plán určuje rozsah možného maximálního počtu RNP pro zástavbu, pro 12 RNP v uvedených čtvercích znamená rozmezí podlažnosti 7–12 RNP. Výšková regulace není stanovena osamoceně – je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby lokalit. V tomto případě Metropolitním plánem stanovená výšková regulace odpovídá charakteru území s ohledem na stávající urbanistickou strukturu zástavby (modernistickou strukturu), s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP.

Z hlediska požadavku na úpravu výškové regulace čtyř čtverců v severní části (12 RNP) se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával (viz níže).

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak

hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

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 v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

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).

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.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ 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.

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.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním 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).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027321

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1305

Podatel | **Luxury Home - Kappa s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZFF27

Identifikátor podání Portálu Pražana | d8icyi6t

Lokalita | 151, 986

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Navrhujeme, aby v rámci úprav Metropolitního plánu byla u tohoto konkrétního pozemku:

- **Zachována stávající funkce a to pro sport a rekreaci**, která má zásadní význam pro okolní obyvatele a udržitelný rozvoj města, popřípadě rozšíření možnosti využití plochy tak, aby mohla lépe plnit svou funkci a mohla se dále rozvíjet

- **Zachování stávající zastavitelnosti pozemku** a to z důvodu zachování hodnoty pozemku a možnosti rozvíjet toto území tak, aby bylo možné jej dále rozvíjet a aby mohl lépe plnit svou funkci

Odůvodnění

Vážené vedení Magistrátu hlavního města Prahy,

obracíme se na Vás jako účastníci projednávání návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy a dovolujeme si vznést připomínku, která se týká konkrétního pozemku. Pokud se při projednávání návrhu Metropolitního plánu postupuje podle starého stavebního zákona, nechť je tato připomínka vypořádána jako námítka vlastníka:

Identifikace žadatelů

Námítku podává podatel, jako vlastník níže uvedeného pozemku.

Společným žadatelem je společnost Luxury Home - Kappa s.r.o., IČ: 09986871, Tepelská 137/3, 353 01 Mariánské Lázně, která níže uvedený pozemek odkupuje od podatele na základě Kupní smlouvy ze dne 24.11.2025.

Identifikace pozemku Pozemek parc. č.1900/117 a 1900/112, katastrální území **Uhříněves**, lokalita v návrhu nového Metropolitního plánu označena jako 986/Skládka Uhříněves.

Stávající stav Plocha je v současně platném územním plánu označena jako **SP – sportu** a je označena jako **zastavitelné území**.

Popis připomínky Navrhujeme, aby v rámci úprav Metropolitního plánu byla u tohoto konkrétního pozemku:

- **Zachována stávající funkce a to pro sport a rekreaci**, která má zásadní význam pro okolní obyvatele a udržitelný rozvoj města, popřípadě rozšíření možnosti využití plochy tak, aby mohla lépe plnit svou funkci a mohla se dále rozvíjet

- **Zachování stávající zastavitelnosti pozemku** a to z důvodu zachování hodnoty pozemku a možnosti rozvíjet toto území tak, aby bylo možné jej dále rozvíjet a aby mohl lépe plnit svou funkci

Odůvodnění Zachování zastavitelnosti a využití výše uvedeného pozemku je nutné z následujících důvodů:

- **Soulad se stávajícím a schváleným stavem:** Pozemek je v platném územním plánu již definován jako zastavitelná plocha (SP – sportu). Vlastník má proto legitimní očekávání, že toto určené zůstane zachováno a může s pozemkem v souladu s tímto očekáváním nakládat, plánovat investice nebo prodej. Podatel jako dosavadní vlastník dlouhodobě provozuje na pozemku kynologické centrum a plánovala na pozemku stavby související s funkcí sportu, halu a tribunu. Stejně tak společnost Luxury Home - Kappa s.r.o. jako budoucí vlastník plánuje na pozemku stavby vyhovující regulativům současného územního plánu.

- **Ochrana vlastnického práva a legitimních zájmů:** Změna funkčního využití na nezastavitelnou plochu by představovala nepřiměřený a citelný zásah do vlastnického práva. Vedla by k výraznému snížení tržní hodnoty pozemku a zmaření dosavadních i budoucích investičních záměrů, což je v rozporu se základními principy ochrany vlastnictví zakotvenými v Listině základních práv a svobod.

- **Návaznost na stávající infrastrukturu:** Daná plocha se nachází v bezprostřední blízkosti již zastavěného území obce a je dostupná nebo přímo napojená na stávající technickou a dopravní infrastrukturu (např. komunikace, sítě, občanská vybavenost). Její využití pro zástavbu je tak logické a efektivní z hlediska rozvoje obce a minimalizace nákladů na novou infrastrukturu ve srovnání s rozvojem v odloučených lokalitách.

• **Absence závažného veřejného zájmu pro změnu:** Neexistují žádné závažné a aktuální důvody veřejného zájmu (např. potřeba protipovodňových opatření, nebo koridoru infrastruktury), které by odůvodňovaly plošnou změnu využití na nezastavitelnou plochu a převažovaly by nad ochranou práv vlastníka.

• **Nekoncepčnost řešení lokality:** Ačkoliv v lokalitě 986/Skládka Uhříněves navrhuje Metropolitní plán začlenění ploch nezastavitelných podle současného územního plánu do ploch zastavitelných, tak naopak dotčený pozemek podatele ze zastavitelné plochy vyčleňuje do nezastavitelné. Tento protichůdný přístup k pozemkům stejné lokality je zcela bez odůvodnění. Není správné a obhajitelné, aby právě tento pozemek, nyní zastavitelný, dlouhá léta využívaný v souladu s funkčním využitím stanoveným současným územním plánem, bylo potřeba ze zastavitelnosti vyjmout, a naopak jiné pozemky stejné lokality, dosud nevyužívané, volně přístupné a vyhovující tak navrhovanému využití lokality 986, tj. využití nezastavitelné rekreační plochy, bylo potřeba z této nezastavitelné lokality vyjmout a umožnit na nich výstavbu.

Návrh řešení: Zajistit, aby u výše uvedeného pozemku zůstala zachována jeho funkce a zastavitelnost minimálně v mezích stávajícího územního plánu, popřípadě lepší.

• **Zajistit, aby případnou změnou nedošlo ke znemožnění rozšiřování a využitelnosti areálu a ke snížení jeho hodnoty**

Předem děkuji za kladné vyřízení naší žádosti.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

V severní části požadavku došlo k úpravě návrhu MPP pro opakované veřejné projednání. Byla zde vymezena rozvojová plocha rezervovaná pro doplnění veřejné vybavenosti — občanská vybavenost.

Území bylo koordinováno se změnu ÚP Z3688.

Jižní část pozemků požadavku není měněnou částí a zůstává zde rekreační transformační plocha.

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.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví

soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce,

kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027322

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1306

Podatel | **JRD Luka s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMLSW

Identifikátor podání Portálu Pražana | d9dhhb8a2

Lokalita | 523

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 01 Úprava transformační plochy 411/523/2616 v lokalitě 523 /
Sídliště Lužiny**Vyjádření**

Vlastník pozemků parc. č. 2131/672 a 2160/289 v k. ú. Stodůlky („**Pozemky**“) navrhuje, aby pořizovatel upravil návrh Metropolitního plánu ve vztahu k lokalitě 523 / Sídliště Lužiny tak, že transformační plocha 411/523/2616 bude vymezena tak, že bude zahrnovat i části pozemků parc. č. 2131/19, 2131/171 a 2160/1 v k. ú. Stodůlky, ve vlastnictví Hlavního města Prahy, o celkové výměře 1.706,4 m² („**Pozemky HMP**“), a to v souladu s účelem smlouvy o spolupráci č. INO/35/05/023451/2025 ze dne 19. 6. 2025 („**Smlouva o spolupráci**“) tak, **aby odpovídala výsledkům dosavadní přípravy a projednání připravovaného záměru Vlastníka LUKA TOWER REZIDENCE**“ („**Záměr**“) s **pořizovatelem**, a aby při další realizaci Záměru Vlastníka mohly být tyto části Pozemků HMP v souladu s Metropolitním plánem využity za účelem výpočtu regulovaného množství hrubých podlažních ploch.

Odůvodnění

Současný Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy, schválený usnesením ZHMP č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999 ve znění pozdějších změn („**Územní plán**“), zařazuje Pozemky a části Pozemků HMP do funkční plochy SV – všeobecně smíšené, s kódem míry využití F.

Zde k vložení obr. 1 – Regulace Pozemků a Pozemků HMP podle Územního plánu

Návrh Metropolitního plánu zařazuje Pozemky a Pozemky HMP do lokality 523 / Sídliště Lužiny. Tato lokalita je v Metropolitním plánu

označena kódem Z (07)/O [S], tj. jako zastavitelná stavební lokalita s modernistickou strukturou a zastavitelným obytným způsobem využití, přičemž je současně charakterizována jako stabilizovaná.

Současně jsou Pozemky vymezeny v transformační ploše doplňující stávající struktury s označením [411/523/2616] o souhrnné výměře 9.033 m², pro tuto plochu jako celek platí typ hybridní struktury a obytný způsob využití. Míru využití v rámci transformačních ploch upravuje čl. 76 Metropolitního plánu, které konstatují následující:

„(1) Transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury jsou plochy s nižšími nároky na množství veřejných prostranství a díky jejich velikosti a poloze navazující na stabilizovanou část lokality lze ze sítě stávajících uličních prostranství a z existujících místních podmínek odvodit budoucí síť veřejných prostranství. Tyto plochy mohou být případně doplněny konkrétními grafickými požadavky.

(2) Veřejná prostranství mohou být vymezena grafickými regulativy. Uliční prostranství mohou být vymezena linií, plochou, propojením nebo bodem. Městské parky mohou být vymezeny bodem.

(3) Zastavitelnost budovami je omezena koeficientem maximálního zastavění budovami dle čl. 95 odst. 1.

(4) Zástavba je omezena výškovou regulací dle čl. 97 a následujících.

(5) Míra využití je dále omezena stanovením regulovaného množství hrubých podlažních ploch dle čl. 96.

*Zde k vložení obr. 2 – Regulace Pozemků a Pozemků HMP
Metropolitním plánem*

Vlastník hodlá na Pozemcích v souladu s platnou regulací Územního plánu, uskutečnit záměr „LUKA TOWER REZIDENCE“ („Záměr“), který se skládá z objektů A, B, C a D. K objektům A, B a C bylo Úřadem městské části Praha 13, odborem stavebním, vydáno dne 3. 12. 2024 územní rozhodnutí č. j. P13-133749/2024, sp. zn. VYS 26185/2024/VP, jež nabylo právní moci dne 7. 1. 2025 („Územní rozhodnutí“).

Záměr je řešen jako bytový dům se 2 podzemními podlažími a třemi nadzemními sekcemi: sekce A s 10 nadzemními podlažími (72 bytů a 2 nebytové prostory), sekce B s 12 nadzemními podlažími (81 bytů a 2 nebytové prostory) a sekce C s 12 nadzemními podlažími (101 bytů a 3 nebytové prostory), s celkovou kapacitou 254 bytových jednotek a 8 nebytových prostor. Navržené kategorie bytů budou

1+kk, 2+kk, 3+kk a 4+kk. Záměr řeší dopravu v klidu umístěním 181 stání do dvou podzemních podlaží objektu, z toho 7 stání pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace, a návštěvnických stání v počtu 22 stání v ulici Kettnerova, z toho 2 stání pro osoby s omezenou schopností pohybu a orientace.

Územním rozhodnutím byla v rámci Záměru pro objekty A, B a C vyčerpána kapacita koeficientů míry využití území, tj. koeficientu podlažních ploch (KPP), podmíněného přípustného koeficientu podlažních ploch (KPPp) a koeficientu zeleně (KZ), na Pozemcích tak, jak jsou stanoveny pro funkční plochu jejich zařazení SV – všeobecně smíšené, kód míry využití F, v souladu se současným Územním plánem.

V návaznosti na Územní rozhodnutí má Vlastník v úmyslu v rámci Záměru realizovat **objekt D** v rámci povolení změny záměru před dokončením, které bude vydáno v návaznosti na pravomocné povolení záměru podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Aby mohl Vlastník v rámci Záměru realizovat i objekt D, situovaný v křížení ulic Oistrachova a Mukařovského, je pro účely čerpání uvedených koeficientů nezbytné využití části sousedních pozemků parc. č. 2131/19, 2131/171 a 2160/1 v k. ú. Stodůlky, ve vlastnictví Hlavního města Prahy, zařazených Územním plánem taktéž do tentýž funkční plochy SV-F („**Pozemky HMP**“). Za účelem využití Pozemků HMP k výpočtu koeficientů míry využití území KPPp a KZ o celkové výměře 1.706,4 m² byla mezi Vlastníkem a Hlavním městem Prahou dne 19. 6. 2025 uzavřena smlouva o spolupráci č. INO/35/05/023451/2025, zveřejněná v registru smluv pod ID smlouvy 31651221 („**Smlouva o spolupráci**“).

Metropolitní plán mění regulaci pro dotčenou část Pozemků HMP tak, že tyto pozemky, které jsou dle Územního plánu spolu s Pozemky zařazené do funkční plochy SV – všeobecně smíšené, kód míry využití F, nejsou v rámci lokality 523 / Sídliště Lužiny nově zahrnuty do Transformační plochy 411/523/2616, nýbrž jsou převážně vymezeny jako stabilizované plochy stavebních bloků a zčásti jako nestavební plocha parku ve volné zástavbě. Takto zvolená regulace je v přímém rozporu s dosavadním funkčním určením území a znemožňuje realizaci Záměru, který je v souladu s platným Územním plánem připraven ve stupni dokumentace pro povolení záměru a zároveň takto zvolená regulace je v rozporu s uzavřenou Smlouvou o spolupráci. Dochází tak ke zcela paradoxní situaci, kdy si sama jedna smluvní strana znemožňuje splnění svých vlastních smluvních závazků.

Zde k vložení obr. 3 – Vymezení částí Pozemků HMP v Územním plánu relevantních pro Záměr

Zde k vložení obr. 4 – Vymezení částí Pozemků HMP v Metropolitním plánu relevantních pro Záměr.

Metropolitní plán tak nerespektuje skutečnost, že realizovatelnost Záměru již byla předběžně projednána se zástupci orgánu územního plánování a stavebního úřadu, kteří v dokončení Záměru, tj. výstavby objektu D, neshledali rozpor s veřejnými zájmy.

A dále Metropolitní plán nerespektuje skutečnost, že Záměr byl dále projednán s Hlavním městem Prahou jako vlastníkem Pozemků HMP, účastníkem územního řízení a zároveň schvalovatelem Metropolitního plánu, které má od počátku vědomost o Záměru Vlastníka realizovat v rámci Záměru také objekt D umístěný v blízkosti křížení ulic Oistrachova a Mukařovského. Hlavní město Praha uzavřelo s Vlastníkem Smlouvu o spolupráci, na jejímž základě se zavázalo poskytnout potřebnou součinnost, zejména udělit souhlas s využitím Pozemků HMP pro výpočet koeficientů míry využití území (KPPp a KZ) pro realizaci objektu D. Smlouva o spolupráci, podepsaná dne 19. 6. 2025, současně stanoví povinnost Vlastníka poskytnout za využití vyhrazené kapacity Pozemků HMP finanční kompenzaci ve výši 21.760.980,- Kč bez DPH, určenou znaleckým posudkem č. 021959/2024. Tento sled územně plánovacích, povolovacích a smluvních kroků jednoznačně zakládá legitimní očekávání Vlastníka, že bytová a polyfunkční funkce v daném území je racionálně uplatnitelná a ze strany veřejnoprávních orgánů předběžně akceptovaná.

Navíc, pokud by změna regulace Pozemků tak, jak navrhuje Vlastník provedena, **nejen že by hlavní město Praha, které prostřednictvím svého zastupitelstva schvaluje finální podobu Metropolitního plánu, samo sebe dostalo do situace, kdy zcela úmyslně nedostojí svým smluvním závazkům**, ale taktéž by se tímto jednáním připravilo o finanční kompenzaci v uvedené výši.

Vlastník má za to, že takto navržené vymezení dotčených částí Pozemků HMP v rámci lokality 523 / Sídliště Lužiny, kdy tyto nejsou zahrnuty do transformační plochy 411/523/2616, ale jsou nově vymezeny jako stabilizované plochy stavebních bloků a částečně jako nestavební plocha parku ve volné zástavbě, postrádá ve vztahu k této části území jakékoli individuální a konkrétní odůvodnění. Z dostupných podkladů Metropolitního plánu nevyplývá, z jakých úvah pořizovatel dovedl potřebu změnit dosavadní koncepci rozvoje území a odchýlit se od již započaté přeměny funkční struktury v bezprostředním okolí, kde je připravován rozsáhlý rezidenční a polyfunkční rozvoj v podobě Záměru. Takto navržená regulace nerespektuje dosavadní průběh přípravy Záměru a ve svém důsledku

představuje nepřiměřený zásah do práv Vlastníka a do kontinuity přípravy území.

Z uvedených důvodů považuje Vlastník navrženou změnu využití dotčených částí Pozemků HMP na stabilizované plochy stavebních bloků a nestavební plochy parku ve volné zástavbě za neodůvodněnou a neproporcionální. Požadovaná korekce spočívající v zahrnutí těchto částí Pozemků HMP do Transformační plochy 411/523/2616, popř. v jejich navrácení k funkci SV s kódem míry využití F dle Územního plánu, uvádí regulaci Metropolitního plánu do souladu s platným Územním plánem, s průběhem příprav Záměru a s dosavadními výsledky projednání na úrovni Hlavního města Prahy i příslušné městské části.

Požadavek na ochranu kontinuity územně plánovací dokumentace a předvídatelnost územně plánovací dokumentace vyplývá z judikatury Nejvyššího správního soudu. Ten ve své judikatuře, viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 10. 2013, čj. **8 Ao 1/2011 257**, dovodil následující:

„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 nejšetnější k právům jednotlivce.“

Současně 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 odůvodnit formálním geografickým označením (Zahrádkářské kolonie), popřípadě poukazem na skutečné většinové využívání dotčeného území, nýbrž rozhodný je obsah původního a nově přijatého územního plánu týkající se určení využití dotčených pozemků.*“

V poměrech projednávané věci je zřejmé, že fungování veřejné správy, tj. pořizovatele Metropolitního plánu a Hlavního města Prahy v samostatné působnosti, nerespektuje oprávněná očekávání Vlastníka ani kontinuitu dosavadního územního plánování ve vztahu k Pozemkům a Pozemkům HMP, resp. k Záměru a vede k vědomému porušení smluvních povinností hl. města Prahy. Navržené vymezení dotčených částí Pozemků HMP mimo rozsah Transformační plochy 411/523/2616 nijak nereflektuje, že realizovatelnost Záměru již byla posouzena a akceptována Odborem územního rozvoje hl. m. Prahy, tak stavebním úřadem městské části

Praha 13. Stejně tak nereflektuje, že Hlavní město Praha jako vlastník Pozemků HMP aktivně vstoupilo do přípravy Záměru, uzavřelo s Vlastníkem Smlouvu o spolupráci a zavázalo se poskytnout souhlas s využitím Pozemků HMP pro výpočet koeficientů míry využití území pro objekt D. Tím, že Metropolitní plán tyto části Pozemků HMP ponechává mimo transformační plochu, fakticky znemožňuje jejich zohlednění při výpočtu regulovaného rozsahu hrubých podlažních ploch při navržené regulaci Metropolitního plánu, a tím i realizaci objektu D v parametrech předpokládaných Záměrem. Přesto Metropolitní plán bez zjevného racionálního důvodu a bez individuálního odůvodnění od tohoto rámce ustupuje a znemožňuje naplnění dohodnutého účelu Smlouvy o spolupráci.

Pokud by k nápravě této nesouladné regulace nedošlo, jednalo by se o postup, který je v rozporu s legitimním očekáváním Vlastníka a s požadavkem na kontinuitu a předvídatelnost územního plánování, jak plyne z výše citované judikatury Nejvyššího správního soudu. Současně by šlo o zásah nepřiměřený z hlediska ochrany vlastnického práva Vlastníka, neboť ten vynaložil významné finanční, časové a personální prostředky na přípravu Záměru, na pořízení a projednání příslušné dokumentace a na sjednání Smlouvy o spolupráci, jejímž předmětem je právě využití vymezené kapacity Pozemků HMP pro potřeby Záměru. Nepřiměřenost zásahu je zjevná i z toho, že v dokumentaci Metropolitního plánu chybí jakékoli konkrétní a přezkoumatelné odůvodnění, proč pořizovatel upouští od již akceptovaných parametrů zástavby a dohodnutého způsobu využití území, který je zcela v souladu s přáním hl. města Prahy, jak vyplývá ze Smlouvy o spolupráci.

To, že jakákoliv změny územně plánovací dokumentace nesmí nepřiměřeně zasahovat do vlastnického práva vyplývá z ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu, např. usnesení NSS 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 připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivých případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísně restriktivní požadavky.“

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 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.“

Vzhledem k Vlastníkem již podniknutým krokům v rámci přípravy realizace Záměru, zejména k vydání pravomocného Územního rozhodnutí pro objekty A, B a C, k vypracování kompletní dokumentace pro umístění stavby a k uzavření Smlouvy o spolupráci s Hlavním městem Prahou za účelem využití Pozemků HMP pro realizaci objektu D, lze důvodně předpokládat, že navazující povolovací řízení podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, povedou k vydání povolení záměru a následně povolení změny záměru před dokončením pro objekt D v časovém horizontu, který je z hlediska účinnosti Metropolitního plánu relevantní. Je tudíž namíste s těmito povoleními alespoň jako s vysoce pravděpodobným výsledkem probíhajícího povolovacího procesu počítat.

Z pohledu Vlastníka by proto bylo efektivnější a v souladu s výše citovanými požadavky judikatury, aby zpracovatel Metropolitního plánu vycházel ze skutečného stavu v dotčené lokalitě a respektoval existující Záměr, jehož realizace je již ve vysokém stupni přípravy, a to včetně objektu D, s nímž Hlavní město Praha již souhlasilo v rámci Smlouvy o spolupráci. Tímto postupem by byla zajištěna lepší koordinace zájmů Vlastníka a Hlavního města Prahy se záměry pořizovatele Metropolitního plánu a předešlo by se zbytečným nepřiměřeným zásahům do práv Vlastníka i následným konfliktům mezi pravomocnými povoleními a nově navrženou územně plánovací dokumentací.

Jak vyplývá z výše uvedeného, není požadavek na kontinuitu, předvídatelnost a šetrnost územně plánovací regulace ve vztahu k dotčeným částem Pozemků HMP a k Pozemkům, resp. k Záměru, v návrhu Metropolitního plánu splněn. V případě, že nedojde k úpravě návrhu Metropolitního plánu v rozsahu navrhovaném Vlastníkem, bude taková regulace představovat nezákonný a nepřiměřený zásah

do jeho vlastnického práva a do jeho legitimního očekávání dalšího využití území.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel plochu opětovně prověřil a na základě dále uvedených informací vyhodnotil navržené řešení jako adekvátní, přičemž nastavená regulace odpovídá předmětnému záměru i právní kontinuitě. Návrh tak nebude upraven.

Vzhledem k nově zaváděnému regulativu v MPP - parku ve volné zástavbě a požadavkům na maximální rozsah této ochrany zelených ploch na sídlištích bylo rozhodnuto, že pozemky v dnešní ploše SV-F, které jsou ve vlastnictví samosprávy, budou oproti platnému územnímu plánu ošetřeny tímto regulativem. Pořizovatel si byl vědom záměru investora a za tímto účelem byl na pozemku podatele naopak v rámci kontinuity vůči platnému územnímu plánu vymezena T+R plocha.

Regulativy této T+R ploše byly nastaveny na základě jednotné metodiky, která je popsána níže. Byl stanoven regulativ 20 x 9,0, který odpovídá odvoditelnému KPP v hodnotě 1,8. Dnešní míra využití území v ploše SV-F odpovídá koeficientu 1,4. Hodnota tak byla stanovena na základě jednotné metodiky a zároveň bylo zohledněno zmenšení rozsahu výpočtové plochy.

Pořizovatel pro uvedení všech souvislostí doplňuje, že stejně jako dle platného územního plánu i regulativy MPP umožňují stanovení podmíněčně přípustné míry využití 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.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy č. P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Námítka

ID 3027323

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1306

Podatel | **JRD Luka s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMLSW

Identifikátor podání Portálu Pražana | d9dhb8a2

Lokalita | 523

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 02 Úprava koeficientu základního zastavění budovami
v transformační ploše 411/523/2616

Vyjádření

Vlastník Pozemků navrhuje, aby pořizovatel upravil návrh Metropolitního plánu tak, že pro Transformační plochu 411/523/2616 v lokalitě 523 / Sídliště Lužiny bude stanovena hodnota koeficientu základního zastavění budovami Zz ve výši 0,25 při zachování hodnoty Vz 9,0.

Odůvodnění**Odůvodnění:**

Podle platného Územního plánu jsou Pozemky a dotčené části Pozemků HMP, které mají sloužit k realizaci Záměru, zařazeny do funkční plochy SV – všeobecně smíšené, kód míry využití F, pro niž platí nejvyšší podmíněně přípustný koeficient podlažních ploch KPPp = 1,80 a koeficient zeleně (KZ) odpovídající průměrné podlažnosti jehož splnění bylo zohledněno v závazném stanovisku OÚR MHMP ze dne 18. 12. 2023. Vlastníkem připravovaný Záměr byl koncipován právě v režimu KPPp = 1,80, přičemž při započtení plochy Pozemků a smluvně zajištěných částí Pozemků HMP ve funkční ploše SV-F umožňuje Územní plán realizovat celkovou hrubou podlažní plochu v rozsahu 19.255 m² HPP. Podmíněně přípustné využití území v tomto rozsahu bylo navíc potvrzeno v rámci závazného stanoviska Odboru územního rozvoje hl. m. Prahy ze dne 18. 12. 2023, č. j. MHMP 2518028/2023, a následně zohledněno i v Územním rozhodnutí pro objekty A, B a C.

Naproti tomu návrh Metropolitního plánu zahrnuje Pozemky do transformační plochy 411/523/2616 v lokalitě 523 / Sídliště Lužiny, pro tuto plochu stanoví krycí list lokality parametry „Zmax: 55 %; Zz:

20 %; Vz: 9,0“, při celkové výměře této transformační plochy 9.033 m².

Při těchto parametrech generuje transformační plocha 411/523/2616 maximální regulovaný rozsah hrubých podlažních ploch v řádu cca 16.250 m² HPP (HPP_{reg} = 9.033 m² × Zz 0,20 × Vz 9,0), tj. významně méně než 19.255 m² HPP, jejichž umístění je při započtení Pozemků a dotčených částí Pozemků HMP ve funkční ploše SV-F dosažitelné podle Územního plánu při využití nejvyššího podmíněně přípustného koeficientu podlažních ploch KPPp = 1,80.

Uvedené přitom již vychází z předpokladu, že dotčené části Pozemků HMP budou v návaznosti na námitku Vlastníka v bodě 1) výše zahrnuty do Transformační plochy 411/523/2616. Při zachování stávajícího vymezení, kdy jsou tyto části Pozemků HMP ponechány mimo Transformační plochu, by regulovaný rozsah HPP byl ještě nižší.

Tento výsledek představuje zřejmý odklon od dosavadní regulace dle Územního plánu a popírá legitimní očekávání Vlastníka, jež vzniklo jednak z funkčního zařazení Pozemků a dotčených částí Pozemků HMP do plochy SV-F s nejvyšším podmíněně přípustným koeficientem podlažních ploch KPPp = 1,80, jednak z výslovného akceptování Záměru Odborem územního rozvoje hl. m. Prahy v závazném stanovisku ze dne 18. 12. 2023 a následným vydáním Územního rozhodnutí. Navržené parametry Transformační plochy 411/523/2616, a to i za předpokladu zahrnutí dotčených částí Pozemků HMP do této plochy, při stávajícím nastavení koeficientů Zz a Vz bez jakéhokoli přesvědčivého věcného odůvodnění neumožňují realizovat v principu již akceptovaný rozsah HPP a fakticky brání plnému využití kapacity území, se kterou původně počítal Územní plán a se kterou výslovně pracuje i smlouva o spolupráci uzavřená mezi Vlastníkem a Hlavním městem Prahou ze dne 19. 6. 2025, č. INO/35/05/023451/2025, zveřejněná v registru smluv pod ID smlouvy 31651221 („**Smlouva o spolupráci**“).

Požadavek na ochranu kontinuity územně plánovací dokumentace a předvídatelnost územně plánovací dokumentace vyplývá z judikatury Nejvyššího správního soudu. Ten ve své judikatuře, viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 10. 2013, čj. 8 Ao 1/2011 257, dovodil následující:

„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.“

V posuzované věci pořizovatel Metropolitního plánu ani Hlavní město Praha v samostatné působnosti nerespektují oprávněná očekávání Vlastníka ani kontinuitu územně plánovacího vývoje. Navržené nastavení parametrů Transformační plochy 411/523/2616 (Zz 20 %, Vz 9,0) bez individuálního a přesvědčivého odůvodnění opouští dosavadní funkční určení Pozemků a dotčených částí Pozemků HMP jako plochy SV-F s nejvyšším podmíněně přípustným koeficientem podlažních ploch KPPp = 1,80 a kapacitní rámec odpovídající celkové HPP ve výši 19.255 m². Z dostupných podkladů Metropolitního plánu přitom nevyplývá žádný racionální a věcný důvod, který by takový odklon ospravedlňoval, absentuje úvaha o nezbytnosti a přiměřenosti zásahu ve vztahu k právům Vlastníka a k již proběhlým povolovacím a projednávacím procesům.

Nebude-li návrh Metropolitního plánu v této části uveden do souladu s kapacitním rámcem plynoucím z Územního plánu (plochy SV-F s KPPp = 1,80) a s dosavadními výsledky projednání Záměru, včetně vydaného Územního rozhodnutí a Smlouvy o spolupráci, půjde nejen o rozpor s legitimním očekáváním Vlastníka a s požadavkem na kontinuitu a předvídatelnost územního plánování, ale též o nepřiměřený zásah do jeho vlastnického práva. Navržené parametry Transformační plochy 411/523/2616, a to i za předpokladu zahrnutí dotčených částí Pozemků HMP do této plochy, při stávajícím nastavení koeficientů Zz a Vz bez jakéhokoli přesvědčivého věcného odůvodnění neumožňují realizovat v principu již akceptovaný rozsah HPP a fakticky brání plnému využití kapacity území, se kterou původně počítal Územní plán a se kterou výslovně pracuje i Smlouva o spolupráci.

Důvod nepřiměřenosti zásahu spočívá v tom, že Vlastník v legitimním očekávání kontinuity regulace a na základě opakovaného veřejnoprávního potvrzení přípustnosti Záměru vynaložil podstatné finanční, časové i personální prostředky na pořízení odborných podkladů a projektové dokumentace, na získání závazného stanoviska Odboru územního rozvoje hl. m. Prahy, na vydání Územního rozhodnutí a na sjednání Smlouvy o spolupráci, jejímž předmětem je právě využití vymezené kapacity Pozemků HMP pro potřeby Záměru, a v jejímž rámci se Vlastník zavázal uhradit Hlavnímu městu Praze významnou finanční kompenzaci ve výši 21.760.980,- Kč bez DPH stanovenou znaleckým posudkem. Současně nereflektují, že Hlavní město Praha jako vlastník Pozemků HMP aktivně vstoupilo do přípravy Záměru, smluvně se zavázalo poskytnout souhlas s využitím těchto pozemků pro výpočet koeficientů míry využití území pro objekt D a počítalo s jejich zapojením do kapacity území. Tím Metropolitní plán narušuje kontinuitu pořizování a předvídatelnost územního plánování

v dotčené lokalitě a fakticky znemožňuje plné naplnění dohodnutého účelu Smlouvy o spolupráci, tj. realizaci Záměru v parametrech odpovídajících původně předpokládanému rozsahu hrubých podlažních ploch.

To, že jakákoliv změny územně plánovací dokumentace nesmí nepřiměřeně zasahovat do vlastnického práva vyplývá z ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu, např. usnesení NSS 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).“

Jak je výše doloženo, požadavek na kontinuitu, předvídatelnost a šetrnost územně plánovací regulace není ve vztahu k Pozemkům a dotčeným částem Pozemků HMP, resp. k Transformační ploše 411/523/2616, v návrhu Metropolitního plánu splněn. Nedojde-li k úpravě návrhu v naznačeném rozsahu, tj. k zahrnutí dotčených částí Pozemků HMP do Transformační plochy 411/523/2616 a k úpravě parametrů této plochy tak, aby umožňovaly ekvivalentní kapacitu HPP odpovídající původně předpokládanému rozsahu dle Územního plánu a Smlouvy o spolupráci, půjde o nepřiměřený, a tudíž nezákonný zásah do vlastnického práva Vlastníka.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel plochu opětovně prověřil a na základě dále uvedených informací vyhodnotil navržené řešení jako adekvátní, přičemž nastavená regulace odpovídá předmětnému záměru i právní kontinuitě. Návrh tak nebude upraven.

Vzhledem k nově zaváděnému regulativu v MPP - parku ve volné zástavbě a požadavkům na maximální rozsah této ochrany zelených ploch na sídlištích bylo rozhodnuto, že pozemky v dnešní ploše SV-F, které jsou ve vlastnictví samosprávy, budou oproti platnému územnímu plánu ošetřeny tímto regulativem. Pořizovatel si byl vědom záměru investora a za tímto účelem byl na pozemku podatele naopak v rámci kontinuity vůči platnému územnímu plánu vymezena T+R plocha.

Regulativy této T+R ploše byly nastaveny na základě jednotné metodiky, která je popsána níže. Byl stanoven regulativ 20 x 9,0, který odpovídá odvoditelnému KPP v hodnotě 1,8. Dnešní míra využití území v ploše SV-F odpovídá koeficientu 1,4. Hodnota tak byla stanovena na základě jednotné metodiky a zároveň bylo zohledněno zmenšení rozsahu výpočtové plochy.

Pořizovatel pro uvedení všech souvislostí doplňuje, že stejně jako dle platného územního plánu i regulativy MPP umožňují stanovení podmíněčně přípustné míry využití 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.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy č. P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší).

Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Námítka

ID 3027324

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1306

Podatel | **JRD Luka s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMLSW

Identifikátor podání Portálu Pražana | d9dhb8a2

Lokalita | 522, 218, 523

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 03 Souhlas s výškovou regulací v lokalitě 523 / Sídliště Lužiny

Vyjádření

Vlastník výslovně souhlasí s návrhem výškové regulace pro Pozemky a Pozemky HMP a navrhuje, aby byla v Metropolitním plánu pro příslušnou část lokality 523 / Sídliště Lužiny zachována maximální podlažnost ve výši 12 RNP.

Odůvodnění

Odůvodnění:

Vlastník má za to, že navržená výšková regulace v podobě maximální podlažnosti 12 RNP odpovídá urbanistickým a prostorovým východiskům dotčené části lokality 523 / Sídliště Lužiny, a proto ji akceptuje. S ohledem na skutečné prostorové možnosti Pozemků a Pozemků HMP, dané mj. konfigurací terénu a návazností na stávající zástavbu, bude v rámci Záměru fakticky možné umístit již pouze nižší objekt, ani při navýšení kapacity hrubých podlažních ploch tak nedojde k vyčerpání výškového limitu 12 RNP. Podmínka maximální podlažnosti tedy bude i nadále plně splněna a nedojde k nežádoucímu zásahu do výškové hladiny území.

Současně zachování maximální podlažnosti 12 RNP umožňuje dále rozvíjet cílový charakter lokality Sídliště Lužiny, založený na dvou výškových úrovních zástavby. Umožňuje realizaci výškově akcentovaného objektu v návaznosti na stávající vyšší obytné domy, při současném zachování přiměřeného přechodu k nižší zástavbě v okolí. Tím je zajištěno zachování prostorového uspořádání a charakteristických prvků území, jak je předpokládáno koncepcí Metropolitního plánu.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací
dokumentace.

Námítka

ID 3027325

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1306

Podatel | **JRD Luka s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMLSW

Identifikátor podání Portálu Pražana | d9dhub8a2

Lokalita | 523

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | 04 Souhrnné odůvodnění navrhovaných změn v lokalitě 523 /
Sídliště Lužiny**Vyjádření**

Vlastník ze všech uvedených důvodů žádá pořizovatele Metropolitního plánu, aby návrh ve vztahu k lokalitě 523 / Sídliště Lužiny upravil tak, aby byl uveden do souladu s platnou regulací dle Územního plánu, s dosavadními výsledky projednání Záměru a se Smlouvou o spolupráci uzavřenou s Hlavním městem Prahou. Konkrétně Vlastník požaduje, aby dotčené části pozemků parc. č. 2131/19, 2131/171 a 2160/1 v k. ú. Stodůlky ve vlastnictví Hlavního města Prahy (Pozemky HMP) byly zahrnuty do Transformační plochy 411/523/2616, aby byla na krycím listu lokality 523 / Sídliště Lužiny upravena hodnota koeficientu základního zastavění budovami Zz pro Transformační plochu 411/523/2616 na 0,25 při zachování hodnoty Vz 9,0 tak, aby přípustné regulované množství hrubých podlažních ploch v této transformační ploše nebylo nižší než kapacita odpovídající podmíněně přípustnému koeficientu podlažních ploch KPPp = 1,80 dle Územního plánu, a současně aby byla zachována navržená maximální podlažnost ve výši 12 RNP pro Pozemky i Pozemky HMP.

Odůvodnění

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („Metropolitní plán“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastník je vlastníkem pozemků parc. č. 2131/672 a 2160/289, zapsaných na LV č. 272258 pro katastrální území Stodůlky, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („Pozemky“).

Vlastník na Pozemcích plánuje realizovat stavební záměr „LUKA TOWER REZIDENCE“ („Záměr“), který se skládá z objektů A, B, C a D. K objektům A, B a C bylo Úřadem městské části Praha 13, odborem stavebním, vydáno dne 3. 12. 2024 územní rozhodnutí č. j. P13-133749/2024, sp. zn. VYS 26185/2024/VP, jež nabylo právní moci dne 7. 1. 2025 („Územní rozhodnutí“). Územním rozhodnutím byla v rámci Záměru pro objekty A, B a C vyčerpána kapacita koeficientů míry využití území, tj. koeficientu podlažních ploch (KPP), podmíněného přípustného koeficientu podlažních ploch (KPPp) a koeficientu zeleně (KZ), na Pozemcích tak, jak jsou stanoveny pro funkční plochu jejich zařazení SV – všeobecně smíšené, kód míry využití F, v souladu se současným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy, schváleným usnesením ZHMP č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění pozdějších změn („Územní plán“).

V návaznosti na Územní rozhodnutí má Vlastník v úmyslu v rámci Záměru realizovat objekt D v rámci povolení změny záměru před dokončením, které bude vydáno v návaznosti na pravomocné povolení záměru podle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon. Aby mohl Vlastník v rámci Záměru realizovat i objekt D, situovaný v křížení ulic Oistrachova a Mukařovského, je pro účely čerpání uvedených koeficientů nezbytné využití části sousedních pozemků parc. č. 2131/19, 2131/171 a 2160/1 v k. ú. Stodůlky, ve vlastnictví Hlavního města Prahy, zařazených Územním plánem taktéž do tentýž funkční plochy SV-F („Pozemky HMP“). Za účelem využití Pozemků HMP k výpočtu koeficientů míry využití území KPPp a KZ o celkové výměře 1.706,4 m² byla mezi Vlastníkem a Hlavním městem Prahou dne 19. 6. 2025 uzavřena smlouva o spolupráci č.

INO/35/05/023451/2025, zveřejněná v registru smluv pod ID smlouvy 31651221 („Smlouva o spolupráci“).

Vlastník vůči návrhu Metropolitního plánu částečně nesouhlasí, neboť ve vztahu k Pozemkům a Pozemkům HMP plně nerespektuje vývoj v území a stav přípravy Záměru Vlastníka, ve vztahu k navržené výškové regulaci však výslovně souhlasí. Vlastník proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 323 odst. 9 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů („Stavební zákon“), námítky k Metropolitnímu plánu.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel plochu opětovně prověřil a na základě dále uvedených informací vyhodnotil navržené řešení jako adekvátní, přičemž

nastavená regulace odpovídá předmětnému záměru i právní kontinuitě. Návrh tak nebude upraven.

Vzhledem k nově zaváděnému regulativu v MPP - parku ve volné zástavbě a požadavkům na maximální rozsah této ochrany zelených ploch na sídlištích bylo rozhodnuto, že pozemky v dnešní ploše SV-F, které jsou ve vlastnictví samosprávy, budou oproti platnému územnímu plánu ošetřeny tímto regulativem. Pořizovatel si byl vědom záměru investora a za tímto účelem byl na pozemku podatele naopak v rámci kontinuity vůči platnému územnímu plánu vymezena T+R plocha.

Regulativy této T+R ploše byly nastaveny na základě jednotné metodiky, která je popsána níže. Byl stanoven regulativ $20 \times 9,0$, který odpovídá odvoditelnému KPP v hodnotě 1,8. Dnešní míra využití území v ploše SV-F odpovídá koeficientu 1,4. Hodnota tak byla stanovena na základě jednotné metodiky a zároveň bylo zohledněno zmenšení rozsahu výpočtové plochy.

Pořizovatel pro uvedení všech souvislostí doplňuje, že stejně jako dle platného územního plánu i regulativy MPP umožňují stanovení podmíněčně přípustné míry využití 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.

Pořizovatel individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na

základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy č. P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Námítka

ID 3027330

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1308

Podatel | **RYVOLOVÁ MARIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03T3O

Identifikátor podání Portálu Pražana | dbvuvs89

Lokalita | 156

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

V návrhu Metropolitního plánu je nově vymezena zastavitelná transformační plocha pro obytné využití č. 411/156/2413, která je nově součástí zastavitelné stavební obytné lokality Elektra (č.156). V předcházející verzi toto území bylo součástí nestavební transformační a rozvojové plochy 415/852/6019 se způsobem využití rekreační v zastavitelné nestavební rekreační lokalitě U Rokytky (č. 852).

Dotčený vlastník požaduje zrušení transformační plochy 411/156/2413 a vymezení této plochy jako nestavební rekreační (a její zpětné připojení k lokalitě U Rokytky).

Odůvodnění

Odůvodnění viz příložený soubor "Námítka zastavitelná plocha v rekreační zóně Rokytky - Ryvolová"

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Návrh MPP vychází z důkladného zvážení veřejných a soukromých zájmů. Z hlediska právní kontinuity je celý prostor Rokytky v připomínkovaném území vymezen v ÚP SÚ k zástavbě, nicméně je evidentní, že samotný prostor bývalé nivy je velmi cenný z ekologického a rekreačního hlediska jako zázemí pro obytnou zástavbu Vysočan. Navržené redukce stavebních ploch jsou tedy vyváženým kompromisem, kdy byla ponechána určitá kapacita garantovaná současnou územně plánovací dokumentací, ale zároveň výrazně zvětšen přírodní prostor Rokytky oproti současnému stavu.

Zábor ZPF je odůvodněn v krycím listu lokality a v kapitole 14 odůvodnění. Vzhledem k tomu, že se jedná o drobnou transformační plochu, její případný negativní dopad na území je velmi malý, samotný zábor je na hranici zobrazení v daném měřítku. Kolem Rokytky je vymezen park, ÚSES a několik nestavebních T/R ploch, které chrání přírodu a krajinu dostatečným způsobem.

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.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným

projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítká. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propasal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

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.

Námítka

ID 3027331

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1309

Podatel | **PRAMENY 2020, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVBFE

Identifikátor podání Portálu Pražana | dc4vzu67

Lokalita | 928, 403

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Čakovice - Námítka č. 1

Vyjádření

Lokalita 928 / Ďáblice – Třeboradice

Na významné části pozemku parc. č. 1438/99 (zejména v jeho jižní a západní části) došlo mezi návrhem ÚPmP z roku 2022 a aktuálním návrhem z roku 2025 ke změně navrhované zastavitelnosti, typu struktury a způsobu využití území – ze **ZASTAVITELNÁ STAVEBNÍ** (návrh 2022) na **NEZASTAVITELNÁ** (návrh 2025).

Navrhujeme proto, aby vyznačená část pozemku parc. č. 1438/99 byla změněna na:

Zastavitelnost: zastavitelná stavební

Typ struktury: struktura zahradního města

Způsob využití: zastavitelná obytná

Míra stability: transformační

Výšková regulace v daném čtverci: 2 a 4

Odůvodnění

V návrhu ÚPmP z roku 2022 byla velká část pozemku parc. č. 1438/99 (zejména v jeho jižní a západní části) součástí rozvojové plochy 403 / Červený mlýn s navrženým způsobem využití:

Zastavitelnost: zastavitelná stavební

Typ struktury: struktura zahradního města

Způsob využití: zastavitelná obytná

Míra stability: transformační

Výšková regulace v daném čtverci: 2 a 4

V aktuálním návrhu ÚPmP z roku 2025 je však tato část pozemku nově zahrnuta do lokality 928 / Ďáblice – Třebořadice, a to se zásadně odlišným návrhem využití:

Zastavitelnost: nezastavitelná

Typ struktury: zemědělská krajina v rovině

Způsob využití: nezastavitelná rekreační

Míra stability: stabilizovaná

Tento nový návrh podle našeho názoru neodpovídá urbanistickým ani architektonickým zásadám pro dotvoření a prostorové uspořádání území. Nezohledňuje rovněž stávající zástavbu na zbývajících částech pozemku ani již zrealizovanou infrastrukturu a uliční síť, vybudovanou na žádost MČ Čakovice s cílem zajistit průchodnost územím. Současně je s MČ Čakovice uzavřena smlouva o spolupráci o rozvoji uvedeného území.

Zároveň upozorňujeme, že v bezprostřední blízkosti dotčeného pozemku (jižním směrem) – v lokalitě 085 / Terminál sever – došlo k významné změně regulace z NEZASTAVITELNÁ / ZEMĚDĚLSKÁ KRAJINA / NEZASTAVITELNÁ REKREAČNÍ / STABILIZOVANÁ na ZASTAVITELNÁ STAVEBNÍ / HYBRIDNÍ STRUKTURA / ZASTAVITELNÁ OBYTNÁ / ROZVOJOVÁ, a to s podlažností 8. Tato úprava je dalším argumentem pro zachování původního návrhu využití (rok 2022) jižní části pozemku parc. č. 1438/99 jako zastavitelného stavebního území, protože umožní logické urbanistické propojení a architektonické dotvoření obou sousedních lokalit.

Z výše uvedených důvodů proto navrhuje, aby vyznačená část pozemku parc. č. 1438/99 byla změněna na:

Zastavitelnost: zastavitelná stavební

Typ struktury: struktura zahradního města

Způsob využití: zastavitelná obytná

Míra stability: transformační

Výšková regulace v daném čtverci: 2 a 4

Rozhodnutí o námítkě

Nebude vyhověno.

MPP v daném území respektuje platný ÚP SÚ (plocha ZMK). V rámci veřejného projednání byla tato plocha přehodnocena ze zastavitelné na nezastavitelnou v návaznosti na urbanistickou studii Terminál VRT Praha sever a navazující území (UNIT architekti s.r.o.), která zde navrhuje park. Uvedená urbanistická studie prověřila řešené území v širších souvislostech, v podrobnějším měřítku a se zohledněním

všech relevantních podkladů. Urbanistická studie představuje podklad pro budoucí dohody v území, zohledňující jak soukromé, tak veřejné zájmy na rozvoji daného území. Nestavební a nezastavitelné plochy hrají důležitou roli v hospodaření s dešťovou vodou (nejen) nové čtvrti a nabízí jí dostupné rekreační zázemí.

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 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.

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 3027334

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1310

Podatel | **PIŠTĚLÁK PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHRIX

Identifikátor podání Portálu Pražana | dcsn5r7e

Lokalita | 908

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Modelářské letiště Sobínka - rekreační plocha

Vyjádření

Rádi bychom zohlednily skutečný stav lokality na pozemku 163/2 KU Sobín ID 793256. Změna ze současného "orná půda" na "rekreační plocha" nebo cokoli, co správně vyjadřuje již 35 let trvající stav. Podrobnosti v příloze a další podrobné materiály na vyžádání.

Odůvodnění

Předmětná plocha již 35 let není ornou půdou. Existují na ní dvě stavby, které vznikly v době komunismu (vzletová dráha pro práškovací letadla a silnice). Pro administrativní důvody nejde věci uvést do pořádku bez správného označení v územním plánu.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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.

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 3027335

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1311

Podatel | **PETERKOVÁ RENATA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTV7HQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | dcye8vfn

Lokalita | 378

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka proti změně statusu nezastavitelné transformační plochy 413/378/2012 na zastavitelnou rozvojovou plochu 414/378/5440(06) a proti zachování jejího dopravního napojení na ulici Nadějovskou v kat. území městské části Praha 21, Újezd nad Lesy, k.ú. 773778.

Vyjádření

Námítka vlastníka dotčené nemovitosti proti části návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy (verze 2025) – opakované veřejné projednání.

Název námítky

Námítka proti změně statusu nezastavitelné transformační plochy 413/378/2012 na zastavitelnou rozvojovou plochu 414/378/5440(06) a proti zachování jejího dopravního napojení na ulici Nadějovskou v kat. území městské části Praha 21, Újezd nad Lesy, k.ú. 773778.

Vyjádření

Dotčené území: **Nová zastavitelná rozvojová plocha 414/378/5440(06) a její dopravní napojení na ulici Nadějovskou** v katastrálním území městské části Praha 21, Újezd nad Lesy, k.ú. 773778.

Plocha označená v návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 jako **nezastavitelná transformační plocha 413/378/2012** je v návrhu Metropolitního plánu (2025) označena jako **zastavitelná rozvojová plocha 414/378/5440(06) – v souladu s kódy transformačních a rozvojových ploch**, v Příloze 3 Textové části Metropolitního plánu (https://ppstaticcontentprod.azureedge.net/public/pmp/02_text_MPP/_KLP.pdf). V obou mapových výkresech je však zachováno **dopravní**

nápojení této plochy na ulici Nadějovskou a Načešickou (Příloha 1).

Jako obyvatelka a vlastníka nemovitosti v Nadějovské ulici (č.p. 476, kat.č. 842/1 a 842/2), podávám námitku **proti změně statusu nezastavitelné transformační plochy 413/378/2012 na plochu zastavitelnou rozvojovou 414/378/5440(06)**. Toto je **zásadní změna**, která umožňuje významné navýšení možného rozsahu výstavby a s ní související dopravní zátěže pro okolní obytnou zástavbu.

Současně podávám námitku **proti zachování dopravního napojení nové zastavitelné rozvojové plochy 414/378/5440(06) na ulici Nadějovskou**, která by měla sloužit jako přímé spojení zmíněné plochy se silnicí 12 (Starokolínskou). Ulice Nadějovská je místní komunikací, bez chodníků, s omezenou kapacitou a obytným charakterem. Záměr na ni napojené rozvojové výstavby by vedl k nadměrnému zvýšení dopravní zátěže a všeho, co s ní souvisí, což není v souladu s koncepcí dopravního řešení Metropolitního plánu, ani s principem ochrany obytného prostředí dle textové části odůvodnění návrhu Plánu.

Dále upozorňuji, že dle informace zveřejněné MČ Praha 21 v květnu 2025 se na nové zastavitelné rozvojové ploše 414/378/5440(06) plánuje rozsáhlý **záměr kombinované bytové a komerční výstavby** - tzv. **Podnikatelský park Újezd nad Lesy** na Blatově. Tento záměr by - během budování a pozdějšího provozu Parku, **zásadním způsobem ovlivnil dopravní situaci a životní prostředí v ulici Nadějovské a přilehlém obytném území. Tato výstavba představuje novou skutečnost, která nebyla zohledněna v dopravní koncepci návrhu Metropolitního plánu, a tudíž mění relevantní podmínky dotčeného území.**

Proto žádám:

aby byla plocha označená jako zastavitelná rozvojová 414/378/5440(06) buďto vrácena do svého původního vymezení - plocha nezastavitelná transformační 413/378/2012, nebo aby bylo napojení této nové rozvojové plochy 414/378/5440(06) na ulici Nadějovskou přehodnoceno a v souladu s tím:

- upraven návrh Metropolitního plánu tak, aby byla vyloučena možnost dopravního napojení zastavitelné rozvojové plochy (414/378/5440(06) na ulici Nadějovskou;

- doplněn požadavek na vybudování samostatné obslužné komunikace spojující Podnikatelský park Újezd nad Lesy na Blatově se silnicí 12 (Starokolínskou), která by vedla mimo

(obcházela by) obytnou zástavbu; návrh možného umístění nové komunikace je v příloze.

Odůvodnění

Odůvodnění

Změna nezastavitelné transformační plochy 413/378/2012

v Metropolitním plánu 2022 na plochu **zastavitelnou rozvojovou** 414/378/5440(06) v Metropolitním plánu 2025 představuje **zásadní změnu okolností**. Došlo ke změně statusu území a zvýšení rozvojového potenciálu plochy. V obou verzích Metropolitního plánu je však zachováno napojení této plochy na ulici Nadějovskou a Načešickou v katastrálním území městské části Praha 21, Újezd nad Lesy (k.ú. 773778), (**Příloha 1** Porovnání označení plochy na detailním výřezu Z02 Metropolitního plánu 2022 a 2025).

V květnu 2025 byl zveřejněn záměr MČ Praha 21 vybudovat na nové zastavitelné rozvojové ploše tzv. **Podnikatelský park Újezd nad Lesy na Blatově**, který bude zahrnovat bytovou a komerční výstavbu - 14 bytových domů a 14 provozoven (<https://usneseni.praha21.cz/usneseni/usneseni/2386>). Tímto se, spolu se změnou statusu plochy oproti dřívější verzi Metropolitního plánu, **zásadně mění předpokládané dopravní zatížení okolí zmíněné plochy, především Nadějovské ulice**, která je plánována jako přímé spojení plochy 414/378/5440(06) se silnicí 12. Vznik nové zastavitelné rozvojové plochy 414/378/5440(06), na níž je plánováno vybudování Podnikatelského parku, který kombinuje bytové a komerční funkce, a jeho dopravní napojení na silnici 12 přes ulici Nadějovskou během jeho výstavby i pozdějšího provozu, tak do budoucna představují významné navýšení zátěže související s dopravou a ovlivnění životního prostředí pro přilehlé obytné oblasti (nemovitosti). **Všechny tyto okolnosti a dopady nebyly v době 1. veřejného projednání veřejnosti známy ani vyhodnoceny.** Jako vlastníka nemovitosti v ulici Nadějovská (č.p. 476, kat. č. 842/1 a 842/2) se mě tato problematika hluboce dotýká.

Ulice Nadějovská je relativně úzkou komunikací, která nemá ani chodníky, vede mezi rodinnými domy, a nesplňuje technické ani kapacitní parametry pro obsluhu rozvojové plochy plánované pro bytové a komerční využití. Už v současné době je ulice Nadějovská jednou z nejméně frekventovaných ulic procházejících zónami obytné zástavby, protože je preferovanou spojnicí se silnicí 12 (Starokolínskou) pro relativně rozsáhlou část Blatova (severozápadní oblast MČ Praha 21-Újezd nad Lesy), včetně obsluhy čističky (**Příloha 2** Oblast využívající Nadějovskou pro spojení se silnicí 12).

Propojení plochy 414/378/5440(06) se silnicí 12 přes ulici Nadějovskou by vedlo k výraznému zvýšení intenzity provozu v ulici

Nadějovská, zvýšení hlukové a emisní zátěže, a ke zhoršení dopravní bezpečnosti a celkové kvality prostředí ve stávající obytné zástavbě. Tyto obavy obyvatel byly doloženy již v červnové petici, kterou podepsalo 80 majitelů nemovitostí a jejich rodinných příslušníků v ulici Nadějovské a přilehlém okolí. Petice byla podaná dne 23. 6. 2025 na Úřadu MČ Praha 21 (kopie Petice v **Příloze 3**). **Petice požadovala vybudování nové samostatné komunikace** pro Podnikatelský park na Blatově, která by obcházela obytnou zástavbu; v Petici bylo také navrženo místo, pro umístění přímého dopravního spojení Parku se silnicí 12. **Přiložená petice dokládá dlouhodobý a široce sdílený nesouhlas místních obyvatel s navrženým řešením dopravy a tím i podporuje obsah zde podané námítky.**

Vzhledem ke změně statusu a rozsahu plánovaného využití nové zastavitelné rozvojové plochy (414/378/5440(06) není současný návrh jejího napojení na silnici 12 přes ulici Nadějovskou v souladu s principy udržitelného rozvoje území, jejichž cílem je chránit kvalitu života obyvatel a zachování klidových zón obytných čtvrtí.

Proto žádám (ve stejném znění, jak je uvedeno ve „Vyjádření“):

aby byla plocha označená jako zastavitelná rozvojová 414/378/5440(06) buďto vrácena do svého původního vymezení - plocha nezastavitelná transformační 413/378/2012, nebo aby bylo napojení této nové rozvojové plochy 414/378/5440(06) na ulici Nadějovskou přehodnoceno a v souladu s tím:

- upraven návrh Metropolitního plánu tak, aby byla vyloučena možnost dopravního napojení zastavitelné rozvojové plochy (414/378/5440(06) na ulici Nadějovskou;

- doplněn požadavek na vybudování samostatné obslužné komunikace spojující Podnikatelský park Újezd nad Lesy na Blatově se silnicí 12 (Starokolínskou), která by vedla mimo (obcházela by) obytnou zástavbu; návrh možného umístění nové komunikace je v **Příloze 4.**

MUDr. Renata Peterková

Nadějovská 476

190 16, Praha 9 – Újezd nad Lesy

SEZNAM PŘÍLOH:

Příloha 1_Porovnání označení plochy na detailním výřezu Z02 Metropolitního plánu 2022 a 2025

Příloha 2_Oblast využívající Nadějovskou pro spojení se silnicí 12 na výřezu z katastrální mapy

Příloha 3_Kopie Petice za vybudování nové komunikace pro Podnikatelský park odevzdané MÚ 23.6.2025

Příloha 4_Výřezy z listu Z02 Metropolitního plánu 2022 a 2025 s návrhem umístění nové komunikace

Příloha 5_Doklad o vlastnictví nemovitosti podavatele námítky

Příloha 6_Průvodní dopis k podávané námítce

Příloha 7_Průvodní dopis k petici občanů/vlastníků nemovitostí odevzdané MÚ 23.6.2025.

Příloha 8_Společný text námítky_Vyjádření a Odůvodnění.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Malá rozvojová plocha je vymezena v návaznosti na stávající ÚP SÚ, kde je vymezena zastavitelná plocha VN s kódem míry využití plochy C.

Dle článku 73 textové části návrhu MPP pro opakované veřejné projednání, odstavce (2) písm. b, malá rozvojová plocha navazuje na stávající strukturu. V ploše jsou realizovatelné pouze objekty, které doplní a navážou na okolní zástavbu. Dopravní napojení je neměnnou částí návrhu MPP.

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.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027336

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1312

Podatel | **Rickarton Group a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02K3S

Identifikátor podání Portálu Pražana | dd6tttaz

Lokalita | 964

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | n á m í t k y

Vyjádření

námítky k aktuálnímu návrhu Územního plánu hlavního města Prahy, ve znění upraveného návrhu Metropolitního plánu k opakovanému veřejnému projednání

V postavení vlastníka pozemků parc. č. 1159/1, 1159/2, 1159/4, 1160/4, 1160/5 a 1160/6, zapsaných u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na listu vlastnictví č. 847, pro katastrální území Nebušice (dále jen „**Pozemky**“),

uplatňuje společnost **Rickarton Group a.s.**, se sídlem Jeremenkova 713/103, Podolí, 14000 Praha 4, IČ: 13968467 (dále jen „**Vlastník**“), následující

n á m í t k y

k aktuálnímu návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (dále jen „**Metropolitní plán**“ nebo „**MP**“), ve znění upraveného návrhu Metropolitního plánu k opakovanému veřejnému projednání.

Vlastník proto navrhuje, aby Metropolitní plán byl změněn tak, že Pozemky budou uvedeny jako pozemky stavební.

Odůvodnění

Pozemky jsou nadále vedeny jako zahrádková osada, což znemožňuje využití a stavební úpravy, ani zde stojících staveb, což brání rozvoji uvedených Pozemků. Metropolitní plán je v tomto směru vadný a v rozporu se zásadami a východisky, které sám uvádí.

Zásah do vlastnického práva má mít zásadně výjimečnou povahu a při omezení vlastníka pozemku musejí být dodrženy zásady

subsidiarity a minimalizace zásahu, jenž nesmí přesáhnout spravedlivou míru.

V souladu se zásadou subsidiarity a minimalizace zásahu je orgán povinen posoudit v reakci na konkrétní návrhový bod při přezkumu proporcionality územního plánu, 1) zda má zásah ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod, 2) zda je zásah činěn v **nezbytně nutné míře**, 3) zda je zásah činěn nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, 4) zda je zásah činěn **nediskriminačním způsobem a** 5) zda je zásah činěn s **vyloučením libovůle** (viz usnesení rozšířeného senátu č. j. 1 Ao 1/2009-120).

V souladu s judikaturou Nejvyššího správního soudu (např. rozsudky ze dne 29. 3. 2023, č. j. 7 As 21/2021-69, ze dne 18. 9. 2024, č. j. 6 As 359/2023-55, či ze dne 21. 3. 2024, č. j. 1 As 81/2023-63) však **nelze aprobovat, aby byla zátěž spojená se sledovaným cílem regulace** (zde redukce předimenzovaných zastavitelných ploch a umírnění rozvoje obce) distribuována mezi jednotlivé vlastníky pozemků neproporcionálně, tedy prakticky **přenesena selektivně pouze na některé z nich a tito byli nuceni oproti ostatním vlastníkům přinést „zvláštní obět“ ve prospěch veřejného zájmu**, tj. jako jediní nést negativní důsledky předchozí nedostatečné regulace výstavby ze strany obce, která zanedbala své povinnosti stran péče o udržitelný rozvoj svého území.

Jak již Nejvyšší správní soud shora uvedl, je zásadně věcí autonomního politického uvážení obce (samozřejmě v mezích limitů daných zejména zákonem a nadřazenými nástroji územního plánování), jakým způsobem uspořádá své území. 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.

Z MP je patrné, že není patrný dostatečně silný rozumný důvod pro to, aby územní plán zacházel s pozemky Vlastníka jinak než s pozemky na ploše označené jako 244 Nebušice. Důvody, o které se opírá územní plán, při podrobném zkoumání jako takové neobstály.

Pozemky se nachází ve srovnatelné poloze co do kritérií pro jeho zařazení mezi pozemky zastavitelné jako plocha 244 Nebušice nachází se na okraji Nebušic, a téměř bezprostředně přiléhá k již

existujícímu zastavitelnému území a nachází se v lokalitě určené k dalšímu rozvoji.

Zařazení mezi zastavitelné pozemky především nebrání ani při důkladné analýze objektivně existujících místních poměrů žádný důvod.

Nejsou patrné ani žádné další důvody opírající se o veřejný zájem (např. ochrana proti povodním), kvůli nimž by měly Pozemky zůstat nezastavěny.

Z výše uvedeného je patrné, že **své široké politické uvážení využila obec způsobem, jímž bez patřičného důvodu znevýhodnila Vlastníka oproti jiným jednotlivcům ve srovnatelné situaci. Z toho, co v řízení vyšlo najevo, není patrný žádný důvod, pro který by bylo možno ospravedlnit, že oproti těmto jiným osobám nebyly Pozemky zařazeny mezi zastavitelné.**

Judikatura sice obecně dovodila, že vlastník pozemku nemůže být na svých právech dotčen v případě, kdy schválené funkční využití pozemků odpovídá dosavadnímu faktickému způsobu jejich využívání (usnesení dne 17. 6. 2010, č. j. 3 Ao 3/2010-48, rozsudek ze dne 19. 5. 2011, č. j. 1 Ao 2/2011-17), nicméně i v **těchto případech musí být zřejmé, že postup pořizovatele územně plánovací dokumentace není svévolí a že zachování faktického stavu směřuje ke konkrétnímu cíli, kterého nelze dosáhnout jiným, šetrnějším způsobem** (rozsudek zdejšího soudu ze dne 23. 5. 2013, č. j. 7 Aos 4/2012-31). V nyní posuzované věci přitom navrhovatel v rámci soudního řízení namítal právě to, že zachování funkčního využití pozemku určeného jako zahrady, sady je nepřiměřené a diskriminační. **Z územního plánu nadto není zřejmé, zda postup pořizovatele nebyl svévolný a nepřiměřený**, neboť pořizovatel se těmito otázkami ohledně Pozemků nezabýval, až tak učinit měl.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Požizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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.

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.

Námítka

ID 3027337

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1313

Podatel | **Argo Alpha s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZP71A

Identifikátor podání Portálu Pražana | dd9daa9y

Lokalita | 055, 830, 327

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Importovaná - Připomínka 1

Vyjádření

Navrhujeme, aby výšková regulace navržená v lokalitě 055/Veleslavín ve vyznačené části/ čtvercích výškové regulace byla v hlavním výkrese MP podlažnost upravena tak, aby bylo zvýšeno rozmezí podlažnosti 8 na rozmezí podlažnosti 8(15).

Odůvodnění

V návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu) se výše uvedené pozemky p. č. 645/8, 645/12, 645/13, 645/24, 645/26, 645/30, 645/48, 645/49, 645/50 v k.ú. Vokovice nachází ve čtvercích výškové regulace se stanovenou hodnotou podlažnosti 8. Navrhovaná výšková regulace předmětných pozemků neodpovídá jejich potenciálu, poloze a významu v dané městské struktuře; nejsou respektovány urbanistické ani architektonické požadavky na hospodárné využívání a na prostorové uspořádání území. Podmínky využití daných pozemků (jejich výšková regulace) nezohledňují charakter daného místa a využitelnost daných pozemků.

Doporučujeme zvýšení maximální podlažnosti na 8 (15) podlaží. Prostorové uspořádání místa by vyrovnáním výškových hladin objektu situovaného na protilehlé straně Evropské ulice přineslo kýžené osově řešení páteřního městského bulváru. A zároveň umožnilo vytvoření přirozené brány při příjezdu do metropole ulicí Evropská.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace byla na základě námítky podatele zvýšena v rámci veřejného projednání z hodnoty 6 na hodnotu 8. Požadavek je nad rámec právní kontinuity s platným 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.

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozměrů 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 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 3027345

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1315

Podatel | **Miloš ŠEDIVÝ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03IOW

Identifikátor podání Portálu Pražana | df7ua2mc

Lokalita | 505

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka ke krycímu listu lokality 505 a 144 a k výškové hladině v Jančově ulici. Nesouhlas se zahušťováním stabilizované zástavby.

Vyjádření

Nesouhlasíme s dalším zahušťováním zástavby uvnitř Letňan a zastavováním vnitroblohů. Požadujeme ochranu zelených ploch uvnitř stávající zástavby. Tam, kde to není možné, požadujeme snížení plánované zástavby na úroveň sousedních domů. To se týká zejména ulic Jančovy, Ivančické, Malkovského, Místecké a Rýmařovské. V Jančově ulici u rodinných domů požadujeme snížení plánované zástavby na dvě nadzemní podlaží a vyznačení místního parku.

V souladu s dlouhodobým požadavkem rezidentů požadujeme změnit cílový charakter lokality 505 následovně:

„Posilovat cílový charakter stávající stabilizované, obytné lokality Sídliště Letňany se strukturou modernistickou. Citlivě rozvíjet místa v kontaktu s nízkopodlažní zástavbou. Zachovávat a chránit plochy parků ve volné zástavbě. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy.

Lokalita Sídliště Letňany je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování a ochrana prostorového uspořádání a rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou tři stávající výškové úrovně zástavby (areály vybavenosti, blokové a věžové domy) a park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality. V jihovýchodní části se nachází rozvojová plocha s hybridní strukturou, která má kopírovat podíl zeleně a parku ve volné zástavbě charakteristického pro letňanské sídliště včetně centrálního parku podél Tupolevovy ulice.“

V souladu s dlouhodobým požadavkem rezidentů požadujeme změnit cílový charakter lokality 144 následovně:

„Posilovat cílový charakter stávající stabilizované, obytné lokality Staré Letňany se strukturou heterogenní. Zachovávat a chránit plochy parků ve volné zástavbě v okolí blokových domů. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy.

Lokalita Staré Letňany je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Cílem navržených regulativů je ochrana charakteru jednotlivých bloků se zahradami nebo parkem ve volné zástavbě.

Lokalita je zčásti prostorově uspořádána formou zástavby v zahradách. V rozsáhlé centrální části a podél severního okraje se nachází modernistická zástavba s parky ve volné zástavbě.“

Odůvodnění

Konstatujeme, že v oblasti Letňan během projednávání metropolitního plánu došlo k významným změnám, které mají zásadní vliv na život v Letňanech, často je nahrazována stávající i dosud plánovaná zeleň rozsáhlou výstavbou. Pokud se plány na výstavbu nových čtvrtí uskuteční v takto masivním měřítku, budou Letňany největším stavenišťem a poté nejlidnatějším územím v ČR. S tímto přístupem nesouhlasíme a požadujeme v metropolitním plánu přijmout opatření, která zmírní dopad nové výstavby na stávajícími obyvatelé Letňan, na jejich život a zdraví.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Sídlíště Letňany je stabilizovaná obytná lokalita s modernistickým typem struktury. Z důvodu ochrany zahušťování sídlíšť MPP vymezuje regulativ "Park ve volné zástavbě". Dle textové části odůvodnění MPP má tato plocha zůstat veřejně přístupná a nezastavitelná. Dle krycího listu lokality je základním cílem navržených regulativů zachování prostorového uspořádání území. Na základě výše uvedeného je tedy v MPP zajištěna dostatečná ochrana proti nekonceptnímu zahušťování zástavby.

Ochrana zelených ploch uvnitř zástavby je právě zajištěna Parkem ve volné zástavbě, jehož základní vlastností je prostupnost. Parkem ve volné zástavbě je vymezen prostor parku, tedy nestavební část stavebního bloku, která je veřejně přístupná.

Koncepce zelené infrastruktury v měřítku Metropolitního plánu vychází ze širších územních souvislostí a vzájemných vztahů v území

tak, aby byl zachován přírodní, rekreační i kompoziční charakter městské krajiny. Ulice Jančova spadá do stabilizované plochy, ve které se dle současného stavu ani dle dosavadního ÚP SÚ park nenachází. Vymezením parku by došlo k zjevnému rozporu s právní kontinuitou ÚP SÚ.

Návrh MPP vymezuje park ve volné zástavbě jako část stavebního bloku výhradně v modernistických strukturách, určenou převážně k nestavebním účelům, za podmínky zachování charakteru modernistické struktury. Možnost nové zástavby je omezena samotným nástrojem parku ve volné zástavbě. Stanovený maximální rozsah možného rozšíření (20 % RPB dle čl. 94 odst. 3) odpovídá charakteru předpokládaných změn, resp. nahrazení novými budovami. Na základě výsledků veřejného projednání bylo rozšířeno znění čl. 94 textové části o přípustnost umísťování nových jiných staveb, budov pro dopravní a technickou infrastrukturu a budov pro obsluhu a údržbu parku ve volné zástavbě doplňující celkovou kompozici a koncepci dané modernistické struktury, pokud nejsou v rozporu s cílovým charakterem lokality a s primárně nezastavěným charakterem parku ve volné zástavbě, umísťování nových budov nad rámec výše uvedeného zůstává i nadále nepřipustné.

Metropolitní plán stanovuje, ve kterých částech modernistických struktur je výstavba možná, a naopak vymezuje prostor parku ve volné zástavbě, tedy část stavebního bloku, která je v principu nestavební a je veřejně přístupná. Aby mohla být tato regulace zavedena a zároveň neohrožovala změny dokončených staveb nebo jejich nahrazení novými, je umožněno plochu stávající budovy zvětšit, a to maximálně o 20 % RPB na úkor parku ve volné zástavbě. Typicky jde o přístavbu výtahu, lodžii, úpravu fasády apod. nebo nahrazení nevyužívané budovy. Vzhledem k vlastnické struktuře parků ve volné zástavbě (cca 85 % pod kontrolou HMP, většina zbytku pod kontrolou vlastníků/spoluvlastníků okolních budov) se nepředpokládá, že by docházelo k nevhodným úpravám parků ve volné zástavbě v míře, která by opodstatňovala úpravu regulativu z hlediska zvýšení jeho přísnosti. Navíc u velké části případů zde brání rozšiřování budov už to, že pozemky obklopující stávající budovy jsou většinou v jiném vlastnictví než tyto budovy. Vzhledem k jednotlivým podílům ploch parků ve volné zástavbě a ploch přilehlých budov a reálně očekávatelné míře využití tohoto ustanovení dospěl pořizovatel k závěru, že obavy podatele nejsou opodstatněné natolik, aby vedly k další úpravě regulativů.

Vymezení parků ve volné zástavbě nemá v ÚP SÚ ekvivalent. Návrh MPP, i s ustanovením v odst. 3, 4 a 5, výrazně zpřísňuje ochranu stávajícího charakteru těchto území, tj. nezastavitelnost zeleně na sídlištích. Díky tomu přímo zabraňuje nežádoucímu zahušťování sídlišť, kterému stávající právní stav dle ÚP SÚ nijak nečelil. ÚP SÚ totiž v naprosté většině těchto území zástavbu nijak neomezoval.

Převážná část ploch vymezených nově jako park ve volné zástavbě v návrhu MPP je v ÚP SÚ součástí zastavitelných ploch, zpravidla OB a OV. Neomezuje tudíž nikterak ani úpravy stávajících budov. Konkrétně v ÚP SÚ se jedná o plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou zastavitelné (výkres č. 4), a zároveň se jedná o zastavitelné území (výkres č. 37 ÚP SÚ). Nadto lze uvést, že ÚP SÚ explicitně nikterak nechrání modernistické struktury a ani PVZ (pokud v nich nejsou přímo vymezené plochy jako např. ZP – parky, historické zahrady a hřbitovy, ZMK – zeleň městská krajinná nebo IZ – izolační zeleň) a neobsahuje ani další podrobné nástroje a regulativy jako návrh MPP – výšková regulace, cílový charakter lokality, struktura lokality a plochy apod.

ÚP SÚ v těchto plochách připouští, respektive umožňuje dotváření území v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci. Dosavadní praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu územního plánování (MMR ČR), který je pro pořizovatele závazný, ukazují, že se tak může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou) obdobným okolní stávající zástavbě. Z toho vyplývá, že návrh MPP chrání modernistické struktury díky přísným regulativům PVZ mnohem důsledněji než ÚP SÚ. Pořizovatel z výše uvedených důvodů setrvává na své správné úvaze, že navržené regulativy PVZ již z hlediska veřejných zájmů nelze dále zpříšňovat.

Námítka

ID 3027348

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1316

Podatel | **STRAKA JAROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDU20

Identifikátor podání Portálu Pražana | dgd6pesu

Lokalita | 350

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nevymezení městského parku v Mezivrší v lokalitě 350/
Branická stráž

Vyjádření**Nevymezení městského parku v Mezivrší v lokalitě 350/ Branická stráž**

Jsem vlastníkem jednotky - bytu č. 1526/11 k. ú. Braník a z vlastnictví této jednotky vyplývajícího spoluvlastnického podílu na společných částech budovy č. p. 1526 a na pozemku parc. č. 940 k.ú. Braník a dále jsem spoluvlastníkem dalších pozemků v dotčeném území, když ve smyslu odůvodnění této námítky speciálně uvádím parc.č. 936, k.ú. Braník, který bezprostředně sousedí s pozemkem dotčeným námítkou.

Skutečností, že v návrhu Metropolitního plánu (dále jen „MPP“) pro opakované veřejné projednání není v sídlišti Mezivrší v lokalitě 350/ Branická stráž vymezen městský park a došlo tak v tomto smyslu k úpravě návrhu MPP oproti návrhu MPP pro první veřejné projednání v roce 2022, kde byl Park v Mezivrší vymezen s kódem 123/350/2120, jsou má práva zásadně omezena a ohrožena, jak je podrobně rozvedeno v odůvodnění námítky.

S odkazem na níže uvedené odůvodnění **nesouhlasím s nevymezením městského parku v Mezivrší a žádám, aby v MPP byl Park v Mezivrší vymezen stejně, jak byl v návrhu MPP pro veřejné projednání konané v r. 2022**

Odůvodnění

Úplný text Námítky, jakož i detailní a úplné odůvodnění jsou uvedeny v přiloženém souboru **MPP námítka Mezivrší park-JS-k podání.docx**

Rozhodnutí o námitce

Bude vyhověno částečně.

Návrh MPP bude upraven, ve výkresu Z02 bude opětovně vymezen místního park V Mezivrší, a to s mírnou korekcí - redukcí v severozápadní části původního vymezení (posunutí hranice na východ cca o 13 m).

Byl podrobně zohledněn stávající stav v území, urbanistická koncepce a charakter okolí. Byly posouzeny a zváženy veškeré námítky a připomínky, které pořizovatel obdržel. K argumentům podatelů z hlediska požadavku na opětovné vymezení nestavebního bloku bude zejména s ohledem na hodnotnou stávající parkovou plochu vyhověno, protože byla v rámci opětovného prověření shledána jako nezbytná a neoddělitelná součást charakteru lokality s významným přínosem pro veřejné zájmy, které dle názoru pořizovatele převyšují nad zájmy soukromými. Podrobné důvody podatelů viz konkrétní ID v rámci lokality 350 v této části odůvodnění návrhu MPP, konkrétně v kapitole 15 odůvodnění návrhu MPP.

Z výše uvedených důvodů bude park opětovně vymezen. Návrh bude upraven do předchozí podoby ve veřejném projednání, s dílčí úpravou hranic parku na severozápadě, z důvodu minimalizace zásahu do práv vlastníka a jeho legitimního očekávání, v rámci správní úvahy pořizovatele při vážení veřejných zájmů. Úpravou nebudou negativně dotčeny žádné veřejné zájmy ani koncepce územního plánu. Úpravou bude dotčen pouze vlastník pozemku, kterému byla pořizovatelem dána možnost dle správního řádu vyjádřit se k této úpravě. Nejedná se proto o podstatnou úpravu návrhu, z důvodu které by musel být návrh MPP opakovaně veřejně projednán.

Dle § 172 odst. 5 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „správní řád“) platí, že „jestliže by vyřízení námítky vedlo k řešení, které přímo ovlivní oprávněné zájmy některé osoby jiným způsobem než návrh opatření obecné povahy, a není-li změna zjevně též v její prospěch, zjistí správní orgán její stanovisko“. Vlastník pozemku byl pořizovatelem vyzván k uplatnění svého stanoviska. Výzva pořizovatele, jakož i stanovisko vlastníka, je součástí spisu vedeného pro opakované veřejné projednání návrhu MPP.

Proces pořízení MPP se řídí stavebním zákonem ve znění účinném do 31. 12. 2023 (viz přechodné ustanovení § 323 odst. 9 NSZ). Touto provedenou úpravou na základě vyhodnocení výsledků opakovaného veřejného projednání nebyl návrh podstatně upraven ve smyslu § 53

odst. 2 stavebního zákona, proto nebylo nutné, aby byl návrh MPP opakovaně veřejně projednán na v pořadí již třetím veřejném projednání.

Každá jednotlivá změna, která byla v návrhu MPP (ať již v jeho textové či grafické části) učiněna po opakovaném veřejném projednání, byla pořizovatelem posouzena dle judikturních kritérií stanovených pro určení podstatné úpravy ve smyslu § 53 odst. 2 stavebního zákona. Žádná z provedených úprav přitom nenaplnuje rysy podstatné úpravy: neovlivňuje oprávněné zájmy jakýchkoli osob jiným způsobem, než původní návrh MPP projednaný na opakovaném veřejném projednání, nezměnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, nově se nedotýkala veřejných zájmů ani vlastnických práv a ani podstatně nezměnila návrh řešení obsaženého v původní regulaci projednané na opakovaném veřejném projednání. Ve výjimečných případech, kdy došlo nepodstatnou úpravou k ovlivnění oprávněných zájmů některých vlastníků, pořizovatel dle § 172 odst. 5 správního řádu zjistil jejich stanovisko k takové změně a řádně ho vypořádal. Pořizovatel proto zcela v souladu se zásadou efektivity a procesní ekonomie nepřistoupil k dalšímu opakovanému veřejnému projednání návrhu MPP, které by neodůvodněně a významně prodloužilo proces pořízení a přijetí nového MPP. Dále podrobněji viz příloha P.204 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027349

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1317

Podatel | **JAVORA ONDŘEJ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03QSS

Identifikátor podání Portálu Pražana | dgywkmin

Lokalita | 027

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy – Areál Astrid Garden

Vyjádření

Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy –

Areál Astrid Garden, Praha 7 – Holešovice

Jako vlastníci bytových jednotek v projektu Astrid Garden

uplatňujeme námítku proti tomu,

aby byl náš soukromý areál veden jako průchozí pro veřejnost.

Odůvodnění

Areál je soukromým majetkem ve smyslu § 1011 a násl. občanského zákoníku, přičemž

jsme při koupi nabyli podíl na společných částech, jejichž užívání je určeno pouze

vlastníkům a osobám jim oprávněně přítomným. Původní záměr i realizace projektu byly

založeny na uzavřeném, neveřejném vnitrobloku, což bylo součástí hodnoty a podmínek

prodeje bytů.

Otevření areálu veřejnosti by představovalo zásah do výkonu

vlastnického práva

chráněného čl. 11 Listiny základních práv a svobod, zvýšilo by

bezpečnostní rizika a

provozní zátěž a odporovalo by účelu společných částí, které slouží výhradně k bydlení a

soukromému užívání.

Územní plán nemůže bezdůvodně ukládat veřejnou prostupnost přes pozemky v

soukromém vlastnictví, pokud k tomu není zákonný titul, např. veřejně prospěšná stavba či

opatření dle stavebního zákona, včetně odpovídající náhrady. Takový titul zde neexistuje a jeho vytvoření by nebylo přiměřené ani odůvodněné.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí a poskytuje následující vysvětlení.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP.

Je vymezen stavební blok. Prostupnost není jako závazný regulativ přímo vymezena. Žádný průchod/prostup není navrhován. Platí regulativy stavebního bloku a vnitrobloku - viz textová část MPP. Z hlediska vymezení ploch a prostupnosti se nejedná o měněnou část návrhu MPP.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028192

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1318

Podatel | **VOLTA REAL a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03LP6

Identifikátor podání Portálu Pražana | gupw6q3e

Lokalita | 167

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Námítka proti stanovení koeficientu základního zastavění budovami (Zz) 25 % na pozemcích podatele v transformační ploše 411/167/2246

Vyjádření

Pozemky podatele se dle Návrhu MPP nachází v lokalitě 167 / Strojírenská a jsou zařazeny v transformační ploše 411/167/2246. Pro transformační plochu je navržen, mimo jiné, koeficient základního zastavění budovami (Zz) 25 %. Pozemky podatele přitom sousedí s pozemky, které se vyznačují de facto identickým charakterem jako Pozemky a jsou zařazeny do transformační plochy 411/167/2302 („Obdobné pozemky“). Pro transformační plochu 411/167/2302 je navržen koeficient základního zastavění budovami (Zz) 35 %. Pro stanovení odlišné regulace na Pozemcích a na Obdobných pozemcích přitom neexistuje žádný legitimní důvod a podatel proto požaduje, aby koeficient základního zastavění budovami (Zz) v transformační ploše 411/167/2246 byl v Návrhu MPP navýšen na 35%

Odůvodnění

Navrhované řešení je v souladu s prioritami PÚR a ZÚR a zadáním MPP na umožnění intenzivnější zástavby v lokalitách s dobrou dopravní dostupností a požadavkem na regeneraci brownfieldů. Navržené navýšení koeficientu je též v souladu s charakterem lokality a současně odstraňuje nedůvodnou diskriminaci mezi vlastníky pozemků v lokalitě, protože v bezprostředním okolí pozemků je stanoven koeficient základního zastavění budovami výrazně vyšší. Podrobné odůvodnění je uvedeno v příloze tohoto podání, které je nedílnou součástí tohoto podání.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Parametry transformační plochy byly nastaveny s ohledem na kontinuitu dosavadního ÚP SÚ, podněty na změny ÚP SÚ, koncepční vymezování nových rozvojových ploch a na územní podmínky včetně dopravního napojení.

Dané území bylo koncepčně prověřeno a vybráno jako území pro rozvoj. Jedná se o území brownfieldu s dostačujícím dopravním napojením. Koeficienty plochy a výšková regulace byly nastaveny s ohledem na navrhovanou strukturu a je nastavena adekvátně s ohledem na charakter území, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP.

Zmiňovaná 411/167/2302 má lepší dopravní podmínky (stávající železniční zastávka, navržená a stávající tramvajová trať), proto má vyšší kapacitu. Tato plocha má vyšší kapacitu i při srovnání dosavadního ÚP SÚ a jeho změn.

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 3028191

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1318

Podatel | **VOLTA REAL a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03LP6

Identifikátor podání Portálu Pražana | gupw6q3e

Lokalita | 907, 167, 216, 759, 520

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Námítka proti stanovení rozmezí podlažnosti 4 na pozemcích podatele v transformační ploše 411/167/2246

Vyjádření

Pozemky podatele se dle Návrhu MPP nachází v lokalitě 167 / Strojírenská a jsou zařazeny v transformační ploše 411/167/2246. Na Pozemcích je dále navržena plocha výškové regulace v rozmezí podlažnosti s koeficientem 4. Bližší pravidla pro stanovení výšky (resp. podlažnosti) umísťované stavby jsou v MPP stanovena v čl. 98 Návrhu MPP. Pozemky podatele přitom sousedí s pozemky, které se vyznačují de facto identickým charakterem jako Pozemky a jsou zařazeny do transformační plochy 411/167/2302 („Obdobné pozemky“). Na Obdobných pozemcích je dále navržena plocha výškové regulace v rozmezí podlažnosti 6–8. Pro stanovení odlišné regulace na Pozemcích a na Obdobných pozemcích přitom neexistuje žádný legitimní důvod a podatel proto požaduje, aby návrh MPP na Pozemcích stanovil rozmezí podlažnosti 8 6-8 RPN.

Odůvodnění

Navrhované řešení je v souladu s prioritami PÚR a ZÚR a zadáním MPP na umožnění intenzivnější zástavby v lokalitách s dobrou dopravní dostupností a požadavkem na regeneraci brownfieldů. Navržené navýšení rozmezí podlažnosti je dále v souladu s charakterem lokality a současně odstraňuje nedůvodnou diskriminaci mezi vlastníky pozemků v lokalitě, protože v bezprostředním okolí pozemků je stanoveno rozmezí podlažnosti výrazně vyšší. Podrobné odůvodnění je uvedeno v příloze tohoto podání, které je nedílnou součástí tohoto podání.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace v transformační ploše byla nastavena v koordinaci s navrhovanou kapacitou plochy tak, aby bylo možné realizovat navržené hrubé podlažní plochy.

MPP si je vědom významu využívání transformačních ploch a zaměření se na dostřednost. Což je deklarováno v rámci tezí MPP a důkazem je i vymezení předmětné transformační plochy s obytným využitím, i když je v dosavadním ÚP SÚ vymezena plocha VN.

Kapacita a výšky v předmětné ploše jsou vymezeny přiměřeně odlehlejší poloze ve městě a ne úplně ideální obslužitelností veřejnou kolejovou dopravou. Plocha 411/167/2302 není referenční plochou pro území požadavku, protože tato plocha je lépe obsloužena stávající a navrženou tramvajovou dopravou a její vyšší kapacity a výšky vychází z projednávané změny dosavadního ÚP SÚ.

V části požadavku, až na čtverec výškové regulace na jihovýchodě, není možné požadavku vyhovět. Nejedná se o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

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 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 čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových 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 3027352

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1319

Podatel | **REMIŠOVÁ BLANKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ1D8T

Identifikátor podání Portálu Pražana | dhibcmek

Lokalita | 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | VRT

Vyjádření

Jako vlastník dotčené nemovitosti 1756/1, 1756/2, 1757/1, 1758/7, 1755/2, 1752/2 podávám námítku proti části návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy, která se týká VRT na trase z Vršovic do Běchovic vedené v otevřeném zářezu.

Odůvodnění

Odůvodnění nátěru

Návrh Metropolitního plánu v uvedeném úseku připouští vedení vysokorychlostní železnice (VRT) v otevřeném zářezu. Tento způsob řešení považuji za nevhodný a environmentálně neudržitelný, a to z těchto důvodů:

1. Vedení VRT na povrchu představuje významný zásah do krajiny, s negativními dopady na charakter krajinného rázu a kvalitu života místních obyvatel. Vzhledem k tomu, že v navržené trati stojí můj rodinný dům, mám oprávněné obavy z hlukové zátěže, vibrací z projíždějících souprav, které budou mít rovněž dlouhodobý negativní dopad na statiku budov, zhoršení kvality ovzduší a významné snížení hodnoty mého majetku. Zahradu, přes kterou je navržena, využívám k pěstování plodin, chovu včel a sadaření. Vše tedy v souladu s Metropolitním plánem (944 / Dolní Počernice – Horní Měcholupy), kde je celá oblast vedená jako nezastavitelná. Z uvedeného důvodu mi již více než 30 let není možné provést stavbu dalšího rodinného domu, který by řešil bytovou situaci mých dětí a v současné době již i mých vnuků.

2. Navržená trať protíná lokální biokoridor 500/-/3617 a lokální biocentrum 500/-/3063. Oblast Slatina patří k nejcenějším vodním

plochám v Praze. Nádrž Slatina je domovem mnoha vzácných mokřadních rostlin a ptáků. Řada z nich je považována za vzácné a natolik cenné, že jsou vyhláškou č. 395/1992 Sb. Ministerstva životního prostředí České republiky ustanovení jako zvláště chráněné.

V samotném metropolitním plánu je toto území vedené jako nezastavitelné (944 / Dolní Počernice – Horní Měcholupy).

3. Dubeč bude po dostavbě Úseku 511 Běchovice–D1 Pražského okruhu již tak vystavena nadměrnému hluku a emisím.

Návrh požadované úpravy:

Vedení VRT v tunelu. Je šetrnější a minimalizuje hlukové a vizuální dopady, akustické zatížení pro přilehlé obytné oblasti a zachovává spojitost krajiny. Žádám tedy, aby v rámci vypořádání této námítky bylo jednoznačně stanoveno, že v daném úseku území bude vysokorychlostní železnice vedena v tunelu, nikoliv po povrchu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Vysokorychlostní trať Praha-Vršovice - Běchovice 630/-/125 je vymezena na základě požadavku Ministerstva dopravy ČR a jím schválené studie proveditelnosti vysokorychlostní tratě Praha – Brno, a navazuje na dokumentaci Železniční uzel Praha a záměr vedení železnice v návaznosti Východní vstup Rychlého spojení. Návrh Metropolitního plánu vymezuje minimální rozsah tunelů. Konkrétní stavebně-technické řešení je předmětem procesu přípravy stavby. Pro upřesnění železniční trati se momentálně pořizuje změna ZÚR č. 14 a samostatně i dílčí územní rozvojový plán.

V kontextu ÚSES viz odůvodnění kapitola 9: „Z biocentra odebrán úzký pruh území v souvislosti s vedením koridoru Vysokorychlostní trati Praha-Vršovice – Běchovice. Drobné zmenšení vzhledem k rozsahu biocentra nesníží funkčnost ÚSES“. Návrh MPP není v rozporu s vymezeným ÚSES, koridor je vymezen v rozsahu, který umožní koordinovat různé veřejné zájmy. Podrobné posouzení vlivů na přírodu a krajinu bude předmětem navazujících řízení a podrobných dokumentací, například samostatně zpracovaného posouzení EIA.

Přesné technické řešení a trasování bude řešeno v navazujících řízeních. Koridory vymezený pro dopravní infrastrukturu lze využít i jiným způsobem za předpokladu, že nebude znemožněno umístění dané dopravní stavby.

Námítka

ID 3027353

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1320

Podatel | **MUSILOVÁ BARBORA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZT105

Identifikátor podání Portálu Pražana | dhts3y5w

Lokalita | 027

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy – Areál Astrid Garden, Praha 7 – Holešovice Jako vlastníci bytových jednotek v projektu Astrid Garden uplatňujeme námítku proti tomu, aby byl náš soukromý areál veden jako průchozí pro veřejnost.

Areál je soukromým majetkem ve smyslu **§ 1011 a násl. občanského zákoníku**, přičemž jsme při koupi nabyli **podíl na společných částech**, jejichž užívání je určeno pouze vlastníkům a osobám jim oprávněně přítomným. Původní záměr i realizace projektu byly založeny na **uzavřeném, neveřejném vnitrobloku**, což bylo součástí hodnoty a podmínek prodeje bytů.

Otevření areálu veřejnosti by představovalo zásah do výkonu vlastnického práva chráněného **čl. 11 Listiny základních práv a svobod**, zvýšilo by bezpečnostní rizika a provozní zátěž a odporovalo by účelu společných částí, které slouží výhradně k bydlení a soukromému užívání.

Územní plán nemůže bezdůvodně ukládat veřejnou prostupnost přes pozemky v soukromém vlastnictví, pokud k tomu není zákonný titul, např. **veřejně prospěšná stavba či opatření dle stavebního zákona**, včetně odpovídající náhrady. Takový titul zde neexistuje a jeho vytvoření by nebylo přiměřené ani odůvodněné.

Z výše uvedených důvodů žádáme, aby byl areál Astrid Garden i nadále veden jako **neprůchozí soukromý prostor bez veřejného přístupu**.

podatel

Odůvodnění

Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy – Areál Astrid Garden, Praha 7 – Holešovice Jako vlastníci bytových jednotek v projektu Astrid Garden uplatňujeme námítku proti tomu, aby byl náš soukromý areál veden jako průchozí pro veřejnost.

Areál je soukromým majetkem ve smyslu **§ 1011 a násl. občanského zákoníku**, přičemž jsme při koupi nabyli **podíl na společných částech**, jejichž užívání je určeno pouze vlastníkům a osobám jim oprávněně přítomným. Původní záměr i realizace projektu byly založeny na **uzavřeném, neveřejném vnitrobloku**, což bylo součástí hodnoty a podmínek prodeje bytů.

Otevření areálu veřejnosti by představovalo zásah do výkonu vlastnického práva chráněného **čl. 11 Listiny základních práv a svobod**, zvýšilo by bezpečnostní rizika a provozní zátěž a odporovalo by účelu společných částí, které slouží výhradně k bydlení a soukromému užívání.

Územní plán nemůže bezdůvodně ukládat veřejnou prostupnost přes pozemky v soukromém vlastnictví, pokud k tomu není zákonný titul, např. **veřejně prospěšná stavba či opatření dle stavebního zákona**, včetně odpovídající náhrady. Takový titul zde neexistuje a jeho vytvoření by nebylo přiměřené ani odůvodněné.

Z výše uvedených důvodů žádáme, aby byl areál Astrid Garden i nadále veden jako **neprůchozí soukromý prostor bez veřejného přístupu**.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí a poskytuje následující vysvětlení.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP.

Je vymezen stavební blok. Prostupnost není jako závazný regulativ přímo vymezena. Žádný průchod/prostup není navrhován. Platí regulativy stavebního bloku a vnitrobloku - viz textová část MPP. Z hlediska vymezení ploch a prostupnosti se nejedná o měněnou část návrhu MPP.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027354

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1321

Podatel | **Marissa Omikrón, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03KK2

Identifikátor podání Portálu Pražana | dhzapxd7

Lokalita | 557

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Cíl, Topolová - Změna míry stability území

Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným omezením stávajícího transformačního potenciálu jeho pozemků, kdy jeho pozemky, dle aktuálně platného územního plánu vymezené jako rozvojová plocha se stanoveným kódem míry využití území a koeficientem podlažních ploch, mají být dle upraveného návrhu Metropolitního plánu podle míry stability klasifikovány jako „Stabilizovaná plocha“. Podatel požaduje, aby stávající rozvojový, resp. transformační potenciál jeho pozemků byl zachován alespoň v míře odpovídající aktuálně platnému územnímu plánu s podmíněně přípustným koeficientem, bude-li postaveno na jisto, že jej nelze navýšit. Požaduje tedy pro své pozemky změnu míry stability tak, aby byly podle míry stability vymezeny jako "Zastavitelná transformační plocha".

Odůvodnění

Pozemky podatele jsou dle aktuálně platného územního plánu vymezené jako rozvojová plocha se stanoveným kódem míry využití území a koeficientem podlažních ploch. Podle upraveného návrhu Metropolitního plánu však mají být podle míry stability klasifikovány jako „Stabilizovaná plocha“, čímž je zásadním způsobem snížen jejich transformační potenciál, Podatel v zájmu kontinuity požaduje, aby rozvojový, resp. transformační potenciál jeho pozemků byl zachován alespoň ve stejné míře (s podmíněně přípustným koeficientem), bude-li postaveno na jisto, že jej nelze navýšit.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze redukce plochy komerční vybavenosti značené bodem, případně bodem a plochou (stav), tj. nikoliv změna rozvojové plochy na stabilizovanou, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 3027741

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1321

Podatel | **Marissa Omikrón, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ5IBZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | f54sv9je

Lokalita | 557

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Cíl, Topolová - Kontinuita územního plánování

Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným omezením využitelnosti svých pozemků a požaduje zachování kontinuity územního plánování mezi stávajícím územním plánem a Metropolitním plánem, tedy aby Metropolitní plán umožňoval na dané ploše minimálně takovou hrubou podlažní plochu zástavby, jakou umožňuje platný územní plán.

Odůvodnění

Platný územní plán na pozemcích podatele, v současné době většinově zastavěných objektem veřejné vybavenosti, umožňuje výstavbu polyfunkčního objektu, a tedy – což je nutné zdůraznit – i objektu s převažující bytovou funkcí.

Vzhledem k tomu, že pro omezení stávající využitelnosti jeho pozemků není objektivní důvod, podatel v legitimním očekávání v její zachování činí aktivní přípravné kroky směřující k povolení a následné výstavbě polyfunkčního objektu s převážnou bytovou funkcí doplněnou o obchodní plochy a služby, přičemž za takovým účelem vynaložil nemalé úsilí a náklady.

Upravený návrh Metropolitního plánu však připravovaný projekt polyfunkčního objektu nepřipouští. S takovou změnou podatel nesouhlasí a požaduje, aby bylo jeho vlastnické právo, pokud to bude nezbytně nutné, omezeno pouze v nezbytně nutném rozsahu. Podatel je přitom přesvědčen, že smyslem Metropolitního plánu je umožnit vhodný, odpovědný ale zároveň i ambiciózní rozvoj území, a nikoliv stávající stav bezdůvodně a takto výrazně zakonzervovat prostřednictvím takto omezujícího zásahu do vlastnického práva podatele.

Podatel proto s apelem na dodržování principu kontinuity územního plánování požaduje zachování minimálně takové hrubé podlažní plochy zástavby, jakou ve vztahu k dostavbě stávajícího/výstavbě nového objektu umožňuje platný územní plán. K tomu podatel podotýká, že princip kontinuity územního plánování je judikaturou správních soudů všeobecně uznáván jako jeden ze zásadních mantinelů omezení vlastnického práva v rámci územního plánování. Pro úplnost pak nutno podotknout, že s uvedeným principem je neoddělitelně spjata zásada materiální pravdy, kdy případný odlišný přístup k dané lokalitě je nutno v rámci územního plánování dostatečně a s přihlédnutím ke konkrétnímu zásahu na základě objektivních faktů, zdůvodnit. Upravený návrh Metropolitního plánu tak nečiní a ve vztahu k omezení vlastnického práva podatele v tomto případě přistupuje v rozporu s uvedenými principy, svévolně, a tedy nepřípustným způsobem.

Podatel podotýká, že ve vztahu k pozemkům dotčeným námitkou podal současně i námítky proti stanovení požadavku na zachování plochy stávající veřejné (komerční) vybavenosti a proti výškovému regulativu, které s touto námitkou úzce souvisí.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotčené části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze redukce komerční vybavenosti vymezené bodem, případně bodem a plochou (stav), tj. nikoliv změna v omezení využitelnosti pozemků, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 3027739

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1321

Podatel | **Marissa Omikrón, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ5IBZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | f54sv9je

Lokalita | 557

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Cíl, Topolová - Omezení stávajícího přípustného způsobu využití pozemků – Veřejná vybavenost vymezená bodem a plochou

Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným vymezením veřejné vybavenosti bodem a plochou ve vztahu k pozemkům podatele a požaduje zachovat stávající polyfunkční způsob využití.

Odůvodnění

Platný územní plán na pozemcích podatele, z velké části zastavěných v současné době objektem veřejné vybavenosti, umožňuje kromě staveb pro bydlení též umísťování dalších funkcí pro obsluhu obyvatel.

Vzhledem k tomu, že pro navrhované omezení stávající využitelnosti dotčených pozemků není objektivní důvod, podatel v legitimním očekávání v její zachování činí v současné době aktivní přípravné kroky směřující k výstavbě polyfunkčního objektu, s převážnou bytovou funkcí doplněnou o obchodní plochy a služby, přičemž za takovým účelem vynaložil nemalé úsilí a náklady.

Upravený návrh Metropolitního plánu stávající polyfunkční využitelnost pozemků podatele významně omezuje, když je dle čl. 147 a 149 textové části Metropolitního plánu bodem a plochou vymezuje jako plochu veřejné vybavenosti. Tím je stanoven požadavek na zachování stávajícího rozsahu vybavenosti a způsobu využití: Dosavadní polyfunkční využitelnost má být omezena na monofunkční, když má být v daném místě za nepřípustnou považována výstavba polyfunkčních objektů s funkcí nejen pro veřejnou vybavenost, ale i pro bydlení. S takovou změnou podatel nesouhlasí.

Navrhované omezení nemá opodstatnění, není důvodné ani přiměřené, a proto ani z pohledu ochrany vlastnického práva podatele přípustné. Navíc, navrhovaný regulativ zcela popírá veřejný zájem na bytové výstavbě a zlepšení dostupnosti bydlení.

Podatel proto požaduje zrušení požadavku na zachování plochy stávající veřejné (komerční) vybavenosti tak, aby byla zachována možnost výstavby polyfunkčních objektů s převážnou bytovou funkcí doplněnou o obchodní plochy a služby.

Podatel apeluje na zohlednění veřejného zájmu na dostupném bydlení a na tom, aby bylo jeho vlastnické právo, pokud to bude nezbytně nutné, omezeno pouze v nezbytně nutném rozsahu.

Podatel podotýká, že ve vztahu k pozemkům dotčeným námitkou podal současně i námitku proti navrhovanému výškovému regulativu a dále námitku brojící proti navrhované diskontinuitě územního plánování ve vztahu k pozemkům podatele s tím, že tyto další námítky s touto námitkou úzce souvisí.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla

uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze plošná redukce komerční vybavenosti vymezené bodem, případně bodem a plochou (stav), tj. nikoliv nové vymezení tohoto prvku, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 3027740

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1321

Podatel | **Marissa Omikrón, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ5IBZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | f54sv9je

Lokalita | 557, 370

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Cíl, Topolová - Výšková regulace

Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným výškovým regulativem ve vztahu k pozemkům ve vlastnictví podatele a požaduje stanovit rozmezí podlažnosti na celé ploše pozemků na hodnotu 15.

Odůvodnění

Upravený návrh Metropolitního plánu významně omezuje využitelnost pozemků podatele. Podatel v současné době činí aktivní přípravné kroky směřující k povolení a následné výstavbě polyfunkčního objektu s převážnou bytovou funkcí doplněnou o obchodní plochy a služby, přičemž za takovým účelem vynaložil nemalé úsilí a náklady.

Podatel proto požaduje stanovení rozmezí podlažnosti na hodnotu 15, které umožní naplnění polyfunkčního charakteru budoucí zástavby v souladu s hlavním využitím území. Stanovení rozmezí podlažnosti na úroveň 15 zároveň zajistí dlouhodobý a smysluplný urbanistický rozvoj dané lokality, neboť navazuje na charakter a stejné hodnoty okolní zástavby obklopující pozemek podatele. Tato skutečnost potvrzuje, že širší okolí má přirozený potenciál pro další kvalitní růst. Stanovení vyšší podlažnosti v daném území tak představuje logické a přiměřené pokračování rozvojové tendence širší lokality.

Vyšší podlažnost umožní kompaktnější a efektivnější prostorové uspořádání, což je plně v souladu s veřejným zájmem. Zvýšení rozmezí podlažnosti zároveň neohrožuje ani neznehodnocuje využitelnost sousedních pozemků.

Podatel podotýká, že ve vztahu k pozemkům dotčeným námítkou podal současně i námítky proti stanovení požadavku na zachování

plochy stávající veřejné (komerční) vybavenosti a dále námitku brojící proti navrhované diskontinuitě územního plánování ve vztahu k pozemkům podatele s tím, že tyto další námítky s touto námitkou úzce souvisí.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze plošná redukce komerční vybavenosti vymezené bodem, případně bodem a plochou (stav), tj. nikoliv úprava výškové

regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 čtvrtkových 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 3028811

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1321

Podatel | **Marissa Omikrón, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZH958

Identifikátor podání Portálu Pražana | izyrymtx

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | V Předpolí - Námítka k článku 167 Textové části - Přejchodná ustanovení

Vyjádření

1/ Souhlasíme se zavedením principu přechodného ustanovení v článku 167 a požadujeme jeho zachování v textové části Metropolitního plánu.

2/ Požadujeme rozšířit jeho platnost na všechny záměry, jejichž dokumentace byla zpracovaná před nabytím účinnosti Metropolitního plánu a které budou předloženy stavebnímu úřadu do 1 roku od nabytí účinnosti Metropolitního plánu.

Odůvodnění

Projektová příprava záměru je finančně náročný a vysoce komplexní úkol, kde i drobná změna pravidel může vyvolat zásadní dopady. Pořízení nového územního plánu tak nutně vyvolává v procesu povolování záměrů značnou nejistotu, která dopadá na jednotlivé stavebníky. Ministerstvo pro místní rozvoj k tématu ve svém metodickém vyjádření Č. j. MMR-72085/2025-81 obecně uvádí, že „Změna územně plánovací dokumentace je (...) poměrně zásadním zásahem do legitimního očekávání stavebníků, kteří činí jednotlivé kroky v dobré víře, že jimi navržený záměr je v souladu s regulací v daném území a bude možné jej povolit a realizovat.”

To platí o to více v situaci, kdy je nový územní plán metodicky velmi odlišný od platného. Ve většině případů je proto téměř nemožné připravovat záměr, který by byl ve všech ohledech v souladu jak s platným územním plánem, tak s připravovaným metropolitním plánem, jehož výsledné znění po ukončení projednávání navíc může být odlišné od aktuálně dostupného.

Zároveň platí, že doba přípravy záměru do podoby dokumentace pro povolení stavby včetně získání potřebných stanovisek je proces

trvající v řádu jednotek let. Aktuální textace článku 167 tak - pokud skutečně metropolitní plán vstoupí v účinnost dle předpokládaného harmonogramu v polovině roku 2026 - reálně dopadá pouze na záměry, které jsou již dnes v podobě dokončené nebo téměř dokončené dokumentace pro provolení záměru a pro které bude v příštích měsících probíhat získání nezbytných stanovisek tak, aby mohly být v termínu řádně předloženy se žádostí stavebnímu úřadu. Takových záměrů jistě není málo a aktuální podoba článku 167 jim jistě pomůže se zachováním kontinuity povolovacího procesu. Pro zachování celkové elementární právní jistoty je ale taková úprava zcela nedostatečná. Záměry, které jsou dnes ve stavu rozpracovanosti potřebných dokumentací zcela mine a náklady vynaložené na jejich přípravu budou vynaloženy marně nebo bude třeba nákladného přepracování dokumentace.

Rozumíme tomu, že projednat územní plán pro celé území hlavního města Prahy je náročný úkol a není možné projednávaný plán do nekonečna přizpůsobovat novým okolnostem a dohodám v území, které na tak rozsáhlé ploše zákonitě přirozeně plynule přicházejí. A že nový, metodicky velmi odlišný plán nemůže do všech detailů udržet kontinuitu s dosavadní územně plánovací dokumentací. Je ale zároveň bezpodmínečně nutné v takové situaci zajistit všemi dostupnými prostředky přirozenou kontinuitu pro záměry ve vyšším stupni projektové přípravy, které jsou plně v souladu s platným územním plánem a které by metropolitní plán zablokoval, aniž by k tomu disponoval jakýmkoli novým silným veřejným zájmem, který by takto zásadní zásah do spravedlivého očekávání stavebníků mohl alespoň přiměřeně ospravedlnit.

S ohledem na výše popsané proto navrhuje rozšíření záměrů, na které by dopadl režim podle článku 167 metropolitního plánu tak, aby existovala roční přechodná lhůta, po kterou je dokumentaci připravenou podle platného územního plánu v době jeho platnosti podat s žádostí o povolení záměru. Navržené prodloužení lhůty je přiměřené, aby umožnilo dokončení většiny záměrů, které jsou již dnes ve vysokém stupni projektové přípravy, přitom ale velmi krátké, aby co nejméně zasáhlo do účinnosti metropolitního plánu. Je tak výrazně kratší oproti běžným přechodným ustanovením závazných právních předpisů. Pro srovnání: stavební zákon stanovil pro prováděcí předpisy upravující požadavky na výstavbu přechodnou dobu 3 let.

Máme za to, že navržená úprava je vhodnou a pro všechny strany výstavby v Praze přijatelnou alternativou dalšímu kolu opakovaného projednání Metropolitního plánu, které by vyvolaly podstatné úpravy návrhu nutné pro zapracování legitimních očekávání na kontinuitu povolovacího procesu stavebníky v jednotlivých plochách a lokalitách.

Věříme, že tato úprava může pomoci hladkému dokončení metropolitního plánu, omezit nežádoucí dopady jeho aplikace v prvních měsících jeho účinnosti a překlenout období do zapracování prvních změn, které budou promítat příslušné dohody v území.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Článek 167 MPP obsahuje intertemporální pravidlo upravující aplikační návaznost návrhu MPP na ÚP SÚ tak, aby byly mírně negativní dopady do právní sféry adresátů nové regulace obsažené v MPP. Jako okamžik rozhodný pro aplikaci stávající a nové regulace byl v článku 167 odst. 1 návrhu MPP zvolen okamžik zahájení řízení o povolení záměru ve smyslu stavebního zákona nebo NSZ.

Jedná se o zákonem předvídaný moment, který je z hlediska veřejnoprávní kontroly jasně definovaný a transparentní, právě protože vyplývá přímo ze zákona. Takto stanovený okamžik je stejný pro všechny adresáty, neodůvodněně neznevýhodňuje vybrané záměry či žadatele, a činí tak formulované pravidlo nediskriminačním. Současně tento okamžik představuje jasnou hranici mezi aplikací ÚP SÚ a nového MPP. Varianta, že by se přechodné ustanovení vztahovalo i na ty záměry, u nichž byla před nabytím účinnosti MPP pouze zpracována projektová dokumentace, není vhodná, a to i v případě, že by předložení žádosti o povolení těchto záměrů stavebnímu úřadu bylo omezeno objektivní lhůtou jednoho roku od účinnosti MPP.

Okamžik vyhotovení projektové dokumentace není ze strany stavebního úřadu nad veškerou pochybnost ověřitelný, a rozhodnutí stavebního úřadu postupovat podle čl. 167 MPP by proto nemuselo být činěno v souladu s § 3 správního řádu. Nadto by takto formulovaný regulativ byl lehce zneužitelný ze strany jednotlivých žadatelů, neboť je datace projektové dokumentace de facto zcela v jejich právní dispozici.

Pořizovatel proto dospěl na základě správní úvahy k závěru, že podatelem navrhované řešení nelze připustit, neboť by v praxi nebylo možné zajistit efektivní kontrolu takto stanoveného okamžiku rozhodného pro aplikaci stávající nebo nové regulace v územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.226 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3032178

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1321

Podatel | **Marissa Omikrón, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZH963

Identifikátor podání Portálu Pražana | zpkpraig

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Libeňský pivovar - Námítka k článku 167 Textové části -
Přechodná ustanovení**Vyjádření**

1/ Souhlasíme se zavedením principu přechodného ustanovení v článku 167 a požadujeme jeho zachování v textové části Metropolitního plánu.

2/ Požadujeme rozšířit jeho platnost na všechny záměry, jejichž dokumentace byla zpracovaná před nabytím účinnosti Metropolitního plánu a které budou předloženy stavebnímu úřadu do 1 roku od nabytí účinnosti Metropolitního plánu.

Odůvodnění

Projektová příprava záměru je finančně náročný a vysoce komplexní úkol, kde i drobná změna pravidel může vyvolat zásadní dopady. Pořízení nového územního plánu tak nutně vyvolává v procesu povolování záměrů značnou nejistotu, která dopadá na jednotlivé stavebníky. Ministerstvo pro místní rozvoj k tématu ve svém metodickém vyjádření Č. j. MMR-72085/2025-81 obecně uvádí, že „Změna územně plánovací dokumentace je (...) poměrně zásadním zásahem do legitimního očekávání stavebníků, kteří činí jednotlivé kroky v dobré víře, že jimi navržený záměr je v souladu s regulací v daném území a bude možné jej povolit a realizovat.”

To platí o to více v situaci, kdy je nový územní plán metodicky velmi odlišný od platného. Ve většině případů je proto téměř nemožné připravovat záměr, který by byl ve všech ohledech v souladu jak s platným územním plánem, tak s připravovaným metropolitním plánem, jehož výsledné znění po ukončení projednávání navíc může být odlišné od aktuálně dostupného.

Zároveň platí, že doba přípravy záměru do podoby dokumentace pro povolení stavby včetně získání potřebných stanovisek je proces

trvající v řádu jednotek let. Aktuální textace článku 167 tak - pokud skutečně metropolitní plán vstoupí v účinnost dle předpokládaného harmonogramu v polovině roku 2026 - reálně dopadá pouze na záměry, které jsou již dnes v podobě dokončené nebo téměř dokončené dokumentace pro provolení záměru a pro které bude v příštích měsících probíhat získání nezbytných stanovisek tak, aby mohly být v termínu řádně předloženy se žádostí stavebnímu úřadu. Takových záměrů jistě není málo a aktuální podoba článku 167 jim jistě pomůže se zachováním kontinuity povolovacího procesu. Pro zachování celkové elementární právní jistoty je ale taková úprava zcela nedostatečná. Záměry, které jsou dnes ve stavu rozpracovanosti potřebných dokumentací zcela mine a náklady vynaložené na jejich přípravu budou vynaloženy marně nebo bude třeba nákladného přepracování dokumentace.

Rozumíme tomu, že projednat územní plán pro celé území hlavního města Prahy je náročný úkol a není možné projednávaný plán do nekonečna přizpůsobovat novým okolnostem a dohodám v území, které na tak rozsáhlé ploše zákonitě přirozeně plynule přicházejí. A že nový, metodicky velmi odlišný plán nemůže do všech detailů udržet kontinuitu s dosavadní územně plánovací dokumentací. Je ale zároveň bezpodmínečně nutné v takové situaci zajistit všemi dostupnými prostředky přirozenou kontinuitu pro záměry ve vyšším stupni projektové přípravy, které jsou plně v souladu s platným územním plánem a které by metropolitní plán zablokoval, aniž by k tomu disponoval jakýmkoli novým silným veřejným zájmem, který by takto zásadní zásah do spravedlivého očekávání stavebníků mohl alespoň přiměřeně ospravedlnit.

S ohledem na výše popsané proto navrhuje rozšíření záměrů, na které by dopadl režim podle článku 167 metropolitního plánu tak, aby existovala roční přechodná lhůta, po kterou je dokumentaci připravenou podle platného územního plánu v době jeho platnosti podat s žádostí o povolení záměru. Navržené prodloužení lhůty je přiměřené, aby umožnilo dokončení většiny záměrů, které jsou již dnes ve vysokém stupni projektové přípravy, přitom ale velmi krátké, aby co nejméně zasáhlo do účinnosti metropolitního plánu. Je tak výrazně kratší oproti běžným přechodným ustanovením závazných právních předpisů. Pro srovnání: stavební zákon stanovil pro prováděcí předpisy upravující požadavky na výstavbu přechodnou dobu 3 let.

Máme za to, že navržená úprava je vhodnou a pro všechny strany výstavby v Praze přijatelnou alternativou dalšímu kolu opakovaného projednání Metropolitního plánu, které by vyvolaly podstatné úpravy návrhu nutné pro zapracování legitimních očekávání na kontinuitu povolovacího procesu stavebníky v jednotlivých plochách a lokalitách.

Věříme, že tato úprava může pomoci hladkému dokončení metropolitního plánu, omezit nežádoucí dopady jeho aplikace v prvních měsících jeho účinnosti a překlenout období do zapracování prvních změn, které budou promítat příslušné dohody v území.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Článek 167 MPP obsahuje intertemporální pravidlo upravující aplikační návaznost návrhu MPP na ÚP SÚ tak, aby byly mírně negativní dopady do právní sféry adresátů nové regulace obsažené v MPP. Jako okamžik rozhodný pro aplikaci stávající a nové regulace byl v článku 167 odst. 1 návrhu MPP zvolen okamžik zahájení řízení o povolení záměru ve smyslu stavebního zákona nebo NSZ.

Jedná se o zákonem předvídaný moment, který je z hlediska veřejnoprávní kontroly jasně definovaný a transparentní, právě protože vyplývá přímo ze zákona. Takto stanovený okamžik je stejný pro všechny adresáty, neodůvodněně neznevýhodňuje vybrané záměry či žadatele, a činí tak formulované pravidlo nediskriminačním. Současně tento okamžik představuje jasnou hranici mezi aplikací ÚP SÚ a nového MPP. Varianta, že by se přechodné ustanovení vztahovalo i na ty záměry, u nichž byla před nabytím účinnosti MPP pouze zpracována projektová dokumentace, není vhodná, a to i v případě, že by předložení žádosti o povolení těchto záměrů stavebnímu úřadu bylo omezeno objektivní lhůtou jednoho roku od účinnosti MPP.

Okamžik vyhotovení projektové dokumentace není ze strany stavebního úřadu nad veškerou pochybnost ověřitelný, a rozhodnutí stavebního úřadu postupovat podle čl. 167 MPP by proto nemuselo být činěno v souladu s § 3 správního řádu. Nadto by takto formulovaný regulativ byl lehce zneužitelný ze strany jednotlivých žadatelů, neboť je datace projektové dokumentace de facto zcela v jejich právní dispozici.

Pořizovatel proto dospěl na základě správní úvahy k závěru, že podatelem navrhované řešení nelze připustit, neboť by v praxi nebylo možné zajistit efektivní kontrolu takto stanoveného okamžiku rozhodného pro aplikaci stávající nebo nové regulace v územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.226 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027360

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1324

Podatel | **ZUGÁRKOVÁ VERONIKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHQW6

Identifikátor podání Portálu Pražana | djpqydmr

Lokalita | 267

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka proti napojení rozvojové lokality 414/267/5033 na stávající obslužné komunikace a požadavek na obnovení obchvatu Šeberova

Vyjádření

Námítka proti napojení celé rozvojové lokality 414/267/5033 na místní obslužné komunikace stávající zástavby lokality rodinných domů, zejména napojení přes ulici Nad Jordánkem.

Odůvodnění

Požadujeme umožnit napojení rozvojové lokality č. 414/267/5033 na původní obchvatovou komunikaci Šeberova dle platného Územního plánu vyznačené v příloze a zároveň požadujeme zrušit v návrhu Metropolitního plánu umístěné napojení této lokality na místní obslužné komunikace stávající zástavby lokality rodinných domů (ul. Nad Jordánkem, Na Babách). Komunikace Nad Jordánkem je účelová komunikace ve vlastnictví soukromého subjektu. Komunikace svými parametry nejsou dimenzovány na dopravní zatížení v řádu až set automobilů denně, které si obsluha rozvojové lokality č.414/267/5033 vyžádá. Mají zde vzniknout rodinné i bytové domy s navazujícími službami a návrh Metropolitního plánu počítá s tím, že veškerá doprava bude vedena přes stávající zástavbu rodinných domů. Nevyhnutelně tak dojde k enormní dopravní zátěži a obtěžování imisemi hlukem a exhalacemi obyvatel rodinných domů v této lokalitě a pohoda bydlení tak bude narušena.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území v rámci zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím 414/267/5033 a úprava výškové regulace, tj. nikoliv zrušení prvku komunikační sítě v rámci dopravní infrastruktury, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3027361

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1325

Podatel | **Hyberská Invest s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHLVA

Identifikátor podání Portálu Pražana | djqjc8px

Lokalita | 064, 006

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Výšková regulace

Vyjádření

Transformační území 064 /Masarykovo nádraží - investičnímu záměru vyhovuje stanovená výšková regulace

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3027362

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1326

Podatel | **PĚKNÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR00187

Identifikátor podání Portálu Pražana | dkfjn6ri

Lokalita | 969

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka, nesouhlas

Vyjádření

Nesouhlasím se zařazením pozemku p.č.1005/2 do bloku 969 Údolí potoka Vrutice, ale naopak požaduji, aby byl zařazen do rozvojové plochy 386 Hvězdárna k zastavitelné obytné ploše.

Odůvodnění

Sjednocení plochy pozemku p.č.1005/2 k.ú. Velká Chuchle se sousední skupinou ploch 417/386/1291 strukturou zahradního města vytvoří jeden celek, nebude vyžadovat změnu nebo doplnění dopravní a technické infrastruktury, ale naopak umožní rozšíření komunikace Na Hvězdárně na požadované parametry – šíři, která je v současné době zásadně nevyhovující.

Rodinný dům se zahradou plynule naváže na okolní zeleň - plochu otevřené krajiny. Požadavek na úbytek zeleně je minimální. Funkce ÚSEC neomezen.

Tuto změnu schválilo již dne 9.12.2008 zastupitelstvo městské části Velká Chuchle, které tak odsouhlasilo požadavek pro pořízení příslušné změny ÚP .

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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.

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 3030233

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1326

Podatel | **PĚKNÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR00IBS

Identifikátor podání Portálu Pražana | qz5gjh9h

Lokalita | 969

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Zásadně nesouhlasím se zařazením pozemku p.č.1040 k.ú.Velká Chuchle (500/-/3536 LBK V dolích II. - U bažantnice) na pouze Plochu otevřené krajiny (např. Louka a pastvina, jiná plocha s vegetací).

Trvám, aby zůstala zachována funkce podle stávajícího územního plánu PZO zahrádky a zahrádkové osady (Plochy nestavebních bloků a otevřené krajiny) - Zahrádková osada.

Odůvodnění

Zahrádkové osady obecně zajišťují ekologické, sociální a rekreační funkce těchto prostor.

Vzhledem k lokalizaci pozemku nedaleko obytné zástavby by zahrádková osada tvořila součást zelené infrastruktury města a současně by sloužila jako místo rekreace, ale i produkce. Zároveň by zvyšovala biologickou rozmanitost a udržitelnost městského prostředí.

Okolní zeleň (západně) je monotónní a neudržovaná. Využití pozemku k zahrádkaření by přispělo ke kultivaci okolního prostředí, což nebrání přednostně přírodnímu využití pozemku.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 dílčích změn 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 3027390

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1328

Podatel | **RIEDL KAREL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY1AL2

Identifikátor podání Portálu Pražana | dn3jdn7

Lokalita | 912

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Změna území- zmaření investice

Vyjádření

Žádám o změnu parcely č.2342/ 68, katastrální území Lipence, Praha 5 , na klasifikaci OB, čistě obytné.

V současnosti klasifikace NL-OB-A.

Odůvodnění

:Část parcely v platném Územním plánu vedená jako NL/OB-A , měla být v novém Územním plánu změněna na OB , tuto skutečnost návrh nového Metropolitního plánu neakceptuje. Žádám o změnu území z NL/OB-A na OB .Pozemek jsem zakoupil v roce 2007 s předpokladem ,že v budoucím ÚP po roce 2010 bude z klasifikace NL/OB-A převeden na stavební OB ,tuto skutečnost jsem konzultoval ,jak na MČ ,tak na MHMP odbor ÚP. Na základě těchto skutečností mi bylo vydáno povolení na výstavbu kompletních sítí /voda, plyn ,elektro ,kanalizace/ vše bylo provedeno a řádně zkolaudováno. Obec se podílela na realizaci příjezdové komunikace a přijala příspěvek na rozvoj obce. Vše dokládám vydanými povoleními. Návrh Metropolitního plánu znehodnocuje investice na uvedené parcele, provedené v době neexistence nového návrhu, také investici MČ do části příjezdové komunikace, na které jsme se podíleli vkladem pozemku. Souhlasná stanoviska obce k realizacím svědčí o skutečnosti, že měla v záměru toto území v budoucnu zastavět. Jako precedens uvádím ,že na shodném sousedícím pozemku 2342/47/29 byla v minulosti výstavba povolena v nesouladu s platným plánem. Již v roce 2018 jsem žádal o o změnu územního plánu s negativní odpovědí, že změny bude řešit až nový MP.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 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 3027391

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1329

Podatel | **NAWO Třeboradice I, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02C1M

Identifikátor podání Portálu Pražana | dn3xvagr

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Dotčené území: Parc. č. 431/27 k. ú. Třeboradice

Podáváme tímto SOUHLASNOU námítku ke znění Metropolitního plánu, který mimo jiné vymezuje zastavitelnou obytnou rozvojovou plochu 414/235/5675.

Odůvodnění

Souhlasíme s navrženou zastavitelnou rozvojovou plochou s vesnickou strukturou, stanovenou podlažností 2 regulovaná nadzemní podlaží, s koeficientem základního zastavění budovami 20 % a koeficientem základní podlažnosti 2 ve stanoveném územním rozsahu pozemku parc. č. 431/27 k. ú. Třeboradice. Zakreslené uliční napojení z ul. Pšovanská odpovídá dlouhodobě sledovanému bodu napojení na veřejnou dopravní i technickou infrastrukturu.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3027392

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1330

Podatel | **JTH Letňany s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDNJQ2

Identifikátor podání Portálu Pražana | dn75whff

Lokalita | 085

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | námítka k výši koeficientu Vz

Vyjádření

Žádáme jako majitelé pozemku definovaného jako Rozvojová plocha 414/085/5816 (o rozloze 46796 m²) o zvýšení koeficientu na Vz = 8,0

Odůvodnění

Naše Rozvojová plocha 414/085/5816 přímo navazuje na lokalitu 505 Sídliště Letňany Z (07) 0 [S] se stávající hybridní strukturou bytových domů s podlažností 12 NP a více. Navrhovaná bytová zástavba tak dotvoří přechod z vysokopodlažního sídliště Letňany do stávající zástavby obchodního centra. Současně odcloní sídliště od hlukově exponované rychlostní komunikace D8 a obchodního centra.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Návrh MPP zde byl odvozen z kapacity pořizované změny ÚP SÚ Z 3621 na základě jednotné metodiky vymezení T+R ploch. Toto řešení bylo prověřeno podkladovou studií ke změně ÚP SÚ a dále bylo prověřeno urbanistickou studií Terminál VRT Praha sever a navazující území (UNIT architekti s.r.o.), která zde navrhuje středně podlažní strukturu zástavby. Tato studie území prověřila v širších souvislostech, podrobnějším měřítku a se zohledněním všech relevantních podkladů. Urbanistická studie je podkladem pro budoucí dohody v území zohledňující soukromé i veřejné zájmy na rozvoji daného území.

Rozvojová obytná plocha 414/085/5816 zajišťuje hodnotami koeficientů Zz, Vz, Zmax vysokou variabilitu uspořádání budoucí zástavby. Kapacita je navržena v odpovídající míře dle polohy ve

městě. Koeficient podlažních ploch 1,6 považujeme na základě výše uvedeného a vzhledem k rozšíření této zastavitelné plochy za adekvátní.

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.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, přičemž pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Současně však má pořizovatel k dispozici technické záznamy, z nichž jednoznačně vyplývá, že podání bylo ze strany odesílatele řádně odesláno. S ohledem na tyto skutečnosti, jakož i na zásadu ochrany práv účastníků řízení a princip dobré správy, pořizovatel toto podání plně akceptoval, přistoupil k jeho posouzení a zajistil jeho řádné vypořádání.

Námítka

ID 3030685

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1331

Podatel | **SEEMANNOVÁ BARBORA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ2Z6

Identifikátor podání Portálu Pražana | t8pritqt

Lokalita | 406

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka – 406/Kazín

Vyjádření

Věc: Námítka proti Metropolitnímu plánu – 406/Kazín, parcela p.č. 2088/3 , 2088/4 a 2091/2 zapsané na LV č. 553 pro k.ú: Lipence, obec Praha, vše vedeno Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, KP Praha.

Žádám a navrhuji, aby pozemky p.č. 2088/3, 2088/4 a 2091/2 byly překlasifikovány jako stavební a žádám o změnu hranice zastavitelného území zahrady která bude logicky, pokračovat od p.č. 2030/1 podél ulice Na Lhotkách až k parcelám až k parcele 2092/5 které jsou z obou stran stavební což by bylo velice vhodné vzhledem k situaci v tomto místě a čase. . Zároveň požaduji zohlednit, že není žádný rozdíl mezi parcelami podél ulice Na Lhotkách mezi p.č. 2030/1 až k parcele 2092/5 a to ani v charakteru, využití či funkcí!

Odůvodnění**Adresát:****Magistrát hlavního města Prahy (MHMP)****Odbor územního rozvoje****Mariánské náměstí 2/2****110 01 Praha 1**

V Praze dne 30.11.2025

Věc: Námítka proti Metropolitnímu plánu – 406/Kazín, parcela p.č. 2088/3 , 2088/4 a 2091/2 zapsané na LV č. 553 pro k.ú:

Lipence, obec Praha, vše vedeno Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, KP Praha.

Vážený pane/paní,

tímto podávám námitku k Metropolitnímu plánu –406/Kazín z následujících důvodů:

Jsem spolumahajitelem ½ na pozemcích **p.č. 2088/3 , 2088/4 a 2091/2 v KÚ Lipence. Obec Praha.**

Podle návrhu **změny z roku 2025 oproti roku 2022** Metropolitního pozemky došlo k výrazné změně v grafické i v textové části u pozemků ve stejné lokalitě a tímto žádám o změnu mých výše uvedených pozemků , které nyní navrhuje vést jako zahradní osady, přestože se nachází ve stejné lokalitě jako například 2092/5, 2092/6, 2092/7, 2030/1, 2030/2, 2005/4, 2005/5 a 2005/3, které jsou vedeny jako stavební a jsou charakterově totožné a i geometricky zapadají do jasného profilu pozemků ulice Na Lhotkách, se kterými ze dvou stran sousedí.

Tuto námitku uplatňuji z důvodů, že došlo k **podstatným změnám jak v grafické tak i v textové** části metropolitního plánu oproti roku 2022 (viz rozdílová schémata grafické části a rozdílový text.), dále z důvodu, že věřím že má námitka bude s dovolením kladně vypořádána již vzhledem k logickým a nezpochybnitelným faktům které uvádím níže.

V okolních částech tohoto území v provedených změnách z roku 2025 je území zastavitelné, nechce se mi věřit, že nový metropolitní plán by dopustil takovouto diskriminaci, ke které opravdu není důvod.

Vzhledem k charakteru a využití parcel v mém okolí v ulici Na Lhotkách, které na sebe plynule navazují (a jen u některých nedošlo k logickému zarovnání stavebního území). **Navíc parcely p.č. 2088/2, 2088/4 a 2091/2 svým charakterem zapadají do stejného území jako výše uvedené parcely stavební. Jelikož se jedná o neveřejně přístupné soukromé parcely a ničím se ani trochu neodlišují od ostatních přilehlých parcel a jsou na nich veškeré dostupné inženýrské sítě, včetně vodovodu. Vidím v tomto opravdu diskriminační jednání, pravděpodobně neúmyslné a věřím že dojde k nápravě v rámci vypořádání těchto námitek a připomínek, které je možné zákonně podat do 03.12.2025.**

Náhled grafického zobrazení MP, s nelogicky vyjmutými parcelami v daném úseku.

Z informací které jsem zjistila ohledně důvodů k pořízení změn Metropolitního plánu a z krycího listu a jeho odůvodnění pro lokalitu

406 – Kazín vyplývá, že má být MP flexibilnější, má se řídit již ustáleným charakterem obytných ploch a důvodem k jeho pořízení má být i naplnění potenciálu zastavitelných obytných ploch, nevyjímaje lokalitu 406 /Kazín se strukturou stavebních bloků v zahradách se strukturou zahradního města. (jen pro info budovy zde již stojí dlouhá desetiletí včetně rodinných domů, vil a schválených nových stavebních povolení, proto nerozumím tomuto vyjmutí mé parcely z plánovaného území.)

Převzato z metropolitního plánu odůvodnění krycího listu 406/Kazín:

1. **Odůvodnění zastavitelnosti** – Lokalita 406/Kazín je vymezená jako zastavitelná stavební, MP respektuje a navrhuje zachovat charakteristické a funkční vlastnosti lokality.

2. **Odůvodnění typu struktury** – Lokalita 406/Kazín vymezená, jako lokalita se strukturou zahradního města. V lokalitě jsou rodinné domy, vily a další objekty v soukromých zahradách. Zde je dle metropolitního plánu požadavek na efektivní využití zastavěného území s transformací méně využívaných území. (**pravdou je a poprosím i k tomuto přihlédnout, že od chvíle kdy se v této části konkrétně v ulici Na Lhotkách začalo bydle, probíhaly výstavby a přestavby na obytné budovy se lokalita výrazně zvedla a změnila k lepšímu, je zde bezpečněji, je zde menší kriminalita. Jelikož z důvodů obydlenosti lokality došlo k výraznému poklesu pohybu různých prapodivných individuí a lidí bez domova, kteří dříve lokalitu vyhledávali z důvodu že nebývala celoročně obývaná a byla vhodná ke skrývání se zde. Navíc zde došlo i k dalším kladným změnám, např. z pohledu na životní prostředí, kdy toto místo již neslouží jako odkladiště různého harampádí atd. Jelikož si zde všichni vážíme svých i okolních parcel o které se staráme abychom se nám zde lépe bydlelo. Bohužel v letech minulých to zde vypadalo jako na smetišti, nebývalo výjimečné že vám během jedné noci za plotem vyrostla černá skládka.)**

3. **Odůvodnění způsobu využití** – Lokalita je vymezená jako zastavitelná obytná. Je tvořena **PŮVODNÍ** chatovou osadou (za minulého režimu), která se postupně transformovala na trvalé bydlení. **MP respektuje plochy k bydlení v okolí ulic Oddechová a NA LHOTKÁCH**, a umožňuje okolí zmiňovaných ulic obytně využít.

Slovo PŮVODNÍ prosím vezměte v potaz (již dávno to dne nevypadá ani neslouží jako chatová osada, parcely mají své ploty, své majitele a nemají žádné společné prostory, což bývá pro chatové osady charakteristické a typické.)

Vím, že může být velký rozdíl dívat se na lokalitu pouze v graficky upravených mapách a nemůžete si jít stav každého území prohlédnout fyzicky, tak aby to poté nejlépe zapadalo do správného konceptu MP. Ale věřte že parcely p.č.2032 a 2031 u kterých podávám námitku i vzhledem k funkčnímu celku s mými výše uvedenými parcelami opravdu spadají do zastavitelné stavební zahrady se strukturou zahradního města.

4. **Odůvodnění míry stability** – Lokalita je vymezena jako transformační. Píšete, že má narušený či neustálený charakter. **Tak i z tohoto hlediska by bylo vhodné parcelu 2031 a 2032 zahrnout do zastavitelného stavebního území, což by přispělo k odstranění tohoto daného narušeného a neustáleného charakteru.**

Závěr:

Žádám a navrhuji, aby pozemky p.č. 2088/3, 2088/4 a 2091/2 byly překlasifikovány jako stavební a žádám o změnu hranice zastavitelného území zahrady která bude logicky, pokračovat od p.č. 2030/1 podél ulice Na Lhotkách až k parcelám až k parcele 2092/5 které jsou z obou stran stavební což by bylo velice vhodné vzhledem k situaci v tomto místě a čase. . Zároveň požaduji zohlednit, že není žádný rozdíl mezi parcelami podél ulice Na Lhotkách mezi p.č. 2030/1 až k parcele 2092/5 a to ani v charakteru, využití či funkci!

S pozdravem

Podpis

Příloha:

1. LV č. 553, k.ú: Lipence

2. Odůvodnění krycího listu MP

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává

pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 3027411

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1332

Podatel | **STANĚK FRANTIŠEK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZTKTF

Identifikátor podání Portálu Pražana | dpj9999u

Lokalita | 909, 247

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Camping Drusus

Vyjádření

Podatel je dlouhodobým provozovatelem Camping Drusus (dále jen „kemp“) poskytujícím ubytovací služby mimo jiné na výše uvedených pozemcích, jež jsou bezprostředně dotčeny Metropolitním plánem.

Hranice zastavitelného území - rozvojové plochy P 145 - 414/247/5080, vymezená v navrhovaném Metropolitním plánu neodpovídá existujícímu a dlouhodobě akceptovanému faktickému i právnímu stavu, který provoz zavedeného kempu v současnosti umožňuje. Kemp i jeho provoz je přitom zcela v souladu s rázem současné zástavby i využitelnosti území a je trvalým přínosem kulturního, sociálního i ekonomického života dané lokality.

Kemp v současném rozsahu i s jeho zázemím byl vybudován a následně provozován podatelem a jeho rodinou, která do tohoto rodinného podnikání postupně vložila nemalé investiční prostředky.

Existence a provoz kempu přitom není v rozporu se současným rozvojovým potenciálem území a je v souladu se strukturou využitelnosti území navrhovanou Metropolitním plánem.

Důkazní návrhy: Územní souhlas Úřadu městské části Praha 13 ze dne 12.12. 2023, sp.zn. VYS 67007/2023/Ro Platný územní plání hl.m. Prahy Metropolitní plán

V případě, že by Metropolitní plán byl schválen ve stávající podobě, udržitelnost tohoto současného podnikání na citovaných pozemcích by zřejmě byla možná pouze za velmi omezených podmínek a nových, nikoli zanedbatelných investic, anebo dokonce zcela vyloučena.

S ohledem na shora uvedené se Podatel svojí námitkou domáhá úpravy hranice zastavitelného území - Rozvojové plochy P 145 - 414/247/5080 tak, aby umožnila umístit, respektive zachovat na pozemku p.č. 295/2 a 84/1, vše v katastrálním území Třebonice (770353), obec Praha, v ploše parkového sportoviště zázemí rekreačního areálu (stávajícího objektu) v souladu s cílovým charakterem lokality. Návrh úpravy hranice je uveden v grafické příloze této námítce.

Grafické přílohy se nachází v přiloženém PDF.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území rozvojové plochy, tj. nikoliv změna rozsahu hranic rozvojové plochy, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3027413

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1334

Podatel | **VÁVROVÁ KATEŘINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDNT8M

Identifikátor podání Portálu Pražana | dpucgjsv

Lokalita | 141, 774

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Vymezení území dotčeného námitkou:

774 / Trať Benešov I. – Transformační plocha 411/141/2306 o rozloze 6614 m²

Navýšit RPN ve vyznačeném poli na 6 pater.

Odůvodnění

Navržená výšková regulace je o 3 patra nižší (stávající 7NP bytový dům) než výška existující budovy nacházející se v poli 4RNP.

V transformační plocha 411/141/2306 sousedí z jihu s 5NP objekty a ze západu s 7NP objektem, přičemž z východní strany navazuje na nižší objekty rodinných domů.

Z urbanistického pohledu je nejvhodnějším řešením plynulý výškový přechod od nižší zástavby na východě k 6 patrové zástavbě na západní straně pozemku, v návaznosti na stávající 7NP objekty na sousední parcele.

Řešená transformační plocha je obklopena z větší části budovami o 5NP-7NP, omezení nové výstavby na 4RNP by znemožnilo urbanisticky plynule dotvořit území.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, bylo zejména úprava konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území a velikosti zastavitelné transformační plochy s obytným využitím, tj. nikoliv úprava výškové regulace, tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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.

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 čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových 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.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

ID 3027414

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1334

Podatel | **VÁVROVÁ KATEŘINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDNT8M

Identifikátor podání Portálu Pražana | dpucgjsv

Lokalita | 774, 141

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 2 / Námítka

Vyjádření

Vymezení území dotčeného námítkou:

774 / Trať Benešov I. – Transformační plocha 411/141/2306 o rozloze 6614 m²

Navýšit koeficienty Zz na 25 a koeficient Vz na 5,0.

Odůvodnění

Jak hustota, tak i výšková hladina zastavěnosti sousedící zástavby je vyšší než navržené koeficienty pro danou transformační plochu. V transformační plocha 411/141/2306 sousedí z jihu s 5NP objekty a ze západu s 7NP objektem, přičemž z východní strany navazuje na nižší objekty rodinných domů.

Z urbanistického pohledu je nejvhodnějším řešením plynulý výškový přechod od nižší zástavby na východě k 6 patrové zástavbě na západní straně plochy, v návaznosti na stávající 7NP objekty na sousední parcele.

Metropolitní plán má vytvářet podmínky pro účelné využití synergie města v jeho rozšířeném centru především zvýšením intenzity využití. Nyní navrhované koeficienty pro plochu neumožňují odpovídající využití ve srovnání se sousední zástavbou.

Uvažovaný záměr navrhnout v ploše několik budov s postupným výškovým přechodem od nízké východní zástavby po vyšší západní by v současném návrhu působil nepatříčně.

Zvýšená míra využití území k zastavění je nezbytná pro vytvoření adekvátní hustoty osídlení, která je podstatná pro:

1. Zajištění efektivního provozu a rozvoje veřejné vybavenosti.

2. Zajištění docházkové vzdálenosti k místním službám a veřejné dopravě, čímž dochází k redukci zbytné dopravy a k podpoře bezmotorové dopravy.
3. Vytvoření živého obchodního parteru, jehož funkčnost závisí na koncentraci populace

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Míra využití transformační plochy odpovídá právní kontinuitě s stávajícím ÚP, kde je vymezena plocha s rozdílným způsobem využití OV s kódem míry využití plochy C.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článku 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient C, tj. C+.

Území je v těsné blízkosti stávající i navržené železniční trati, která tvoří různá omezení pro sousedící zástavbu. Vzhledem k malé výměře a pozici ve městě nelze navrhovat nové kapacitní centrum s hustou zástavbou.

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 individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu

a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy č. P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto

podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

ID 3027415

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1335

Podatel | **PŘIBYL ADAM**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03OPL

Identifikátor podání Portálu Pražana | dr62a2iv

Lokalita | 965

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka proti navrženému řešení v Metropolitním plánu - ZO
Červený Vrch, P6

Vyjádření

Jako majitel zahrady v zahrádkářské osadě Červený vrch, Praha 6 Vokovice, (parcela č 1271/51) jsem dotčen návrhem řešení v Metropolitním plánu.

Naše zahrádkářská osada Červený vrch je včleněna návrhem Metropolitního plánu do území Šárka – plocha „nezastavitelná přírodní“ 965/Šárka, zatímco např. zahrádkářská osada Jenerálka je navrhována jako plocha „zastavitelná nestavební“.

Nerozumím, z jakého důvodu je stávající území zahrádkářské osady klasifikováno v rozporu s jeho stavem a proč dvě typově stejná území mají rozdílně definovaný způsob budoucího využití.

Vznáším tedy námítku proti navrženému řešení a požaduji, aby byla zahrádkářská osada Červený vrch, Praha 6, ve které vlastním zahrádku a také podíl na společných pozemcích, vedena jako plocha „zastavitelná nestavební“.

Odůvodnění

Vzhledem k činnosti, kterou na zahrádkách provozujeme požaduji změnu na status „zastavitelná nestavební“, abychom zde mohli zachovat nezbytné stávající zázemí pro zahradničení – tj. zahradní domek, resp. domek na náradí apod. Osadu nelze provozovat bez oplocení.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 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 byly regulativy zahrádkové osady rozšířeny v souladu s § 69 PSP, resp. § 13 odst. 8 a § 23 odst. 8 NPSP. Pořizovatel považuje navržené řešení na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

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 3027417

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1337

Podatel | **Karel Jelínek**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02JO2

Identifikátor podání Portálu Pražana | ds9ih6nh

Lokalita | 961

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Požaduji změnit pozemek na stavební (zastavitelný).

Odůvodnění

Odstranění zeleně by mohlo přispět k městu tvornému dotvoření lokality a i potenciálu místa a současně možnost diskutovat s městskou částí o smysluplné dostavbě v dané lokalitě.

Dochází zde k zásahu do vlastnických práv vzhledem k tomu, že vlastník měl zájem v dané ploše realizovat zahradní restauraci, která by přispěla k rozvoji služeb již je nedostatek v dané lokalitě.

V zásahu do vlastnických práv dochází v tomto případě z důvodu, že dnešní územní plán v ploše ZMK umožňuje realizaci zahradní restaurace, avšak návrh nového územního plánu v důsledku regulativu parku ve volné zástavbě tento záměr vylučuje.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky

a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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.

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 3027418

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1337

Podatel | **Karel Jelínek**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02JO2

Identifikátor podání Portálu Pražana | ds9ih6nh

Lokalita | 511

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 2 / Námítka

Vyjádření

Požaduji odstranit park ve volné zástavbě.

Odůvodnění

Odstranění zeleně by mohlo přispět k městu tvornému dotvoření lokality a i potenciálu místa a současně možnost diskutovat s městskou částí o smysluplné dostavbě v dané lokalitě.

Dochází zde k zásahu do vlastnických práv vzhledem k tomu, že vlastník měl zájem v dané ploše realizovat zahradní restauraci, která by přispěla k rozvoji služeb již je nedostatek v dané lokalitě.

V zásahu do vlastnických práv dochází v tomto případě z důvodu, že dnešní územní plán v ploše ZMK umožňuje realizaci zahradní restaurace, avšak návrh nového územního plánu v důsledku regulativu parku ve volné zástavbě tento záměr vylučuje.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K zásahu do vlastnických práv nedochází. Park ve volné zástavbě byl vymezen na základě požadavku ve veřejném projednání ID 3008423, v rámci dotčené plochy je vymezena plocha parku ve volné zástavbě v souladu se zněním čl. 94 jako nezastavěná veřejně přístupná část stavebního bloku v modernistické struktuře.

Podle platného ÚP SÚ jde o plochy s primárním využitím jako zeleň městská a krajinná (ZMK); využití podle podmíněné přípustnosti podle regulativů platného ÚP SÚ není garantováno (musí být splněny

podmínky) - nelze generalizovat - návrh využití ploch pro zeleň je v kontinuitě s platným 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.

Problematika regulativů parku ve volné zástavbě (PVZ) byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře zohledněn a zvážen již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání. Vzhledem k zásahu do legitimního očekávání vlastníků a právní kontinuity byly regulativy PVZ upraveny ve smyslu jejich rozvolnění.

Umísťování budov pro obsluhu a údržbu PVZ bylo umožněno. Dále bylo umožněno, aby mohly ÚPČP, RP a ÚS upřesnit podmínky pro umísťování nových budov. Regulativy stávajících budov v PVZ byly upraveny tak, že ve vztahu ke katastru nemovitostí je považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP; byl doplněn odkaz na katastrální zákon. Vrstva parků ve volné zástavbě byla na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání 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 bylo dílčím způsobem vymezení PVZ korigováno, resp. redukováno. Návrh MPP byl 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.

Dále již návrh z výše uvedených důvodů upravován nebyl, neboť textace regulativů i vymezení regulativu PVZ v grafické části návrhu MPP byly shledány jako vyvážené při zachování koncepce a flexibility zároveň a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Námítka

ID 3027423

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1338

Podatel | **KUŽELKA FRANTIŠEK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZQ3FR

Identifikátor podání Portálu Pražana | dtfrqsed

Lokalita | 220, 056, 219, 527, 130

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítky k návrhu Metropolitního plánu

Vyjádření

Námítku uplatňujeme proti tomu, aby v dané lokalitě byla navržena a akceptovaná stavba dopravní infrastruktury jako veřejně prospěšné stavby, konkrétně stavby "910-610/-/171 Přeložka Tichnovy ulice"

Odůvodnění

Adresát: odbor územního rozvoje MHMP Jungmannova 35 110 00 Praha 1 Věc: Námítky k návrhu Metropolitního plánu Na základě konání opakovaného veřejného 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 a v souladu s veřejnou vyhláškou - oznámení o konání opakovaného veřejného projednání podáváme níže uvedené námítky. Podle veřejné vyhlášky - Příloha č. 1 k č.j.: MHMPXPQR2CA5 odboru územního plánování MHMP platí: Dle § 52 odst. 3 Stavebního zákona 2006 ve spojení s § 172 odst. 1 a 5 a § 39 odst. 1 Správního řádu lze nejpozději do 7 dnů ode dne druhého termínu opakovaného veřejného projednání, tj. do 3. 12. 2025 včetně, uplatnit stanoviska, připomínky a námítky k vystavenému návrhu MPP a stanoviska a připomínky k vystavené dokumentaci VVURÚ. Ke stanoviskům, připomínkám a námitkám podaným po této lhůtě se nepřihlíží. Tímto tedy podávám námítku proti návrhu Metropolitního plánu. Námítku uplatňuje: spoluvlastník pozemků parc.č. 224 v katastrálním území Jinonice, tj. je vlastníkem pozemků, resp. staveb dotčených návrhem řešení (dále jen „dotčené pozemky“). Stavbou dotčené parcely č.: 226/1, 226/2, 224, 222/5, 222/6, 210, 211, 209/7, vše v k. ú. Jinonice. 1 Identifikace území Námítka se týká lokality „056/Nové Butovice“, kde jsou též umístěny dotčené pozemky vymezené výše. Námítka Námítku uplatňujeme proti tomu, aby v dané lokalitě byla navržena a akceptována stavba dopravní infrastruktury jako veřejně prospěšné stavby, konkrétně stavby „910-610/-/171

Přeložka Tichnovy ulice". Odůvodnění námítky Dotčené pozemky se podle návrhu Metropolitního plánu 2025 (dále jen „MPP2025“) nacházejí v lokalitě 056/Nové Butovice. Zároveň jsou součástí transformační plochy 411/056/2539; s odkazem na typy stability lokality podle čl. 69: (2) Transformační lokalitou [T]je lokalita s narušeným či neustáleným charakterem, ve které jsou navrženy rozsáhlé, popřípadě celkové změny v utváření území nebo jeho využití za podmínek stanovených pro jednotlivé, zejména transformační, plochy. V transformační lokalitě není cílový charakter odvozen od stávajícího charakteru, ale je nově navržen.

Transformační plocha v daném kontextu byla již předmětem návrhu v roce 2022. Část plochy je podmíněna uzavřením plánovací smlouvy s časovým horizontem 6 let. Součástí MPP2025 v dané lokalitě je také stavba 910-610/-/81 Radlická radiála. Její umístění se i nadále dotýká pouze malé jižní části dotčených pozemků; zároveň jde o řešení již projednávané v předchozí fázi pořizování MPP. V rámci řešené lokality je nicméně nově (oproti řešení pro první veřejné projednání/řešení představené v roce 2022) navržena trasa dopravní infrastruktury - veřejně prospěšné stavby „910-610/-/171 Přeložka Tichnovy ulice“. Tato trasa zasahuje na dotčené pozemky, přímo na ně umísťuje novou veřejně prospěšnou stavbu. Specificky k veřejně prospěšné stavbě „910-610/-/171 Přeložka Tichnovy ulice“:

V odůvodnění návrhu MPP2025 se k této dopravní infrastruktuře uvádí: „610/-/171 Přeložka Tichnovy ulice - Významná místní komunikace - Návrh Výstavba Radlické radiály v Jinonicích vyvolává potřebu změny vedení místních komunikací, mimo jiné Tichnovy s napojením stávající ulice Karlštejnské. Nová trasa Tichnovy je vedena po povrchu z úrovně křižovatky s Bucharovou přibližně v souběhu s koridorem Radlické radiály jižně od areálu FK Motorlet do stávající úrovně křižovatky s Radlickou a Novoveskou. Napojení ulice Reporyjské z jižní strany do MÚK Radlické radiály navazuje na tento koridor. Nová Tichnova ulice bude sloužit k obsluze nové zástavby v uvolněných prostorech v okolí Radlické radiály s cílem minimalizovat množství zbytkových ploch a efektivně a udržitelně rozvíjet město. Trasa odpovídá koncepční studii zpracované pro zkvalitnění podoby Radlické radiály.“ Vedení této veřejně prospěšné stavby je odůvodněno „koncepční studií“ a „potřebou změny místních komunikací“ a zároveň „s cílem minimalizovat množství zbytkových ploch a efektivně a udržitelně rozvíjet město“. Jedná se tedy zcela zjevně o nové řešení v rámci přípravy projektu Radlické radiály a souvisejících aktivit v území. V minulosti tedy zjevně nebyla potřeba přeložky Tichnovy ulice nutná, neobjevuje se ve stávající podobě územního plánu hl. m. Prahy, neobjevila se ani v návrhu pro první veřejné projednání v roce 2022 (viz. srovnání verzí níže). Přitom všechny ostatní podmínky v území byly shodné. Již v roce 2022 se počítalo s výše uvedenou transformační plochou a Radlickou radiálou. Umístění přeložky Tichnovy ulice podle MPP2025 však zásadně zasahuje do vlastnických práv k dotčeným pozemkům, a to v několika ohledech. Umístění VPS nijak nereфлекtuje potřebu ani

postupy na realizaci výstavby v dané oblasti / na dotčených pozemcích. Nová Tichnova ulice má dle odůvodnění sloužit k obsluze nové zástavby v uvolněných prostorech v okolí Radlické radiály s cílem minimalizovat množství zbytkových ploch a efektivně a udržitelně rozvíjet město. Není ale z ničeho jasné, v čem se minimalizuje množství zbytkových ploch, jestliže se nová Tichonova ulice umísťuje tak, že z pozemků původně plošně určených k výstavbě v režimu SV, popř. OV v rámci transformační plochy v podstatě značnou část ukrájí pro veřejně prospěšnou stavbu. Lze tedy pochybovat o tom, že stavba má sloužit primárně ke zpřístupnění pozemků k výstavbě. Umístění nové Tichonovy ulice pak vůbec nebere v potaz, že provoz na nové komunikaci přinese negativní dopady na životní prostředí (hluk, zápach, emise), zároveň „shora“ přerozdělí původně kompaktní transformační plochu na dvě části, přičemž jedna bude zcela vklíněna mezi dvě dopravní stavby, což nelze vnímat jako žádoucí opatření. Celá transformační plocha je tedy novou Tichonovou ulicí poměrně zásadně ovlivněna. Umístění nové Tichonovy ulice by dále znamenalo, že by všechny nemovitosti, v ulici U Jinonického rybníčka, přišly o zahrady k nim náležící. Tyto, kromě rekreačních účelů, tvoří výhledově i oddělovací zóny mezi plánovanou Radlickou radiálou a obytnými domy ve výše uvedené ulici, což by zásadním způsobem snížilo komfort bydlení v dané lokalitě. V případě, že by vlastníci plochy k výstavbě nevyužili, pak se jedná o řešení zcela zbytečné. Pořizovatel přitom mohl zvolit jiné způsoby řešení, které tolik nezasahují do vlastnického práva (veřejně prospěšná stavba umožňuje využít vyvlastnění). Pokud má jít primárně o obslužnou komunikaci, která by se stavěla (až) v případě urbanizace daného území (tj. na základě zájmu vlastníků), pak je možné celou situaci řešit např. podmínkou územní studie nebo to nechat zcela v režii vlastníků/investorů za obecných regulativů územního plánu (charakter území apod.), využít etapizaci v území apod. Zvolení nástroje veřejně prospěšné stavby (VPS) v daném území představuje předčasný, zjevně nepřiměřený a nedostatečně odůvodněný zásah do vlastnického práva. Kromě toho není jisté, v jakém časovém rámci by tato stavba jako VPS byla realizována, což může nežádoucím způsobem blokovat rozvoj území nemožností využít takto zařazené pozemky pro jiný účel a území uspořádat odlišným způsobem než vedením VPS v dané trase, tj. v podstatě může bránit rozvoji transformační plochy. Zvolené řešení ze strany pořizovatele s ohledem na výše uvedené nedostatečně zvažilo alternativní a méně invazivní řešení dostatečně neodůvodnilo zvolený přístup a jeho prioritizaci před jinými možnostmi nepřiměřeně zasahuje do vlastnického práva, zabírá území potenciálně využitelné pro jiný účel než je komunikace, aniž to je nezbytné pro řešení vztahů v území přináší negativní dopady do stávajícího využití lokality (životní prostředí, zdraví), aniž by pro tento účel byly dopady předem zmapovány a analyzovány. Závěr S ohledem na výše uvedené zásadně nesouhlasíme s návrhem umístění trasy dopravní infrastruktury – veřejně prospěšné stavby „910-610/-/171 Přeložka

Tichnovy ulice". - Požadujeme, aby tento záměr byl zcela vypuštěn a byl zachován stav dané části území transformační plochy 411/056/2539 podle návrhu Metropolitního plánu prezentovaného v roce 2022. Při nerespektování této námítky dochází k zásadnímu a nepřiměřenému dotčení vlastnického práva namítající osoby. V Praze dne 1.12.2025 Podpis

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Přeložka Tichnovy ulice je významnou součástí projektového řešení Radlické radiály (která je vymezená na základě nadřazené dokumentace), jehož zpodrobňování upřesňuje realizaci stavby včetně mimoúrovňové křižovatky Řeporyjská, nedílné součásti stavby této komunikace nadřazeného systému. Pro technicky komplikovanou stavbu Radlické radiály a MÚK Řeporyjská byla vždy, mimo jiné z důvodu křížení s tubusem metra B, vymezena široká plocha koridoru pro vedení dopravní a technické infrastruktury umožňující variabilitu řešení při splnění zákonných podmínek pro výstavbu komunikace a kvalitu dopravní obsluhy zástavby lokalit Jinonic a Starých Butovic. Přeložka Tichnovy ulice včetně vazby na křižovatku Bucharova - Petržilkova vychází z dopravní koncepce celého obytného souboru Nové Butovice Jihozápadního Města.

Koridor Radlické radiály a navazujících komunikací byl rozšířen a upraven v kontextu urbanistické studie pro vytvoření nové dokumentace pro územní rozhodnutí, kde je oproti původnímu záměru přepracovaný způsob trasování Radlické radiály a navazujících komunikací. Nově sledované trasy, tunelové úseky a křižovatky mají výrazně příznivější vliv na životní prostředí v okolní zástavbě.

Transformační plocha byla rozšířena v návaznosti na nové vedení Tichnovy ulice. Vymezení koridoru veřejně prospěšné stavby v MPP nepředstavuje okamžitý zásah do vlastnického práva ani automatické omezení užívání pozemku. MPP umožňuje využití území i v návaznosti na koridor dopravní stavby, pokud nebude samotná dopravní stavba omezena. Koridor je vymezený jako překryvný a nevyužitá částí je možné dále využívat pro zástavbu.

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 3027425

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1339

Podatel | **ANTAL MAREK**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZXJ5I

Identifikátor podání Portálu Pražana | dtnyf3pm

Lokalita | 948

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Změna využití pozemku parc.č. 1361/210 k.ú. Vinoř

Vyjádření

Žádám o vyjmutí mého pozemku parc.č. 1361/210 k.ú. Vinoř z území ZMK a žádám o jeho přičlenění k sousední obytné zóně v území OB-B.

Odůvodnění

Odůvodněním je skutečnost, že sousední pozemky zahrad rodinných domů západně od mého pozemku už jsou také fakticky vyjmuty z území ZMK a přičleněny k území OB-B.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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.

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 3027426

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1340

Podatel | **MY Market CZ 7, s. r. o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZO841

Identifikátor podání Portálu Pražana | dtv8w4y8

Lokalita | 565

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Importovaná - Připomínka 1

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Tři Měcholupy vybavenost

I) Žádáme o změnu regulativu ploch komerční vybavenosti, tak aby bylo umožněna polyfunkční výstavba a zároveň byla umožněna výstavba dle navrženého rozmezí podlažnosti 12 a to za předpokladu, zachování rozsahu podlažních ploch sloužící komerční vybavenosti dle k aktuálního stavu objektu.

anebo

II) Žádáme o úplné odstranění vymezení vlastněných pozemků z ploch komerční vybavenosti a zahrnutí do bloku - Stavební blok.

Odůvodnění

Pozemek č. p.: 523/565; součástí pozemku je stavba Horní Měcholupy [732583] zapsáno pod LV 457 je dle návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy pro veřejné projednání zahrnut do ploch Stávající veřejné vybavenosti – Komerční vybavenosti značené bodem, případně bodem a plochou (stav). S ohledem k současné strategii společnosti je připravován a projednáván projekt polyfunkční stavby. Záměrem je zachovat současné komerční plochy v obdobném rozsahu a rozšířit území

o rezidenční funkci. Komerční plochy budou při vhodném řešení případně doplněny menšími jednotkami a budou tak vytvářet aktivní komerční parter. V dalších nadzemních podlažích vzniknou jednotlivé bytové jednotky. Parter a veřejná prostranství budou mít urbanistickou návaznost na sídlištní strukturu a okolní veřejnou zeleň, tak aby řešení zajišťovalo městotvorné prostředí a kvalitní veřejný prostor. Budoucí záměr by mohl zlepšit prostorové kvality, urbanistické řešení oproti současnému stavu, v němž stávající zástavba nijak nepřispívá kvalitě veřejného prostoru ani požadavku městotvornosti.

Přílohou této námítky a její nedílnou součástí je architektonická studie, vyjádření Institutu plánování a rozvoje města Prahy, vyjádření Odboru územního rozvoje Magistrátu hlavního města Prahy a zápis ze zasedání Výboru územního rozvoje a koordinace projektu zastupitelstva MČ Praha 15.

V případě: I) zachování současného vymezení pozemků v plochách Stávající veřejné vybavenosti – Komerční vybavenosti značené bodem, případně bodem a plochou (stav) požadujeme změnu regulace. A to zejména: část osmá, Veřejná vybavenost, článek 143 až 149 Požadujeme upravení definice současného znění, tak aby byla umožněna polyfunkční výstavba v případě, kdy dojde k zachování minimální rozlohy ploch veřejné vybavenosti, které jsou aktuálně v území.

04/ Hlava III, Regulace výšek, článek 103 Požadujeme upravení definice současného znění, tak aby bylo umožněna zástavba o podlažnost vyšší, než je uvedena: 04/ Hlava III Regulace výšek, článek 103 Pravidla pro dominanty (3) *V plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, je možné stávající budovy navyšovat o maximálně 2 RNP nebo nahrazovat novými budovami o maximálně 2 RNP vyššími než stávající budovy, i pokud to znamená překročení maximálního počtu RNP stanoveného dle čl. 98 Požadujeme umožnění výstavby s ohledem na maximální počet RNP, stanoveného dle čl. 98. Což je v předmětném území vymezeno rozmezím podlažnosti 12 (7- 12 RNP).*

II) změnu vymezení pozemku a zahrnutí do ploch stavební blok - Stavební blok. Výše zmíněné žádáme:

a) S ohledem na současný územní plán požadujeme dodržet zastavitelnost území v původních intencích daných dle funkčního využití plochy s rozdílným způsobem využití SV - F (všeobecně smíšené) Za nepřijatelné shledáváme rozpor mezi funkční regulací současného územního plánu Hlavního města Prahy a regulací funkce v návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy viz: Metropolitní

plán hlavního města Prahy, textová část Část osmá, Veřejná vybavenost, článek 143 až 149 Zejména Článek 149, Ochrana stávající veřejné vybavenosti, ve kterém je jako jediné přípustné možné umisťovat stavby či budovy občanské vybavenosti. (2) *Stávající služby komerční vybavenosti v modernistické struktuře jsou značeny plochou, která představuje rozlohu stávajících komplexů komerční vybavenosti, kterou je nutné zachovat. Je možné měnit její přesné umístění, pokud se plocha výrazně neodchýlí od bodového umístění a její minimální rozloha zůstane zachována. Stejně tak je možné měnit konkrétní účel komerční vybavenosti v závislosti na aktuální potřebě. V plochách komerční vybavenosti je přípustné umisťovat budovy a jiné stavby občanské vybavenosti.* Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, textová část ÚPLNÉ ZNĚNÍ účinné od 16.3.2022 (záznam o účinnosti) příloha č. 1: Oddíl 4 Obytné a smíšené plochy, plochy výroby a služeb, sportu a rekreace a zvláštní komplexy SV - všeobecně smíšené Hlavní využití: *Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.*

Přípustné využití: *Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativa v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory. 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. Parkovací a odstavné plochy, garáže.*

Podmíněně přípustné využití: *Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství. 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 charakterem lokality a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

b) Území je dle současného územního plánu zařazeno mezi plochy rozvojové. V dané ploše je stanoven kód míry využití plochy - F. Ve vztahu ke stanovenému kód míry využití plochy i okolní zástavbě je umožněn rozvoj do 6 NP. Za nepřijatelné shledáváme rozpor mezi prostorovou regulací současného územního plánu Hlavního města Prahy a prostorovou regulací v návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy viz: Metropolitní plán hlavního města Prahy, textová část - Část čtvrtá, Regulativy vázané na plochu, 04/ Hlava III, Regulace výšek, článek 103, Pravidla pro dominanty (3) *V plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, je možné stávající budovy navyšovat o maximálně 2 RNP nebo nahrazovat novými budovami o maximálně 2 RNP vyššími než stávající budovy, i pokud to znamená překročení maximálního počtu RNP stanoveného dle čl. 98.* Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, textová část ÚPLNÉ ZNĚNÍ účinné od 16.3.2022 (záznam o účinnosti) příloha č. 1: Oddíl 7 Podmínky prostorového uspořádání 7a) Míra využití ploch (1) *V rozvojovém území je zpravidla stanovena nejvyšší přípustná míra využití pro plochy kategorie obytné (OB a OV), smíšené (SV a SMJ), a ve vybraných případech u ploch výroby a služeb (VN a VS) a zvláštní komplexy občanského vybavení (ZOB a ZVO)*

c) Shledáváme jako nepřijatelné zahrnutí pozemků do ploch stavebních bloků Stávající veřejné vybavenosti – Komerční vybavenosti značené bodem, případně bodem a plochou (stav). Toto vymezení, výrazně omezuje možnosti využití pozemku a jeho potenciálu oproti současnému stavu územního plánu a aktuálně připravovanému projektu, který se nachází ve fázi přípravy dokumentace pro územní řízení. V případě nabytí platnosti Metropolitního plánu hlavního města Prahy v může dojít ve vztahu v současnosti připravovanému záměru ke zmaření nákladů vynaložených při přípravě projektu a jeho aktuálnímu projednávání. V rámci projednávání s dotčenými orgány a samosprávou MČ Praha 15 byla předložena architektonická studie pro projednání s výslednou kladnou reakcí či vyjádřením:

I. Výbor územního rozvoje a koordinace projektu zastupitelstva MČ Praha 15. Zápis ze 13. zasedání výboru, 15.11.2021

II. Odbor územního rozvoje Magistrátu hlavního města, Oddělení informací o území Vyjádření ke studii polyfunkčního objektu, na pozemku parc.č. 523/565, 523/212, 523/215, 523/641 v k.ú. Horní Měcholupy Sp. zn.: S-MHMP 1464967/2021

III. Institutu plánování a rozvoje města Prahy, Vyjádření k architektonické studii: Horní Měcholupy Č. J. IPR 1116/21vl., 9886/21, 11280/21 Výše zmíněné dokumenty jsou součástí přílohy.

d) Požadujeme odůvodnit změnu návrhu mezi verzí pro společné projednání (uveřejněné 27. června 2018) a verzí pro veřejné projednání (uveřejněné dne 26. dubna 2022).

Zahrnutím předmětného pozemku do ploch – Komerční vybavenosti značené bodem, případně bodem a plochou (stav), došlo k výrazné změně spočívající především v monofunkčním vymezení, které umožňuje umístění pouze funkcí veřejné či občanské vybavenosti. Aktuální změnu předloženou v podobě návrhu pro veřejné projednání považujeme za neopodstatněnou. Oproti akceptovatelným podmínkám funkční regulace, která umožňovala polyfunkční využití v území v předchozí verzi návrhu dochází ke znemožnění rozvoje v území v původním funkčním rozsahu.

e) Žádáme vysvětlení zahrnutí vlastněného pozemku do ploch - Komerční vybavenost značená bodem, případně bodem a plochou (stav) vzhledem k tomu, že některé okolní areály či stavby obdobného charakteru jsou zahrnuty do bloku - Stavební blok, stávající stavba v městském parku nebo samotě bez vymezení do ploch - Komerční vybavenosti značené bodem, případně bodem a plochou (stav). Princip postupu pro vymezení areálů není součástí výroku ani odůvodnění a není stanoveno metodické doplnění, které by popisovalo řádné zdůvodnění rozdílného vymezení areálů o stejných funkčních i prostorových parametrech. Níže dokládáme pro příklad areály či stavby, které jsou o stejné funkci i prostorových parametrech, které ale nejsou zahrnuty ve funkčních plochách Komerční vybavenosti značené bodem, případně bodem a plochou (stav) a které se nachází ve stejné urbanistické struktuře (modernistická struktura). V příloze se nachází kompletní odůvodnění s grafickými přílohami u vybraných popsanych lokalit (fotografie a zákres v návrhu metropolitním plánu). 1. Frýdecká 440, 19900 Praha 18 - Letňany 2. Malkovského 608, 19900 Praha 18 - Letňany 3. Metodějova 1463/13, 14900 Praha 11 – Chodov 4. Čimická 443/35, 18100 Praha 8 – Troja 5. Hasova 1999/5, 14300 Praha 12 – Modřany 6. Těšíkova 987/2, 14300 Praha 12 – Kamýk 7. Nad lesním divadlem ev.č. 99, 14200 Praha 4 - Braník

f) Umožnění výstavby polyfunkčních objektů v plochách komerční vybavenosti vnímáme jako krok vedoucí ke zefektivnění a vhodnému využití již zastavěných ploch v území. Polyfunkční využití území

a navýšení podlažnosti považujeme za hospodárný způsob nakládání s infrastrukturou a dopravní obslužností, který vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území. Požadovanou změnu funkční a prostorové regulace tímto vnímáme zcela v souladu s navrhovanou urbanistickou koncepcí: Viz textová část Metropolitního plánu, část výrok :

- Hlava I Základní koncepce Článek 10 Deset tezí Metropolitního plánu {3} Modernistické město a) *Metropolitní plán respektuje modernistickou zástavbu sídlišť jako nedílnou součást dnešního města. I v těchto částech města podporuje odlišnost a autonomii jednotlivých lokalit, umožňuje vkládání nových vrstev zástavby a městského života do otevřených struktur sídlišť.*

- Hlava II Urbanistická koncepce Prostorové uspořádání zastavitelného území Článek 15 Urbánní různorodost (1) *Stávající kompozice města je základem urbánních vztahů posilujících rozvoj významných dochovaných hodnot krajinných i přírodních a souvisejících hodnot urbanistických, architektonických a kulturně-historických. Koncepce sleduje efektivní a účelné uspořádání města s minimálními požadavky na obsluhu území a vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území. (2) Metropolitní plán vytváří podmínky pro účelné využití synergie města v jeho rozšířeném centru a subcentrech především zvýšením intenzity využití a posílením typického charakteru jednotlivých lokalit Viz textová část Metropolitního plánu, část odůvodnění:*

- Hlava I Základní koncepce K článku 10 Deset tezí Metropolitního plánu Princip první: Návrat ke středu (teze {1} Dostřednost)*Princip návratu ke středu a obecně myšlenka „mentální dostřednosti“ je v Metropolitním plánu uplatňován zejména prostřednictvím urbanistické koncepce a koncepce krajiny, minimalizací navržených rozvojových území, důrazem na využití stávajícího zastavěného území (otevřením všech stavebních uzávěr, respektive nevytvářením nových) a veškerou další regulací, která vytváří podmínky pro vyvážený rozvoj města při vědomí všech jeho hodnot....*

- Hlava II Urbanistická koncepce Prostorové uspořádání zastavitelného území K článku 15 Urbánní různorodost*Metropolitní plán preferuje zintenzivnění rozvoje uvnitř stávajícího města před plošným rozvojem zastavitelných ploch na úkor otevřené krajiny. Tím zároveň naplňuje požadavek Zadání uvedený v kapitole II. A. 1. v bodě 5 cit.: „Metropolitní plán akcentuje rozvoj jako zlepšování dosavadního stavu, nikoliv jako expanzi a exploataci (dosud) nezastavěné krajiny, akcentuje rozvoj jako zintenzivnění, zkvalitnění a zesílení prožitku města“. Tento trend je zakotven i ve schválené verzi Aktualizace Strategického plánu hl. m. Prahy 2016, jejíž cílem je vytvořit z Prahy odolné a zároveň udržitelné a stabilní město. Z těchto důvodů má urbanistická koncepce výrazně stabilizační charakter. Metropolitní plán při hledání možností pokrytí*

dalšího nárůstu počtu obyvatel v Praze v první řadě klade důraz na transformaci ploch v zastavěném území. Při stanovení zastavitelných 09 – 34 rozvojových ploch potvrzuje dlouhodobě sledované a v platném ÚP SÚ hl. m. Prahy, ve znění vydaných změn, vymezené plochy a tím dodržuje právní kontinuitu územního plánování v Praze. V procesu projednávání Metropolitního plánu byly především na základě požadavků městských částí do MPP zařazeny i další zastavitelné rozvojové plochy, vždy však s ohledem na zabránění srůstání sídel a zachování co možná největší územní spojitosti krajinného rozhraní. Za těchto okolností dojde při nabytí platnosti návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy v uvedeném znění k výraznému snížení hodnoty pozemků prostřednictvím navrhované regulace. Návrhem totiž dochází k jasnému dotčení pozemků v našem vlastnictví. Takový návrh je v rozporu s principy ústavního pořádku České republiky a bez jeho úpravy v souladu s uvedenou námitkou trpí právními vadami, pro které by neměl být schválen, jinak by mohl být prohlášen, minimálně v rozsahu týkající se výše uvedeného pozemku, za neplatný. Jako vlastník výše uvedených pozemků v rámci své připomínky, která je podáním dle ustanovení § 37 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, navrhujeme výše uvedené úpravy návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy

Příloha - Odůvodnění včetně grafických příloh - Institut plánování a rozvoje města Prahy, Vyjádření k architektonické studii: Horní Měcholupy - Odbor územního rozvoje Magistrátu hlavního města, Oddělení informací o území Vyjádření ke studii polyfunkčního objektu - Výbor územního rozvoje a koordinace projektu zastupitelstva MČ Praha 15. Zápis ze 13. zasedání výboru - Studie připravovaného záměru ze dne 1. 3. 2022

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3027427

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1340

Podatel | **MY Market CZ 7, s. r. o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZO841

Identifikátor podání Portálu Pražana | dtv8w4y8

Lokalita | 565

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Importovaná - Připomínka 3

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Trei Měcholupy park

Nesouhlasím se zahrnutím pozemku (č.p.: 523/215 v k.ú Horní Měcholupy [732583] zapsáno pod LV 457) do ploch stavebních bloků Park ve volné zástavbě. Požadujeme zahrnutí do ploch zastavitelných - Stavební blok.

Odůvodnění

Pozemek č. p.: 523/215 v k.ú. Horní Měcholupy [732583] zapsáno pod LV je dle návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy pro veřejné projednání zahrnut do ploch stavebních bloků Park ve volné zástavbě.

S ohledem k současné strategii společnosti je připravován a projednáván projekt polyfunkční stavby na zbylých okolních pozemcích vlastníka (zapsáno pod LV 457).

Záměrem je zachovat současné komerční plochy v obdobném rozsahu a rozšířit území o rezidenční funkci. Komerční plochy budou při vhodném řešení případně doplněny menšími jednotkami a budou tak vytvářet aktivní komerční parter. V dalších nadzemních podlažích vzniknou jednotlivé bytové jednotky. Parter a veřejná prostranství

budou mít urbanistickou návaznost na sídlištní strukturu a okolní veřejnou zeleň, tak aby řešení zajišťovalo městotvorné prostředí a kvalitní veřejný prostor.

Budoucí záměr by mohl zlepšit prostorové kvality, urbanistické řešení oproti současnému stavu, v němž stávající zástavba nijak nepřispívá kvalitě veřejného prostoru ani požadavku městotvornosti.

Výše zmíněné žádáme:

a) Vymezení pozemků (č.p.: 523/215) do ploch stavebních bloků Park ve volné zástavbě nereflektuje současné využití, stavební a funkční stav pozemku zároveň znemožňuje zlepšení současného stavu a zkvalitnění veřejného prostranství na pozemcích a v okolí.

Pozemky jsou využívány pro parkování, zajištění přístupu a příjezdu, zásobování, infrastrukturní napojení. S ohledem na plánovanou přestavbu areálu neumožňuje toto vymezení pozemků případné změny v území a je neslučitelné se současným stavem a využitím pozemků. V případě výstavby navazujících nových staveb a zařízení infrastruktury ve výše určených plochách dle popisu regulativu není umožněna výstavba a dojde tím ke konzervaci současného a nevyhovujícího stavu v území

Viz textová část Metropolitního plánu, část výrok:

04/ Hlava II Stavební bloky Grafické regulativy stavebních bloků
Článek 94 Park ve volné zástavbě: *(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 nepřipustné. Umísťování nových jiných staveb je přípustné za podmínky, že podíl nezpevněných ploch z celkové výměry parku ve volné zástavbě se oproti stávajícímu stavu nesníží.

b) S ohledem na současný územní plán požadujeme dodržet zastavitelnost území v původních intencích daných dle funkčního využití plochy s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené. Shledáváme jako nepřijatelné zahrnutí pozemků do ploch stavebních bloků Park ve volné zástavbě. Toto vymezení, výrazně omezuje možnosti využití pozemků oproti současnému stavu územního plánu, který respektuje současný stav pozemků a regulativy funkční plochy SV jsou v souladu s funkčním i prostorovým využitím v území. Platný územní plán zároveň umožňuje případnou změnu či rozvoj v těchto plochách.

Viz Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, textová část ÚPLNÉ ZNĚNÍ účinné od 16.3.2022 (záznam o účinnosti) příloha č. 1: Oddíl 4 Obytné a smíšené plochy, plochy výroby a služeb, sportu a rekreace a zvláštní komplexy SV - všeobecně smíšené

Hlavní využití: *Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.*

Přípustné využití: *Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativa v případě vertikálního funkčního členění s obchodním parterem), obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 8 000 m², stavby pro administrativu, kulturní a zábavní zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací a vysokoškolská zařízení, mimoškolní zařízení pro děti a mládež, zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb, zařízení veřejného stravování, ubytovací zařízení, církevní zařízení, stavby pro veřejnou správu, sportovní zařízení, drobná nerušící výroba a služby, hygienické stanice, veterinární zařízení v rámci polyfunkčních staveb a staveb pro bydlení, čerpací stanice pohonných hmot bez servisů a opraven jako nedílná část garáží a polyfunkčních objektů, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, malé sběrné dvory.*

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.

Parkovací a odstavné plochy, garáže.

Podmíněně přípustné využití: *Monofunkční stavby pro bydlení nebo občanské vybavení v souladu s hlavním využitím v odůvodněných případech, s přihlédnutím k charakteru veřejného prostranství a území definovanému v ÚAP. Víceúčelová zařízení pro kulturu, zábavu a sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 20 000 m², zařízení záchranného bezpečnostního systému, veterinární zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, dvory pro údržbu pozemních komunikací, sběrné dvory, sběrný surovin, zahradnictví, stavby pro drobnou pěstitelskou činnost a chovatelství.*

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 charakterem lokality*

a podmínkami a limity v ní stanovenými nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

c) Zachování zastavitelnosti na zmíněných plochách považujeme za provozní nutnost pro budoucí provoz komerční vybavenosti, zajištění dopravní a technické obslužnosti.

S ohledem na aktuální územní plán a jeho regulativy v území, dochází k výrazné změně a ztrátě charakteru a podmínek pro transformaci či novou výstavbu na pozemcích. Tímto dochází k zamezení jakékoliv výstavby, která má spojitost se současnou anebo budoucí funkcí v území či nových staveb infrastrukturních a dopravních.

Za těchto okolností dojde při nabytí platnosti návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy v uvedeném znění k podstatnému zásahu do vlastnického práva a výraznému snížení hodnoty pozemků prostřednictvím navrhované regulace a zahrnutím plochy do ploch – Stavebních bloků - Park ve volné zástavbě.

d) Shledáváme jako nepřijatelné zahrnutí pozemku do ploch stavebních bloků Park ve volné zástavbě. Toto vymezení, výrazně omezuje možnosti využití pozemku a jeho potenciálu oproti současnému stavu územního plánu a aktuálně připravovanému projektu, který se nachází ve fázi přípravy dokumentace pro územní řízení.

V případě nabytí platnosti Metropolitního plánu hlavního města Prahy v může dojít ve vztahu v současnosti připravovanému záměru ke zmaření nákladů vynaložených při přípravě projektu a jeho aktuálnímu projednávání.

V rámci projednávání s dotčenými orgány a samosprávou MČ Prahy 15 byla předložena architektonická studie pro projednání s výslednou kladnou reakcí či vyjádřením:

I. Výbor územního rozvoje a koordinace projektu zastupitelstva MČ Praha 15, Zápis ze 13. zasedání výboru, 15.11.2021

II. Odbor územního rozvoje Magistrátu hlavního města, Oddělení informací o území, Vyjádření ke studii polyfunkčního objektu, na pozemku parc.č. 523/565, 523/212, 523/215, 523/641 v k.ú. Horní Měcholupy, Sp. zn.: S-MHMP 1464967/2021

III. Institutu plánování a rozvoje města Prahy, Vyjádření k architektonické studii: Horní Měcholupy Č. J. IPR 1116/21vl., 9886/21, 11280/21

Výše zmíněné dokumenty jsou součástí přílohy.

Za těchto okolností dojde při nabytí platnosti návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy v uvedeném znění k výraznému snížení hodnoty pozemků prostřednictvím navrhované regulace. Návrhem totiž dochází k jasnému dotčení pozemků v našem vlastnictví. Takový návrh je v rozporu s principy ústavního pořádku České republiky a bez jeho úpravy v souladu s uvedenou námitkou trpí právními vadami, pro které by neměl být schválen, jinak by mohl být prohlášen, minimálně v rozsahu týkající se výše uvedeného pozemku, za neplatný.

Jako vlastník výše uvedených pozemků v rámci své připomínky, která je podáním dle ustanovení § 37 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, navrhujeme výše uvedené úpravy návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy

Příloha - Odůvodnění včetně grafických příloh

- Institutu plánování a rozvoje města Prahy, Vyjádření k architektonické studii: Horní Měcholupy
- Odbor územního rozvoje Magistrátu hlavního města, Oddělení informací o území, Vyjádření ke studii polyfunkčního objektu
- Výbor územního rozvoje a koordinace projektu zastupitelstva MČ Praha 15, Zápis ze 13. zasedání výboru
- Studie připravovaného záměru ze dne 1. 3. 2022

Přílohou pro opakované veřejné projednání je již vydané územní rozhodnutí pro záměr investora.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3027430

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1342

Podatel | **WÁGNER PAVEL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03OIK

Identifikátor podání Portálu Pražana | duy9qxr

Lokalita | 380

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Importovaná - Připomínka 16 - Lokalita 380 / Horní Počernice
- 123/380/2628 Park Baroňák**Vyjádření****Souhlas částečným řešením námítky a pokračování námítky ve vyznačené části na pozemku p.č. 3556/3 v lokalitě 123/380/2628 Park Baroňák - místní park v grafické části MP výkres Z02.**

Souhlas s částečným vyřešením (částečnému vyhovění) námítky z roku 2022 k tehdejšími návrhu MP spočívající v přeřazení severní části pozemku p. č. 3556/3 z kategorie „Nestavební blok městská parková plocha lesní v lokalitě 380 / Horní Počernice - 123/380/2628 Park Baroňák“ do kategorie „Stavební blok se zahradami v lokalitě 380 / Horní Počernice“.

Pokračující námítka k upravenému MP: převést zbylou, veřejně nepřístupnou jižní a východní částí pozemku (dle vyznačení v ve výkresu Z02) v kategorii „Nestavební blok městská parková plocha lesní v lokalitě 380 / Horní Počernice - 123/380/2628 Park Baroňák“ do kategorie „Stavební blok se zahradami v lokalitě 380 / Horní Počernice“. Současně se námítka týká vymezení (a její označení) jižní a východní hranice lokality 123/380/2628 Park Baroňák, která by měla být upravena tak, aby respektovala katastrální i faktické rozhraní obecního (veřejně přístupného) pozemku 3555/1 (kopec Baroňák), od vyznačené části soukromého, veřejně nepřístupného pozemku 3556/3. Zároveň upozorňuji na nepřesnost v grafické části výkresu Z02, kde se na vyznačené předmětné části pozemku vyskytuje grafické vyjádření, které nemá v legendě žádnou vysvětlivku.

Odůvodnění**Částečná naplnění minulé námítky a obsah zbývajících námítek**

Proti návrhu MP z roku 2022 došlo k zařazení severní části pozemku 3556/3 - do kategorie Stavební blok se zahradami v lokalitě 380 / Horní Počernice (dle textové části "Zahrady" čl 93, bod 1). Tím bylo částečně vyhověno námitce z roku 2022 k verzi MP z r. 2018. Námitka vlastníka však stále platí i pro zbývající (jižní a východní), veřejně nepřístupnou část pozemku 3556/3. Předmětný pozemek p. č. 3556/3 je historicky i fyzicky spjat s pozemkem 3556/1 (viz příloha č. 2), se kterým historicky vždy tvořil, a stále tvoří, jeden celek. Funkční využití dotčeného pozemku 3556/3 spolu se sousedním pozemkem 3556/1 i jejich okolí je již dlouhodobě (25 let) stabilizované. Od roku 2002 (po kolaudaci rodinného domu Dolská 2486/12) slouží předmětný pozemek 3556/3 společně se sousedním pozemkem 3556/1, jako rodinná (veřejně nepřístupná) zahrada. Oba pozemky nejsou od sebe odděleny ani plotem, ani opticky a tvoří jeden celek zahrady, byť s různým způsobem využití jejích dílčích částí (okrasná, užitková a ovocná část, zeleninová zahrada a další). Výjimku tvoří severovýchodní část předmětného pozemku 3556/3 částečně kopírující ulici V Dílcích, která je veřejně přístupná a kde je trvale umožněn přístup i vjezd na kopec Baroňák pozemek 3555/1 (viz příloha č. 2). Na tuto část pozemku je uzavřená smlouva vlastníka s MHMP o souhlasu s umístěním stavby - nově zrekonstruované ulice V Dílcích (realizováno v r. 2017 - 2018). Tato veřejně přístupná severní část pozemku 3556/3 je fakticky součástí lokality Park Baroňák, částečně i ulice V Dílcích. (Proti tomu námitku nemám).

Další část námitky se týká vymezení hranice lokality 123/380/2628 Park Baroňák, ve které i po poslední úpravě zůstává vyznačená část pozemku 3556/3 jako její součást. Požadavkem vlastníka je, aby lokalitou „Park Baroňák“ zůstala jen její fakticky veřejně přístupná plocha, bez veřejně nepřístupné části pozemku 3556/3. Tedy celý pozemek p. č. 3551/1 + pruh pozemku 3556/3 v jeho severovýchodní části (viz příloha 2). Tím bude trvale stabilizováno funkční využití pozemků a zajištěn přístup do parku Baroňák.

Historický vývoj

Historicky Baroňák byla malá pískovcová vyvýšenina, která byla v minulosti (když ještě ani Horní Počernice nebyly součástí Prahy) věnována hl. m. Praze baronem Vojtěchem Dercenyiem. Původní terénní val byl navršen v letech 1906–1914 materiálem vytěženého při budování vodovodního přivaděče z Káraného do Prahy a osázený stromy (především břízami a borovicemi, které byly schopné na pískovci a navážce růst. Původně nešlo o les, ale kopec byl ve 30. letech 20. století zalesněn. Kolem Baroňáku bylo pole místního statkáře (jehož jsem potomkem). Jako pole pod jedním katastrálním číslem sloužil pozemek až do roku 2000, kdy jsem na tomto místě začal budovat rodinný dům, ve kterém bydlím dodnes. K rozdělení původního pozemku na dva (dnes pod parcelními čísly 3556/1

a 3556/2) došlo až kolem roku 200 v době projektové přípravy výstavby RD čistě z praktických důvodů. Tak veliký pozemek měl pro stavební řízení velké množství sousedů, kterých se stavba RD nijak netýkala. Proto byl původní velký pozemek formálně rozdělen na dva, ale fakticky je dones užíván celý najednou. Přes pozemek vede vodovodní přivaděč z káraného, a možnosti umístění RD byly velmi limitované. Proto je zde pouze jeden RD a proto také vznikla velká okrasná i užitková zahrada, která z velké části lemuje i kopec Baroňák. Tyto pozemky, ale nikdy nebyly součástí Baroňáku ani před, ani po výstavbě RD. Naopak, vyjma veřejně přístupné části, tvoří od roku 2000 oba pozemky 3556/1 a 3556/2 jeden uzavřený, oplocený a veřejnosti nepřístupný celek.

Vlastnictví a správa parku Baroňák

Kopec Baroňák, jako zalesněný násep byl ještě před rokem 2000 v „odlehle“ části Svěpravic uprostřed polí, vzdálený od zástavby. Správu zde vykonával MHMP jako vlastník a o pozemek se staral jako o les. MČ Praha 20 již od roku 2000 usilovala o svěření tohoto pozemku do své péče, jelikož generace stromů ze třicátých let již začínala odumírat a být nebezpečná. MHMP (jako lesní správce Baroňáku) prováděl jen nezbytné kácení. Pro pěstování lesa byla ale pro něj vždy tato lokalita „nezajímavá“. Jenže zástavba se k Baroňáku postupně přibližovala a dříve vzdálený a odlehlý kopeček, kam občas zavítalo jen pár lidí se začal více užívat jako park. Proto MČ v roce 2000 požádala a získala grant na vyřešení problému eroze půdy, dosadily se nové stromy a byly založeny parkové travnaté plochy. Kolem pietního místa (památníku obětem 1. sv. války) byly osazeny lavičky. MHMP dlouho nevyhovoval žádostem Baroňák svěřit MČ Praha 20, ale o pozemek prakticky nepečoval (vyjma občasného kácení). Veškerou péči o parkové plochy vykonávala MČ Praha 20. Teprve po roce 2022 se podařilo získat MČ Praha 20 Baroňák do svěření správy. Tím se narovnal dlouhodobý nesoulad mezi tím, kdo pozemek spravoval a kdo o něj fakticky pečoval. Baroňák má dnes své stěžejní místo využití v jeho vrchní části, kde je pomník obětem 1. sv. války, je zde částečně vyhlídkové místo, mobiliář k odpočinku, travnaté pobytové plochy. Nyní zbývá ještě narovnat nesoulad ve specifikaci funkčního využití Baroňáku, o který se pečuje jako o park, nikoliv o lesní porost.

V této souvislosti přijalo zastupitelstvo MČ Praha 20 (na svém jednání dne 1. 12. 2025) usnesení k podání zásadní připomínky k MP, aby v lokalitě 380/Horní Počernice na pozemku parc. č. 3555/1 v k. ú. Horní Počernice bylo změněno využití z „Nestavební blok - les na lesních pozemcích“ (kopec Baroňák) na „*Nestavební blok – městská parková plocha zahradní*“. Kopec Baroňák je ve svých katastrálních hranicích již dlouhodobě stabilizován jako parková plocha. Je o něj jako o park již 25 let pečováno a stal se tak plnohodnotnou součástí soustavy parků v Horních Počernicích.

Nesouvislost pozemku pozemku 3556/3 s lokalitou 123/380/2628 Park Baroňák

Nic z výše uvedeného historického vývoje se však netýká zvláště části mého pozemku 3556/3. Už před rokem 2000 podávali mí rodiče námítku proti zařazení této plochy do kategorie městského lesního pozemku (tehdy neúspěšně). Za celou tu dobu od r. 2000 se nestalo nic, co by mohlo naplnit funkční využití deklarované MP „*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*“.

Na pozemku prakticky nejsou lesní dřeviny (jen pár jednotek kusů), rostou zde ovocné stromky, je tu zeleninová zahrádka, kompost, trávník a z velké části i přístupová cesta ze severní části. Pozemek je oplocen a s parkem Baroňák není nijak propojen a ni provázán, Jedná se o dvě zcela odlišné a dlouhodobě (25 let) stabilizované funkční plochy. Majetkově ani provozně spolu nijak nesouvisí.

Návrh řešení potvrzující dosavadní vývoj a dlouhodobou stabilizaci lokality

Pokud by se podařilo provést obě navrhované změny tedy pozemek p. č. 3555/1 (Baroňák) vymezit ve svých katastrálních hranicích jako lokalitu „*Nestavební blok – městská parková plocha zahradní*“ a vyznačenou část pozemku 3556/3 jako „*Stavební blok se zahradami v lokalitě 380 / Horní Počernice*“, tak to bude nejen reflektovat dosavadní vývoj v území, ale stabilizuje současný a skutečný stav na dlouhou dobu s vyhověním požadavkům všech zúčastněných stran.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla plošná změna rozsahu prvku 123/380/2628 Park Baroňák - místní park a doplnění prvku 910-720/-/20 Rekonstrukce přívaděcího vodovodního řádu vodojem Flora - Káraný, tj. nikoliv úprava vymezení stavebních bloků, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 3027548

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1342

Podatel | **WÁGNER PAVEL**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RRQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | ebxr6b66

Lokalita | 901, 226

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Importovaná - Připomínka 11 pozemek 4377/1 v lokalitě

Svépravece Lokalita při ulici Na Myšíně

Vyjádření**Společná námítka vlastníků pozemku 4377/1 v lokalitě
Svépravece Lokalita při ulici Na Myšíně**

Nesouhlas se zařazením jižní části pozemku do kategorie „Plocha otevřené krajiny“ a „Krajinného rozhraní“ a požadavek na přearažené do kategorie „Stavební blok se zahradami v lokalitě 226 / Svépravece“

Jako spoluvlastník 1/3 pozemku 4377/1, v k. ú. Horní Počernice a zástupce dalších dvou spoluvlastníků na základě plné moci (viz příloha), podávám společnou námítku vlastníků:

Celý pozemek č. 4377/1 převést z kategorie „Plocha otevřené krajiny v lokalitě 901 / Kyje – Horní Počernice“ do kategorie „Stavební blok se zahradami v lokalitě 226 / Svépravece“ a posunout hranici „Krajinného rozhraní“ až za cyklostezku na jižní hranici v souladu s připomínkou zastupitelstva MČ Praha 20 (z jednání dne 1. 12. 2025): *Nová Připomínka - 04 Zmenšení rozsahu krajinného rozhraní v ploše 901 / Kyje – Horní Počernice a úprava vymezení lokálního biocentra 500/-/3129*

Propojení ulic ve stopě kanalizačního sběrače

Doplnit do návrhu Metropolitního plánu uliční propojení mezi ulicemi Na Myšíně a Pod Starákem v lokalitě Svépravece na pozemku 4377/1, a to ve stopě stávajícího kanalizačního sběrače, jako součást systému veřejných prostranství. Toto propojení má být vymezeno jako komunikační veřejné prostranství určené pro dopravní i pěší obsluhu území, nikoliv pouze jako pěší propustnost. Návrh v souladu

s připomínkou zastupitelstva MČ Praha 20 (z jednání dne 1. 12. 2025) „Připomínka 34 - Uliční propojení ul. Na Myšíně a Pod Starákem“

Odůvodnění

Do spodní části pozemku je zakousnutá funkční plocha „otevřená krajina“ nezastavitelné území (přírodní prostředí tvořené volným prostorem mezi sídly). Fakticky se ale jedná o plochu mezi rozdělující dva obytné soubory a funkčně ani dopravně je nijak nepropojuje. Stejně tak sem zasahuje i funkce Krajinného rozhraní, která uprostřed obytného území (ze třech stran obklopena obytnou zástavbou) těžko bude někdy realizovatelná.

Vzhledem k regulativům výstavby na předmětném pozemku, (obytný charakter zahradního města), připadá zde v úvahu výstavba nízkých rodinných domů. Pokud by zůstala pro výstavbu možná jen horní polovina pozemku, bylo by velmi obtížné dostatečně dopravně obsloužit zbylou část a toto území by zůstalo dopravně nepropustné. V případě stabilizace požadovaného komunikačního propojení bude potenciální stavebník nucen tuto trasu respektovat a vybudovat nejen část komunikačního propojení Na Myšíně, ale také komunikaci na ní kolmou směřující severně do ulice K Rybárně. To by jednoznačně pomohlo rozšířit propustnost území pro místní pěší i osobní automobilovou dopravu. Pokud by se stabilizovalo propojení pozemkem od západu na východ (Na Myšíně) a další směrem na sever k ulici K rybárně, tak by logicky bylo vhodné, aby tyto komunikace lemovala možnost obytného území. V takovém případě by bylo možné vybudovat i tyto komunikace v rámci investice do infrastruktury této lokality. Vzhledem k regulativu zástavby by však charakter zahradního města mohl být zachován, přičemž by to nijak neovlivnilo zeleň městskou a krajinnou, která lemuje dolní cyklostezku, a kde by bylo možné zachovat dostatečnou plochu zeleně.

Předložený návrh MP neřeší území systémově. V první řadě je třeba vyřešit návaznost na plánované a částečně již připravené komunikační propojení Na Myšíně mezi ulicemi Zárybnická a Pod Starákem. Pro tuto budoucí ulici jsou již částečně oddělené pozemky 4377/2, 4377/90, 4377/19 a byl získán souhlas (vlastníků pozemku p. č. 4377/1) na základě jednání s MHMP. Na těchto pozemcích je už fakticky umístěna kmenová stoka splaškové kanalizace, jak je patrné z výkresu Z 03, s jejímž umístěním, dali vlastníci pozemku souhlas za podmínky, že zde bude možné vybudovat komunikaci "Na Myšíně", propojující ulice Zárybnická a Pod Starákem. V příloze je možné vidět, že náhled katastru nemovitostí má tuto komunikaci dokonce již naznačenou i pojmenovanou. I když fakticky ještě není celá hotová, pozemky jsou na ní již vyčleněné (pozemek p. č. 4377/19 byl dokonce již dříve pro tento účel vykoupěn MHMP). Usnesením

Zastupitelstva MČ Praha 20 ze dne 20. 6. 2022, byla schválena připomínka „Uliční propojení ul. Na Myšíně a Pod Starákem“ a „Pěší a cyklo propojení bloků v okolí ulic Ke Starým rybníkům a Zárybnická na cyklostezku vedoucí podél Biologických rybníků“. Obě tyto připomínky jsou v souladu s naší námitkou, a proto se s nimi ztotožňujeme. Tato vůle byla znovu podpořena a uplatněna odsouhlasenou připomínkou zastupitelstva MČ Praha 20 (z jednání dne 1. 12. 2025) „Připomínka 34 - Uliční propojení ul. Na Myšíně a Pod Starákem“

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 3027549

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1342

Podatel | **WÁGNER PAVEL**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RRQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | ebxr6b66

Lokalita | 380

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Importovaná - Připomínka 15 - pás pozemků při ulici

V Javorech

Vyjádření

Námítka proti vedení vymezeného dopravního koridoru částí severního pásu pozemků pro RD už jednou oddělených za účelem vytvoření komunikace, nesouhlas s propojením s ulicí Krahulčí a námítka proti zařazení pozemků pro výstavbu RD do kategorie „Zastavitelná transformační plocha s obytným využitím v lokalitě 380 / Horní Počernice“

Jako spoluvlastník pozemků p. č. 4408/8, 4404/7 a 4408/8 v k. ú. (dále jen "pozemky budoucí komunikace") a pozemky při jejich severní hranici" p. č. 4404/4, 4404/5, 4405/3, 4408/12, 4408/13, 4408/14, 4408/15, 4408/7 a 4408/16, (dále jen "severní pás pozemků") a zástupce dalších dvou spoluvlastníků těchto pozemků, na základě plné moci, podávám společnou námítku vlastníků: Nesouhlasíme s navrženou trasou koridoru dopravní infrastruktury v lokalitě 380 / Horní Počernice", (výkres MP Z02) a „Veřejně prospěšné stavby pro komunikační síť č. 10-610/-/16“, která nepřiměřeně zasahuje do severního pásu pozemků (Výkres MP Z04) a požadujeme její úpravu tak, aby nepřekračovala katastrální hranice severního pásu pozemků. Dále nesouhlasíme se zařazením našich dotčených pozemků do kategorie „Zastavitelná transformační plocha s obytným využitím v lokalitě 380 / Horní Počernice“ a požadujeme jejich převedení do kategorie „Zastavitelná skupina [T+R] ploch s obytným využitím v lokalitě 380 / Horní Počernice. Dále nesouhlasíme s propojením budoucí sběrné komunikace s ulicí Krahulčí přes pozemek p. č. 4408/12.

Odůvodnění

Parcelace našich pozemků na pozemky pro budoucí komunikaci zejména pozemek p. č. 4408/8 a oddělení severního pásu pozemků pro výstavbu rodinných domů, proběhla již v minulosti (kolem roku 2000), a to na základě výslovného požadavku MHMP. Na základě požadavků MHMP byla parcelace provedena tak, aby část určená pro komunikaci byla dostatečná a přitom zbylé pozemky měly dostatečnou plochu pro výstavbu RD. Značná část původních pozemků byla redukována a přeparcelována ve prospěch budoucí komunikace navrženou tehdy firmou ZAVOS. Pro vlastníky severního pásu pozemků je nepřipustné další omezování vlastnických práv – a rozšiřování pásu vymezující rezervu a veřejně prospěšnou stavbu – zasahující přes hranice již oddělených pozemků, když už tak jednou bylo učiněno a odsouhlaseno. Prostor vymezený pozemky pro budoucí komunikaci byl již jednou posouzen a shledán dostatečným, tudíž je pro vlastníky nepřipustné jeho další rozšiřování. V případě současného návrhu je vyznačená šíře koridoru tak široká a natolik zasahuje do severního pásu pozemků, že by na některých z nich nebylo možné umístit ani malý rodinný dům (zejména se to týká pozemků p. č. 4408/13 a 4408/12).

Je také třeba vzít v úvahu fakt, že stavebník obytného souboru jižně od našich pozemků nerespektoval tehdy platný územní plán, vybudoval si vlastní neveřejnou komunikaci (pouze pro obyvatele SVJ uzavřeno bránou) v trase, kde by měla vzniknout velká sběrná komunikace ve veřejném zájmu. Takže pokud by se řešila nová komunikace dalším záborem našich pozemků, které by se tím jednoznačně znehodnotily jen na náš úkor, a přitom by na jižní straně zůstala neveřejná paralelní komunikace. Pás veřejně prospěšné stavby sice do sousedních pozemků zasahuje, ale jen nepatrně. Přitom by bylo řešitelné, kdyby se neveřejná silnice V Javorech posunula do části budoucí sběrné komunikace (dokonce by tak mohla vzniknout u SVJ nová parkovací místa) a naše pozemky by už nemusely být dotčeny více, než bylo před lety dohodnuto. Navíc bude stejně nutné vyřešit napojení budoucí komunikace do ulice Božanovská, jelikož v současnosti je tam napojená neveřejná komunikace V Javorech.

Dále nesouhlasíme se zařazením našich dotčených pozemků do kategorie „*Zastavitelná transformační plocha s obytným využitím v lokalitě 380 / Horní Počernice*“ a požadujeme jejich převedení do kategorie „*Zastavitelná skupina [T+R] ploch s obytným využitím v lokalitě 380 / Horní Počernice*“ Lokalita je v této části již stabilizovaná definovanou veřejně prospěšnou sběrnou komunikací a parcelací pozemků na výstavbu RD. Ve východní části pozemků jsou již stabilizované vystavěné RD na pozemcích 4408/45, 4408/1, 4408/35, 4408/36, 4408/22, které, s podivem nejsou již vyznačené stejně jako RD na pozemku 4408/4. Zde už skutečně žádné zásadní

transformaci dojít nemůže, „karty jsou rozdány“ podlažnost zregulována a plochy zeleně jsou zregulovány koeficienty.

Nesouhlasíme s propojením budoucí sběrné komunikace se ulicí Krahulčí přes pozemek p. č. 4408/12, který požaduje MČ Praha 20. Toto propojení by zcela znehodnotilo tento pozemek, určený k výstavbě RD.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byly změny lokálního charakteru (zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, úprava výškové regulace, doplnění rekreační vybavenosti vymezené bodem a úprava městského parku vymezeného bodem), které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. nikoliv vymezení či nevymezení prvku 910-610/-/16 Komunikační propojení Chlumecká - Božanovská ani k úpravě rozsahu transformační plochy, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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; vymezení 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 3027543

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1342

Podatel | **WÁGNER PAVEL**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RRQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | ebxr6b66

Lokalita | 900, 901, 226

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Importovaná - Připomínka 2 - rozšíření koridoru 760/-/23

Nadzemní elektrické vedení 400kV napojení elektrické stanice

Malešice

Vyjádření

Námítka k rozšířením vymezení koridoru technické infrastruktury EI. vedení 400kV napojení elektrické stanice Malešice

Jako vlastník ideální 1/3 pozemků 4454/11; 4349/3; 4343/2; 4328; 4329 a 4337/12 a zástupce dalších dvou spoluvlastníků na základě plné moci (viz příloha) podávám námítku proti vymezení koridoru 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 rozšířením nesouhlasíme.

Odůvodnění

Už současné Nadzemní elektrické vedení o kapacitě 200kV je výrazným zásahem do území, které má výrazný charakter rekreačního území, i do možností využití a možného potenciálu využití dotčených pozemků. Elektrické vedení, nejen esteticky ale i fyzicky narušuje klidovou a odpočinkovou zónu, která je již výrazně narušena blízkostí dálnice D11. Vzhledem k dalšímu rozvoji území Horních Počernic je třeba počítat s narůstající potřebou využití dotčených pozemků k odpočinkovým klidovým, sportovním a volnočasovým aktivitám. 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 vlastníku dotčených nemovitostí nepřijatelný zásah do celého území, výrazné omezení vlastnických práv, ale především další znehodnocení už tak

narušeného životního prostředí v blízkosti frekventované dálnice. Požadujeme prověření variantního řešení, které by mělo menší 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 nepřípustný! Požadujeme vyhodnotit vliv rozšíření ochranného pásma nově vymezovaného elektrického vedení 400 kV na zastavěné i 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 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.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotčené části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám,

které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, bylo zejména vymezení transformační plochy 413/901/9124 a transformační plochy 413/901/9123, tj. nikoliv úprava vymezení koridoru technické infrastruktury prvku 760/-/23 Nadzemní elektrické vedení 400kV napojení elektrické stanice Malešice—návrh, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3027544

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1342

Podatel | **WÁGNER PAVEL**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RRQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | ebxr6b66

Lokalita | 901

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Importovaná - Připomínka 4 - krajinné rozhraní pás u lesa
v lokalitě 901/Kyje - Horní Počernice, mezi ul. Do Svěpravic
a dálnicemi D11 a D0

Vyjádření

Jako vlastník ideální 1/3 pozemku 4454/11 a zástupce dalších dvou spoluvlastníků na základě plné moci vyjadřuji souhlas se zařazením plochy do kategorie transformační nezastavitelné rekreační plochy v lokalitě 901/Kyje - Horní Počernice, mezi ul. Do Svěpravic a dálnicemi D11 a D0. Zároveň podávám námítku s vymezením *rozsahu krajinného rozhraní*, které tuto funkci nepřiměřeně omezuje.

Odůvodnění

Krajinné rozhraní je pro rekreační využití pozemku. Nelogicky zasahuje i v oblasti dálnice D11 a směřuje až k lesu, který by v krajinném rozhraní být mohl, ale není. Požadujeme přesunutí krajinného rozhraní mimo náš pozemek až do Xaverovského háje.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Pořizovatel bere na vědomí souhlas se zařazením plochy do kategorie transformační nezastavitelné rekreační plochy v lokalitě 901/Kyje - Horní Počernice.

Vymezení krajinného rozhraní není měněnou částí pro opakované veřejné projednání návrhu MPP.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů

MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027545

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1342

Podatel | **WÁGNER PAVEL**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RRQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | ebxr6b66

Lokalita | 900

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Importovaná - Připomínka 6 - Lokalita U Hvozdu

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

U Hvozdu - požadavek změny na „Zastavitelná stavební, nestavební rozvojová plocha s rekreačním využitím“

Jako vlastník ideální 1/3 pozemků 4343/2 a 4343/9 a zástupce dalších dvou spoluvlastníků na základě plné moci (viz příloha), podávám společnou námítku vlastníků: Nesouhlasíme s navrženým funkčním využitím „louka a pastvina“ v ohraničené zastavěné lokalitě, ale s ohledem na způsob využívání lokality požadujeme změnu na „Zastavitelná stavební, nestavební rozvojová plocha s rekreačním využitím“.

Odůvodnění

Oba předmětné pozemky jsou řadu let součástí areálu - kynologického klubu a cvičiště pro psy. Pro tuto aktivitu je využito spojení celého souboru pozemků (4342/1, 4343/1 4343/6 a 4343/7), které jsou buď ve vlastnictví provozovatelů kynologického klubu, nebo jsou za tímto záměrem dlouhodobě pronajaté. Rekreační a volnočasový charakter této lokality se za poslední roky stabilizoval a je využíván nejen návštěvníky cvičiště, ale i mnoha občany z MČ Praha 20, kteří tudy procházejí do Xaverovského háje. Je zde nejen předpoklad dalšího dlouhodobého využívání pro rekreační

i volnočasové aktivity, ale již v současné době je tato lokalita velmi frekventovaná a občany využívána. Bohužel zde chybí dostatečné zázemí a infrastruktura. Přístupová cesta mezi ulicemi U Hvozdu a Do Svěpravic je nedostačující (příliš úzká), takže při každém průjezdu automobilu musí chodci uhnout až mimo zpevněnou plochu. Chybí zde možnost parkování (parkuje se často „nadivoko“). Pro posílení a vylepšení této funkce celé této lokality by bylo vhodné vybudovat potřebnou infrastrukturu a zázemí, k čemuž se v současnosti vymezená hranice „Zastavěné území“ nabízí, nicméně při současné funkci ploch „louka a pastvina“ to není možné. Logicky se nabízí zařazení do kategorie „Rozvojové plochy“ Článek 72 - „Zastavitelná stavební, nestavební rozvojová plocha s rekreačním využitím“ v hranici vymezené jako „Zastavěné území“. Funkční využití plochy „Louka a pastvina“ v ohraničené zastavěné lokalitě nedává příliš smysl a nerespektuje ani současné, ani potenciální využití tohoto území. Loukou a pastvinou je definována zemědělsky obhospodařovaná půda dlouhodobě užívaná k pěstování travin nebo jiných bylinných pícnin nebo určená k trvalému spásání. To v tomto případě není reálné a dlouhodobě to tak již nefunguje (na rozdíl od sousedních ploch západně přes příjezdovou cestu. Jednak je zde nutné pěstování intenzivního zátěžového trávníku, ale faktem je i to, že pozemek 4343/2 je omezeně přístupný, protože tvoří oplocený celek se sousedním pozemkem 4342/1 jako cvičiště pro psy kynologického klubu. Investice kynologického klubu, vlastníků, dlouhodobé nájemní smlouvy na okolní pozemky a dosavadní péče za poslední roky jednoznačně posílily a rozvinuly funkční využití rekreace a volnočasových aktivit a celá lokalita je fakticky tímto způsobem využívána širokým spektrem obyvatel MČ Praha 20.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3027546

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1342

Podatel | **WÁGNER PAVEL**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RRQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | ebxr6b66

Lokalita | 900

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Importovaná - Připomínka 8 - Ovocná sad při ulici Ke koupališti v lokalitě 900 / Vidrholec a Xaverovský háj

Vyjádření

Lokalita při ulici Ke Koupališti nesouhlas se zařazením do kategorie Ovocný sad a zahrada a požadavek na přearažení do kategorie zahrádková osada v lokalitě 900 / Vidrholec a Xaverovský háj

Jako vlastník ideální 1/3 pozemků 4328 a 4329, v k. ú. Horní Počernice a zástupce dalších dvou spoluvlastníků na základě plné moci, podávám společnou námitku vlastníků: Nesouhlasíme se zařazením předmětných pozemků do kategorie „Ovocný sad a zahrada“ a požadujeme jejich zařazení do kategorie „Zahrádková osada“

Odůvodnění

Charakter i způsob využití území se v posledních letech velmi změnil. Na předmětných oplocených pozemcích je dožívající sad a stále více slouží spíše k rekreaci formou zahrádkaření. Takovýto celek je jako produkční sad příliš malý, ale je zde potenciál pro palopěstitele. Celá lokalita má více rekreační než produkční charakter a i s ohledem na blízkost koupaliště by využití malých zahrádek bylo žádoucí.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měnících regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 3027547

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1342

Podatel | **WÁGNER PAVEL**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RRQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | ebxr6b66

Lokalita | 900, 226

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | Importovaná - Připomínka 9 - Zmenšení koridoru el. vedení
v lokalitě sad při ulici Ke Hrázi**Vyjádření**

Lokalita při ulici K Hrázi - nesouhlas s rozšířením vymezení koridoru technické infrastruktury El. vedení 400kV napojení elektrické stanice Malešice a požadavek jeho zmenšení na pozemcích 4328 a 4329,

Jako spoluvlastník pozemků 4328 a 4329, v k. ú. Horní Počernice a zástupce dalších dvou spoluvlastníků na základě plné moci, podávám společnou námítku vlastníků: nesouhlasíme s rozšířením koridoru prvku technické infrastruktury 760/-/23 Nadzemní elektrické vedení 400kV napojení elektrické stanice Malešice na pozemcích 4328 a 4329, v k. ú. Horní Počernice a požadujeme jeho zmenšení minimálně na stávající úroveň.

Odůvodnění

Vymezený koridor zásadně a nepřiměřeně omezuje a limituje možnosti využití předmětných pozemků. V případě předmětných pozemků se jedná o rozšíření koridoru přibližně o dalších 10. Přitom vymezený koridor dle výkresu Z02 zjevně není všude stejný, což je evidentní např. nad pozemky 4321/9 a 4321/8. Na druhé straně tentýž koridor zasahuje i nad současné zastavěné území (dokonce přímo i nad obytné budovy). Není nám známo, jak je možné v jedné části koridor tak výrazně omezit a v jiné ne. Už současné Nadzemní elektrické vedení o kapacitě 200kV ve stávající trase je výrazným zásahem do území. Elektrické vedení, nejen esteticky ale i fyzicky narušuje klidovou a odpočinkovou funkci, pro kterou je nejvíce celá lokalita využívána, a která je již i tak negativně ovlivněna blízkostí dálnice D11. Proto zde platí: čím dále od dálnice, tím větší klid. To by však v případě el. vedení o dvojnásobné kapacitě (400 kV) proti

stávající (200 kV) přestalo platit a významná část celého území by se stala pro pobyt nepříjemná až nesnesitelná. Vedení v některých místech vede přímo nad travnatou pláží koupaliště. Navrhované umístění 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 pozemků nepřijatelný zásah, nejen výrazné omezení vlastnických práv, ale především další znehodnocení už tak narušeného životního prostředí v blízkosti frekventované dálnice. Proto požadujeme zmenšení koridoru v jeho severní části nad předmětnými pozemky, stejně jako je možné zmenšení koridoru nad pozemky 4321/9 a 4321/8.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027550

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1342

Podatel | **WÁGNER PAVEL**

Zastupuje | 2 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RRQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | ebxr6b66

Lokalita | 901

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | Námítka týkající se pozemků p. č. 4451/8; 4420/38; 4396/4
v lokalitě Na Čihadlech

Vyjádření

Námítka týkající se pozemků p. č. 4451/8; 4420/38; 4396/4 v lokalitě Na Čihadlech

Námítka proti zahrnutí pozemků 4451/8; 4420/38; 4396/4 do oblasti
Krajinného rozhraní.

Odůvodnění

Krajinné rozhraní je definováno v textové části MP v článku 9 odst. (1): Krajinné rozhraní je soubor nezastavitelných lokalit na obvodu souvislého zastavitelného území města. Předmětné pozemky se nachází uprostřed (sevřené) obytnými soubory a jednoznačně nejsou na jeho obvodu. Krajinné rozhraní vetknuté v úzkém pruhu doprostřed zástavby nenaplnuje v tomto případě podstatu jeho definice. Proto požadujeme vynětí předmětných pozemků z označení krajinné rozhraní.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné

regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, bylo vymezení rekreační vybavenosti vymezené bodem, tj. nikoliv úprava krajinného rozhraní, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3027431

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1343

Podatel | **BÁRTŮ MILAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYUU7N

Identifikátor podání Portálu Pražana | dv8igqb3

Lokalita | 354

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Importovaná - Připomínka 1

Vyjádření**Polední**

Žádost o změnu struktury

Odůvodnění

Nesouhlasím s návrhem Metropolitního plánu, aby mé pozemky číslo 2485, 2486 a nejbližší lokalita byla zařazeny do struktury 06 zahradního města. V současně definované lokalitě 354/Hodkovičky se nacházejí stavby, který svým charakterem a velikostí do takto začleněné struktury nezapadají. Jako příklad mohu uvést stavby na adrese Polední 50/15, Polední 1259/10, či objekty mezi ulicemi Na Výspě, Vavřenova, U Nás, Dobrušská. Žádám o zařazení mého pozemku do současně odpovídající a nyní blíže vystihující struktury např. struktury 04 Heterogenní struktura.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že heterogenní struktura je urbánní struktura zpravidla kombinující více typů zástavby anebo různé vlastnosti jiných typů struktur, často s různorodým výškovým uspořádáním. V ÚP SÚ je vymezena stabilizovaná plocha OB, což je plně v souladu s vymezenou strukturou zahradního města, která je definována jako urbánní struktura zpravidla samostatných budov nebo řadových domů (typicky rodinných domů a vil, případně bytových domů) se zahradami významně se podílejícími na charakteru území.

Námítka

ID 3027432

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1343

Podatel | **BÁRTŮ MILAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYUU7N

Identifikátor podání Portálu Pražana | dv8igqb3

Lokalita | 354

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Importovaná - Připomínka 2

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Polední 2

Změna výškové regulace

Odůvodnění

Souhlasím s úpravou výškové regulace dle nového Metropolitního plánu

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3027433

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1343

Podatel | **BÁRTŮ MILAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYUU7N

Identifikátor podání Portálu Pražana | dv8igqb3

Lokalita | 167

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Importovaná - Připomínka 3

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Zličín

Žádost o vyřazení z transformační plochy 167/Nový Zličín.

Odůvodnění

Souhlasím, aby mé pozemky nebyly součástí velkého celku plochy 167 Strojírenská Z 04 O T

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3027434

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1343

Podatel | **BÁRTŮ MILAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYUU7N

Identifikátor podání Portálu Pražana | dv8igqb3

Lokalita | 354

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Importovaná - Připomínka 4

Vyjádření**Polední 3**

Zařazení do jiné struktury

Odůvodnění

Nesouhlasím s návrhem Metropolitního plánu, aby mé pozemky číslo 2485, 2486 a nejbližší lokalita byla zařazeny do struktury 06 zahradního města. V současně definované lokalitě 354/Hodkovičky se nacházejí stavby, který svým charakterem a velikostí do takto začleněné struktury nezapadají. Jako příklad mohu uvést stavby na adrese Polední 50/15, Polední 1259/10, či objekty mezi ulicemi Na Výspě, Vavřenova, U Nás, Dobrušská. Žádám o zařazení mého pozemku do současně odpovídající a nyní blíže vystihující struktury např. struktury 04 Heterogenní struktura.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že heterogenní struktura je urbánní struktura zpravidla kombinující více typů zástavby anebo různé vlastnosti jiných typů struktur, často s různorodým výškovým uspořádáním. V ÚP SÚ je vymezena stabilizovaná plocha OB, což je plně v souladu s vymezenou strukturou zahradního města, která je definována jako urbánní struktura zpravidla samostatných budov nebo řadových domů (typicky rodinných domů a vil, případně bytových domů) se zahradami významně se podílejícími na charakteru území.

Námítka

ID 3027435

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1343

Podatel | **BÁRTŮ MILAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYUU7N

Identifikátor podání Portálu Pražana | dv8igqb3

Lokalita | 354

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Importovaná - Připomínka 5

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Polední 4

Změna výškové regulace

Odůvodnění

Souhlasím se změnou výškové regulace dle nového Metropolitního plánu

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3027439

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1344

Podatel | **OIY Czech, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03HN8

Identifikátor podání Portálu Pražana | dvynh255

Lokalita | 566

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | STOP SHOP Horní Měcholupy - Změna míry stability území

Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným omezením stávajícího transformačního potenciálu jeho pozemků, kdy jeho pozemky, dle aktuálně platného územního plánu vymezené jako rozvojová plocha se stanoveným kódem míry využití území a koeficientem podlažních ploch, mají být dle upraveného návrhu Metropolitního plánu podle míry stability klasifikovány jako „Stabilizovaná plocha“. Podatel požaduje, aby stávající rozvojový, resp. transformační potenciál jeho pozemků byl zachován alespoň v míře odpovídající aktuálně platnému územnímu plánu s podmíněně přípustným koeficientem, bude-li postaveno na jisto, že jej nelze navýšit. Požaduje tedy pro své pozemky změnu míry stability tak, aby byly podle míry stability vymezeny jako "Zastavitelná transformační plocha".

Odůvodnění

Pozemky podatele jsou dle aktuálně platného územního plánu vymezené jako rozvojová plocha se stanoveným kódem míry využití území a koeficientem podlažních ploch. Podle upraveného návrhu Metropolitního plánu však mají být podle míry stability klasifikovány jako „Stabilizovaná plocha“, čímž je zásadním způsobem snížen jejich transformační potenciál, Podatel v zájmu kontinuity požaduje, aby rozvojový, resp. transformační potenciál jeho pozemků byl zachován alespoň ve stejné míře (s podmíněně přípustným koeficientem), bude-li postaveno na jisto, že jej nelze navýšit.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla zejména úprava výškové regulace (zvýšení v jednom ze čtverců ze 6 na 8), tj. nikoliv úprava míry stability v území, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3031227

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1344

Podatel | **OIY Czech, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ1AJV

Identifikátor podání Portálu Pražana | w986rmui

Lokalita | 566

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | STOP SHOP Horní Měcholupy - Kontinuita územního plánování

Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným omezením využitelnosti svých pozemků a požaduje zachování kontinuity územního plánování mezi stávajícím územním plánem a Metropolitním plánem, tedy aby Metropolitní plán umožňoval na pozemcích ve vlastnictví podatele minimálně takovou hrubou podlažní plochu staveb, jakou na pozemcích umožňuje platný územní plán.

Odůvodnění

Ačkoli platný územní plán umožňuje dostavbu stávajícího objektu podatele, Metropolitní plán k jeho objektu přistupuje zcela diskontinuálně, neboť oproti dosavadnímu stavu zásadně omezuje přípustnou hrubou podlažní plochu zástavby.

Podatel je přesvědčen, že smyslem Metropolitního plánu je umožnit vhodný, odpovědný ale zároveň i ambiciózní rozvoj území, a nikoliv stávající stav bezdůvodně a takto výrazně zakonzervovat prostřednictvím takto omezujícího zásahu do vlastnického práva podatele.

Podatel proto s apelem na dodržování principu kontinuity územního plánování požaduje zachování minimálně takové hrubé podlažní plochy zástavby, jakou ve vztahu k dostavbě stávajícího objektu umožňuje platný územní plán. K tomu podatel podotýká, že princip kontinuity územního plánování je judikaturou správních soudů všeobecně uznáván jako jeden ze zásadních mantinelů omezení vlastnického práva v rámci územního plánování. Pro úplnost pak nutno podotknout, že s uvedeným principem je neoddělitelně spjata zásada materiální pravdy, kdy případný odlišný přístup k dané lokalitě

je nutno v rámci územního plánování dostatečně a s přihlédnutím ke konkrétnímu zásahu na základě objektivních faktů, zdůvodnit. Upravený návrh Metropolitního plánu tak nečiní a ve vztahu k omezení vlastnického práva podatele v tomto případě přistupuje v rozporu s uvedenými principy, svévolně, a tedy nepřipustným způsobem.

Podatel podotýká, že ve vztahu k předmětným pozemkům, podal současně i námitku proti navrhovanému výškovému regulativu, která s touto námitkou úzce souvisí.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla zejména úprava výškové regulace (zvýšení v jednom ze čtverců ze 6 na 8), tj. nikoliv úprava spočívající ve snížení množství HPP ve stavebním bloku v rámci stabilizovaného území, ani ke změně míry stability v území, která by stanovovala transformační nebo rozvojovou plochu s konkrétními koeficienty a způsobem míry využití území, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3031228

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1344

Podatel | **OIY Czech, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ1AJV

Identifikátor podání Portálu Pražana | w986rmui

Lokalita | 566

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | STOP SHOP Horní Měcholupy - Výšková regulace

Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným výškovým regulativem ve vztahu ke svým pozemkům a požaduje, aby na celé ploše pozemků podatele bylo stanoveno rozmezí podlažnosti 8.

Odůvodnění

Návrh Metropolitního plánu nedůvodně omezuje využitelnost a přípustnou výškovou hladinu zástavby na pozemcích podatele, čímž neumožňuje další smysluplný stavební rozvoj daného místa.

Podatel v současné době činí aktivní kroky směřující k rozvoji a následné dostavbě polyfunkčního objektu s převažující obchodní funkcí, přičemž za tímto účelem vynaložil nemalé úsilí a náklady.

Aktuálně navrhovaný výškový regulativ však de facto konzervuje stávající stav na pozemcích podatele a neumožňuje, na rozdíl od některých jiných pozemků v okolí, další smysluplný stavební rozvoj daného místa. Návrh nerespektuje výškovou hladinu okolní zástavby (stávající i možné budoucí navrhované) a nedůvodně, v rozporu s rovným přístupem vůči dotčeným subjektům, přistupuje jinak k pozemkům podatele než k některým pozemkům okolním, pro které je rozmezí podlažnosti stanoveno na 8.

Navrhované rozmezí podlažnosti na pozemcích podatele nemá opodstatnění, není důvodné ani přiměřené, a proto ani z pohledu zásahu do vlastnického práva podatel přípustné. Je přitom zřejmé, že dotčená lokalita – pokud tak je navrhováno pro jiné pozemky v okolí pozemku podatele – má rozvojový potenciál a vyšší rozmezí podlažnosti je v dané lokalitě možné.

Podatel proto navrhuje stanovit na všech svých pozemcích rozmezí podlažnosti na hodnotu 8, která reflektuje jak přípustné využití území, tak urbanistický charakter a rozvojový potenciál okolní zástavby. Požadované zvýšení rozmezí podlažnosti nijak neomezuje ani neznehodnocuje využitelnost sousedních pozemků a je plně v souladu s veřejným zájmem na naplnění žádoucího rozvoje území.

Podatel podotýká, že ve vztahu k předmětným pozemkům, podal současně i námitku proti navrhované diskontinuitě územního plánování, která s touto námitkou úzce souvisí.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace je nastavena v kontinuitě se stávajícím ÚP SÚ, kde je vymezena plocha s rozdílným způsobem využití SV s kódem míry využití plochy E. Výšková regulace je nastavena adekvátně s ohledem na charakter území, s přihlédnutím k Územně analytickým podkladům HMP.

Vzhledem k tomu, že dané území je z větší části zastavěno, bylo v rámci návrhu MPP pro opakované veřejné projednání převedeno do stabilizovaného území, kde výšková regulace je odvozena od okolní zástavby.

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 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 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.

Námítka

ID 3027440

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1345

Podatel | **SUCHOPÁROVÁ LUCIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUZL9

Identifikátor podání Portálu Pražana | dw2v4995

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k návrhu územního plánu hl.m.Prahy

Vyjádření

Námítka k návrhu územního plánu hl.m.Prahy(Metropolitního plánu

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní část podání. Požadavky podatelky jsou uvedeny v rámci ID 3035399 včetně příslušného vypořádání.

Námítka

ID 3035399

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1345

Podatel | **SUCHOPÁROVÁ LUCIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUZL9

Identifikátor podání Portálu Pražana | dw2v4995

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Žádám, aby v Metropolitním plánu nebyla ulice (komunikace) Na Krutci v její části od ulice Na Křídle do ulice Horoměřická vedena jako významná místní komunikace (stav), ale měla by být v Metropolitním plánu vyznačena jako vybraná síť cest v městských parcích.

Odůvodnění

V návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu), zveřejněném dne 20. 10. 2025, je ulice Na Krutci v její části od ulice Na Křídle do ulice Horoměřická vyznačena (výkres infrastruktury Z03) jako významná místní komunikace (stav). Uvedené však neodpovídá současnému právnímu ani žádoucímu budoucímu právnímu a faktickému stavu.

Stavba komunikace Na Krutci (stavební úpravy umožňující užívání této ulice pro průjezd vozidel) není (v „lesním“ úseku této ulice, tj. od ulice Horoměřická k ulici Na Křídle) umístěna, povolena ani zkolaudována.

Jelikož daná komunikace není povolena ani zkolaudována, neměla by na ní (v uvedeném úseku) být vedena žádná automobilová doprava a neměla by být vedena jak stávající místní komunikace (natož významná).

Mělo by se tedy jednat o slepou ulici (s koncem v ulici Na Křídle), dále k ulici Horoměřická by se mělo jednat již jen o cestu v městském parku.

Je třeba připomenout, že se v uvedeném úseku ulice Na Krutci nachází v lesních porostech přírodního parku (dříve oblast klidu) Šárka – Lysolaje, kde je zcela nežádoucí vedení tranzitní automobilové dopravy. V návrhu Metropolitního plánu se jedná o metropolitní park 123/965/2220 Údolí Šáreckého potoka (zároveň

se zde nachází nadregionální biokoridor 500/-/1546), tj. jedná se o území, kde je zcela nežádoucí vedení tranzitní automobilové dopravy.

Je třeba připomenout, že původně se jednalo o (pro automobilovou dopravu) neprůjezdnou lesní cestu, teprve následnou (avšak nepovolenou) stavební činností byla tato komunikace uvedena do současné podoby (nyní se jedná se o vyasfaltovanou komunikaci s asfaltem po celé šířce vozovky), která umožňuje užívání ulice Na Krutci nadměrnou průjezdnou dopravou obytnou oblastí Vokovic.

V důsledku nepovoleného provozu na úseku ulice Na Krutci mezi ulicí Na Křídle a Horoměřická se jedná o „zkratku“ mezi ulicí Horoměřická a Evropská, kdy jsou však vytvářeny dopravní kongesce, a to v obytných čtvrtích Vokovic směrem na Evropskou ulici. Zároveň jsou rodinné domy a byty obyvatel Vokovic podél ulice Na Krutci obtěžovány hlukem nejen nepřiměřeným, ale i z veřejnoprávního hlediska nadlimitním.

Uvedené je doloženo Protokolem o autorizovaném měření hluku č. 32G2V04_2018, vyhotoveným Ing. Petrem Jurtinem – Ametris – laboratoř faktorů prostředí, dne 3. 5. 2018, dokládající, že hluk z automobilové dopravy v ulici Na Krutci přesahuje limity stanovené v hygienických předpisech. Vzhledem k překročení nejvýše přípustných 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 obyvatel. Jestliže jsou tedy v území překročeny limity pro hluk, nemůže být úředním aktem (zde územním plánem, který má regulovat využití území) potvrzeno vedení automobilové dopravy mezi ulicí Horoměřická a Evropská ulicí Na Krutci, naopak by mělo být dbáno toho, aby tranzitní automobilová doprava rezidenčními oblastmi Vokovic (ulicí Na Krutci) vedena nebyla.

Návrh Metropolitního plánu jde tedy zde zcela protisměrně s tím, co je úkolem územního plánování, tj. střety v území odstraňovat, nikoli je naopak prohlubovat. Jak již bylo uvedeno, dle § 18 odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb. má 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. 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. Navrhované potvrzení stávajícího (protiprávního) stavu by vedlo k rozporu územního plánu s výše

uvedenými ustanoveními stavebního zákona i dalších právních předpisů.

Přivedení tranzitní automobilové dopravy do rezidenční oblasti Vokovic (navíc po nepovolené a nezkolaudované komunikaci!) působí též zásah do vlastnických práv vlastníků sousedních nemovitostí ve Vokovicích – bytů a domů a pozemků, včetně zásahu do mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem, kdy se jedná o zahlcení automobilovou dopravou se všemi jejími negativními důsledky na lidské zdraví a pohodu bydlení (hluk, znečišťující látky apod.). V návrhu Metropolitního plánu vyznačená významná místní komunikace (stav) by působila podstatné narušení prostředí, v němž se nacházejí mé níže uvedené nemovitosti, což působí přímé dotčení mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem, jakož i narušení kvality prostředí těchto mých nemovitostí a možnosti jejich nerušeného užívání a snížení jejich hodnoty.

Zde se jedná o klidnou rezidenční (obytnou) čtvrť, přímo přiléhající k lesním pozemkům v přírodním parku Šárka – Lysolaje. V daném případě by tedy mělo jít o lokalitu obytnou, klidnou a tichou, nikoli o lokalitu zatěžovanou tranzitní automobilovou dopravou.

Není-li zde dán žádný ústavně legitimní a o zákonný cíl opřený důvod pro zásah do vlastnického práva vlastníků sousedních nemovitostí, potom tato absence legitimního cíle též vylučuje splnění dalších podmínek omezení vlastnického práva, tj. podmínku minimalizace zásahu a dodržení zásady subsidiarity, resp. ve vztahu k předmětnému omezení již zásada subsidiarity a minimalizace zásahu není dodržena. Vzhledem k uvedenému by se v případě potvrzení dané komunikace jako významné místní komunikace (navíc komunikace nepovolené a nezkolaudované) jednalo zásah rozporný se zásadou přiměřenosti (proporcionality), což působí nepřípustné porušení ochrany vlastnického práva vlastníků sousedních 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.

Vzhledem k výše uvedenému žádám, aby v Metropolitním plánu nebyla ulice (komunikace) Na Krutci, a to v její části od ulice Na Křídle do ulice Horoměřická, vedena jako významná místní komunikace (stav), ale jako vybraná síť cest v městských parcích.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že vymezení stávajících komunikací Na Krutci a Vokovická jako součást vybrané komunikační sítě je součástí ucelené dopravní koncepce, vymezena je ucelená a propojená síť základní dopravní obsluhy území. Smyslem dopravního propojení Vokovic s ulicí Horoměřickou je zajistit napojení z více stran, aby nevznikla neprůjezdná a od okolního města odříznutá čtvrť a aby bylo možné v případě mimořádných událostí a rekonstrukcí v takovém území zajistit objízdné trasy. Samotné vymezení stávající komunikace v grafické části nicméně nepředjímá její dopravní režim, uspořádání nebo dopravní zátěž. Metropolitní plán nenavrhuje přestavbu ani žádné rozšíření těchto ulic, které by nicméně v souladu s obecnou regulací bylo přípustné. Vymezení ulic Na Krutci a Vokovická jako součást vybrané komunikační sítě je součástí návrhu Metropolitního plánu od jeho první verze a navazuje na starší dokumentace (například na Koncept územního plánu z roku 2009).

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.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námítku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námítce.

Námítka

ID 3031643

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1346

Podatel | **NĚMEČEK KAREL**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYOLJW

Identifikátor podání Portálu Pražana | xs8nbrgh

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | přidání vinice Bendovka do KLO

Vyjádření

V odůvodnění 961_KLO doplnit větu:

V lokalitě se vyskytují dvě pražské vinice – na pravém břehu Salabka a **Bendovka**, na levém břehu pod Babou malá vinice Majorka.

Odůvodnění

vinice Bendovka je vyznačena v grafické části lokality 961 Vltava sever, ale není popsána v textové části. Vinice je povolena rozhodnutím UKZUZ čj , registrační číslo 730556/0001 s novou viniční tratí Bendovka.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se týká doplnění znění Krycího listu odůvodnění. Krycí list odůvodnění je odůvodněním základních vlastností lokality stanovených Metropolitním plánem a jejího vymezení, obsahuje ukazatele pro vyhodnocování plánu a dílčí odůvodnění záborů zemědělského půdního fondu v dané lokalitě včetně demografických údajů a demografické prognózy. Součástí odstavce "Současný stav a východiska řešení" je informativní shrnutí charakteru lokality, které se stalo podkladem pro vymezení lokality a jejích regulativů, nemusí však obsahovat výčet všech dílčích území, která se v plošném rozsahu lokality nacházejí.

Námítka

ID 3032215

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1346

Podatel | **NĚMEČEK KAREL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYOLKR

Identifikátor podání Portálu Pražana | zq5xcfov

Lokalita | 961

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Importovaná - Připomínka 1 Bendovka sad

Vyjádření

Bendovka Dům údržby

Podatel požaduje, aby byly jeho pozemky parc. č. 625/1, k. ú. Bohnice, v lokalitě 961/Vltava sever, byly vymezeny jako ovocný sad, který tam v současné době je vysázen.

Do popisu Struktury požadují doplnit kromě strukturálního členění "**zahradnictví a vinice**" ještě "**sady**"

Odůvodnění

Předmětné parcely jsou pozůstatkem hospodářské usedlosti Bendovka (též Pendlovka).

Tato usedlost patřila k typickým prvkům příměstské krajiny a byla původcem pěstební činnosti kultivující vzhled kulturní krajiny kolem Prahy.

Pro obnovu ovocného sadu a původních 2 budov Údržby a Moštárny na podle studie „Dům údržby – Bendovka“ vyslovil souhlas orgán ochrany přírody a krajiny OCP MHMP pod č.j. MHMP 2079691/2021, když posoudil vliv záměru na regulativy USES, EVL, krajinného rázu a další podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Posuzování odborem UZR MHMP proběhlo podle č.j.1389986/2022

Podatel je aktérem postupného návratu kulturní krajiny. Na parc. č. 625/1 je zpracován zahradní plán pro obnovu ovocného sadu a zmíněných 2 provozních budov Moštárny na parcele 627 (bývalé čp. nouz 11) pro zpracování produkce a budovy Údržby na parcele 627 (bývalé čp. 37) pro soustavnou péči o zeleň. Zcela logicky jde o hledání původních stop zástavby což jsou právě předmětné

pozemky účastníka. Je v zájmu udržitelnosti a péče o krajinu umožnit tento ohraničený a lokalizovaný rozvoj umístěním provozních budov v souladu s hlavním využitím plochy

Jako přílohu¹ přikládám vyjádření ÚZR MHMP pod č.j. 2428374/2023, kde je potvrzen soulad záměru obnovy ovocného sadu, objektu Domu údržby a Moštárny s platným územním plánem.

Obnova ovocného sadu a Moštárny je zde již odborem OCP MHMP pod čj 14362982023 jako Příloha 2 a podle rozhodnutí OŽP P8 povolena a provedena.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3032216

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1346

Podatel | **NĚMEČEK KAREL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYOLKR

Identifikátor podání Portálu Pražana | zq5xcfov

Lokalita | 894

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Importovaná - Připomínka 2 Tresnovka

Vyjádření**Třešňovka Troja**

Podatel nesouhlasí s tím, aby byly jeho pozemky parc. č. 482/4, 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 2018, tedy aby byly tyto pozemky vymezeny jako součást zastavitelné plochy s obytným využitím.

Odůvodnění**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. Část tvoří produkční ovocné sady a zahrady.

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 přiměřené obytné zástavby na dotčených pozemcích.

V lednu 2013 podepsala MČ Praha Troja a vlastníci pozemků společné memorandum, 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. Proběhla revitalizace části ovocného sadu za pomoci grantu zajištěného MČ Troja.

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 Memoranda, 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 ve verzi 2022 tak, že byla lokalita 404/Pusté Vinice vypuštěna a předmětné pozemky byly vymezeny jako součást nezastavitelné lokality 894/Nad Trojou.

Takový postup 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 části dotčených pozemků tedy s aktuálním návrhem MPP 2025 nesouhlasí, což dále odůvodňuje následovně.

b) Nerealizovatelnost navrhovaného využití

Aktuální návrh MPP 2025 v předmětné lokalitě navrhuje čtvrtový park. Podle čl. 85 textové části návrhu MPP má čtvrtový 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, jsou dnes ve funkční ploše *PS sady a vinice* a jsou takto užívány, jsou zaplocené, obsahují zahradní přístřešky a přípojky inženýrských sítí.

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. *Záměr pořizovatele na tuto funkční plochu je tedy nerealizovatelný.*

Současně navrhované funkční využití neumožňuje podateli využít své pozemky jiným smysluplným způsobem (např. pro zmiňovanou umírněnou obytnou výstavbu nebo pro pokračování produkce ovocného sadu a pěstebních zahrad), který by přispěl k celkové revitalizaci a zlepšení stavu území. Výsledkem je tedy patová situace, kdy je dotčené území v k. ú. Troja bude 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.“*

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), což je zástavba odpovídající charakteru dané lokality podél ulice Pod Havránkou od západního konce až po ulici K sadu.

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. Praha a městskými částmi.

Vlastník tedy bude nucen podat správní žalobu proti změně územního plánu, která je v rozporu s faktickým využíváním území.

c) Rozpor s cíli a úkoly územního plánování

Z ustanovení § 39 písm. e) nového 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:

„Úkolem územního plánování je ve veřejném zájmu zejména

e) vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch,

Dle podatele je návrh MPP 2025 v části navrhující na jeho pozemcích městský park v rozporu s výše zmíněnými úkoly územního plánování stavebního zákona, neboť nebyl dostatečně zjištěn a posouzen stav území a jeho hodnoty a MPP navrhuje nerealizovatelnou koncepci rozvoje území.

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 2025 výše uvedený požadavek přiměřenosti nesplňuje. Je tomu tak z důvodu, že především vůbec nesplňuje kritérium vhodnosti, neboť neumožňuje dosáhnout sledovaného cíle. Jak bylo totiž uvedeno již výše, navrhované vytvoření čtvrtového parku na pozemcích podatele a celková revitalizace území proti jeho vůli je nerealizovatelná, 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, veřejných prostranství, hřiště 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 411/316/2530 v rámci lokality 316/Na Dlážděnce, která pro zpracovatele návrhu MPP evidentně nebyla

problematická. Není proto žádného důvodu činit rozdíly mezi pozemky v ploše 411/316/2530 a pozemky podatele, které na tuto plochu podél ulice Pod Havránkou logicky navazují. V této souvislosti je dále nutné zdůraznit, že při posuzování přiměřenosti návrhu MPP není podstatné, že 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 2025 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 2025 navrhuje budoucí rekreační a přírodní využití lokality, to ale není reálné kvůli roztříštěné majetkové struktuře a existujícímu oplocení jednotlivých parcel. 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 vytvoření funkčních zelených pobytových ploch.

Z hlediska urbanistického lze uvést, že rezidenční výstavba vilové čtvrti pomůže propojit enklávu domů na západě, 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 většinou na místech, kde byly předtím sady nebo vinice. Nízkopodlažní zástavba je proto v podobných lokalitách obvyklá a souzní s přírodním charakterem místa.

Lze tedy shrnout, že dané území bylo vymezené k zastavění už v roce 1931, provedena částečná parcelace (zejména podél komunikace Pod Havránkou), přičemž na vhodnosti jeho zastavění území se shodla řada studií vypracovaná po roce 1989 od renomovaných architektů. Nová zástavba v lokalitě může být impulsem 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 411/316/2530 v rámci lokality 316/Na Dlážděnce, 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 čtvrtěového parku.

Podatel žádá, aby bylo ponecháno funkční využití dle návrhu MPP ke společnému jednání 2018, 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, případně ponecháno současné funkční využití jako sady a vinice.

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.)

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato

problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

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.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla 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. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do 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. Smyslem tohoto regulativu 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.

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.

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 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.

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 3027442

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1347

Podatel | **FRANĚK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03O73

Identifikátor podání Portálu Pražana | dwpa6mra

Lokalita | 872, 520

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy
(Metropolitního plánu – dále jen ÚPn) v rámci opakovaného
veřejného projednání – lokalita 520 / Sídliště Řepy

Vyjádření

Zásadně nesouhlasím s transformací pozemků parc. č. **1502/1** a **1502/242** v k. ú. **Řepy** na zastavitelné území. Dle platného územního plánu jsou tyto pozemky definovány jako funkce „**Izolační zeleň**“ (IZ) a „**Zeleň městská krajinná**“ (ZMK).

Požaduji, aby: Byla pro uvedené pozemky v novém Metropolitním plánu (ÚPn) stanovena funkce „**Jiná plocha přírodně blízká**“, zařazená do kategorie „**Nezastavitelné rozvojové plochy s přírodním využitím**“. Tedy aby byl zachován nezastavitelný charakter tohoto území.

Odůvodnění

A) Narušení urbanistického konceptu a navazující zeleně Sousední projekt Obytný soubor Lesopark Motol byl vyprojektován a schválen v souladu s dosud platným územním plánem, který na dotčených parcelách počítal s funkcí zeleně. Urbanistický koncept stávající zástavby je založen na plynulém propojení vnitroblokové zeleně s okolními plochami IZ a ZMK. Navržená změna na rozvojovou plochu s heterogenní strukturou a vysokými koeficienty zastavění by tento fungující koncept nevratně poškodila a znehodnotila kvalitu bydlení v celé lokalitě.

B) Ztráta ochranné funkce a nevhodnost terénu Předmětný pás zeleně plní dlouhodobě deklarovanou bariérovou a hygienickou funkci, kdy chrání obytnou zástavbu před negativními vlivy (hluk, emise) z frekventované ulice Plzeňská. Zastavění této plochy je v přímém rozporu s principy udržitelného rozvoje a ochrany veřejného zdraví. Dále upozorňuji, že se jedná o extrémně svažité území, které

je pro zakládání staveb technicky nevhodné. Výstavba v takto úzkém a strmém pásu přináší riziko narušení stability svahu a ohrožení statiky stávajících sousedních objektů.

C) Ochrana přírody a krajiny (Ekologický aspekt) Biologické průzkumy v lokalitě prokázaly výskyt zvláště chráněných druhů živočichů, konkrétně slepýše křehkého (*Anguis fragilis*) a slavíka obecného (*Luscinia megarhynchos*). Povolení sousedního projektu Lesopark Motol bylo podmíněno realizací kompenzačních opatření právě pro tyto druhy. Transformace území na stavební parcely s vysokou mírou zastavěnosti by vedla k likvidaci biotopů a hnízdišť těchto zákonem chráněných živočichů, což je z hlediska ochrany přírody nepřijatelné.

D) Rozpor s ochranným pásmem lesa Severní výběžek navrhované rozvojové plochy zasahuje do ochranného pásma lesa. Umístění zastavitelné plochy do tohoto pásma bez odpovídajících výjimek a posouzení považuji za chybu v návrhu ÚPn a za rozpor s platnou legislativou (lesní zákon).

S ohledem na výše uvedené skutečnosti žádám o vyhovění této připomínce.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i v veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla změna konkrétních koeficientů, způsobu výpočtu míry využití území a změny výškové regulace, tj. nikoliv vymezení rozvojové plochy ani změna její (ne)zastavitelnosti.

Lze proto konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání, a to i přes to, že v části plochy došlo ke korekci jejího rozsahu.

Rozvojová obytná plocha, navržená MPP k zastavění, je součástí kladně projednávaného návrhu MPP již od fáze společného jednání (2018) i v rámci veřejného projednání (2022).

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec

pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

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 3027445

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1349

Podatel | **HEZINOVÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTIGCD

Identifikátor podání Portálu Pražana | dx7pftxa

Lokalita | 340

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Vymezení náměstí Na Farkáně (Lokalita 340 / Na Farkáně)

Vyjádření

Dne 20.10.2025 byl zveřejněn upravený návrh Metropolitního plánu hl. m. Prahy (MPP) se zapracovanými připomínkami veřejnosti i městských částí, jehož veřejné projednání je plánováno na dny 19.11. 2025 a 26.11.2025.

V návrhu MPP byla oproti předcházejícímu návrhu MPP zveřejněnému v roce 2022 provedena změna ve vymezení náměstí Na Farkáně.

Důvody této změny nejsou uvedeny ani v textové části odůvodnění, ani v odůvodnění krycího listu. Nelze tak zjistit, z jakých důvodů byla změna provedena.

Žádám, aby MPP zachoval vymezení náměstí Na Farkáně tak, jak bylo provedeno v návrhu MPP zveřejněnému v roce 2022 (a dříve v návrhu zveřejněnému v roce 2018).

Odůvodnění

Viz příloha

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Rozsah veřejného prostranství byl upraven v návaznosti na stávající právní stav. Bylo přihlédnuto k dosavadnímu ÚP SÚ, který v dané místě vymezuje plochu zastavitelnou OB (výkres č. 4 ÚP SÚ) v zastavitelném území (výkres. č. 37 ÚP SÚ), tj. stavební pozemek.

Pořizovatel vyhodnotil, že vyjmutím této plochy původně navrhované plochy náměstí na nově navrhovanou plochu stavebního bloku, nenaruší celkovou koncepci dané lokality, ani její strukturu.

Pořizovatel koncepčně zvažil veřejné a soukromé zájmy v rámci lokality 340 / Na Farkáně.

Z hlediska dnešního právního stavu platí, že dle ÚP SÚ se stabilizovaným územím 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. I ta zůstává nadále platná pro tento daný pozemek.

Dále ÚP SÚ stanoví, 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 Územně analytické podklady. Návrh MPP de facto obdobně stanovuje, že míra využití území se odvozuje podle stávající zástavby. I to nadále platí pro tento daný pozemek.

ÚP SÚ v tomto místě připouští, respektive umožňuje dotváření území v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci (oddíl 7, příloha č. 1 ÚP SÚ). Dosavadní praxe, judikatura i ustálený názor nadřízeného orgánu územního plánování (MMR ČR), který je pro pořizovatele závazný, ukazují, že se tak může jednat i o záměry svým rozsahem (hmotou, výškou) obdobným okolní stávající zástavbě. Z výše uvedeného lze jednoznačně dovodit právo vlastníka pozemku na této ploše stavět.

Výrazným rozdílem je pak pojetí výškové regulace. Stávající ÚP SÚ nestanovuje v tomto území de facto žádnou výškovou regulaci, dokonce se ani nenachází v oblasti se zákazem výškových staveb, kde je výška zástavby limitována max. 40 m výšky. Výškovou regulaci v této lokalitě oproti tomu návrh MPP stanovuje přímo závaznými regulativy v rámci vlastní regulace, nikoli pouze přihlédnutím k nezávažným ÚAP. Výšková regulace na dané ploše je stanovena jako rozmezí podlažnosti RNP 3, což odpovídá okolní zástavbě, neboť se jedná o hladinu s rozmezím podlažnosti 2 až 3 NP.

Taktéž je tomu z hlediska stanovení požadavku na strukturu (struktura zahradního města) přímo v závazných regulativech MPP, nikoli pouze přihlédnutím k nezávažným ÚAP, jak je tomu v ÚP SÚ. V této souvislosti lze z hlediska ochrany stabilizovaného území zmínit i nový nástroj návrhu MPP, kterým je regulativ zahrad, který výslovně požaduje zachování významného podílu zahrad, což je opět regulativ, který stávající 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.

Pořizovatel na základě výše uvedeného konstatuje, že návrh MPP závazně reguluje a chrání danou lokalitu 340 / Na Farkáně výrazně více (přísněji) než stávající ÚP SÚ. Na základě vážení veřejných a soukromých zájmů došel proto pořizovatel k závěru, že vymezením stavebního bloku na tomto stavebním pozemku nedošlo k nepřiměřenému zásahu do veřejných zájmů. Úpravou nebude výrazně narušeno prostorové uspořádání. Úprava není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Pořizovatel současně dodává, že pro povolení záměru dle § 4 odst. 1 NSZ i nadále současně platí PSP/NPSP. Nevymezení plochy náměstí v daném místě proto nikterak nepředjímá automatické povolení záměru stavebním úřadem ani nenutí vlastníka využít jeho stávající právo na pozemku stavět dle platného ÚP SÚ. Zároveň to, že t. č. vlastník pozemku nevyužil práva stavět, neznamená, že jej v budoucnu nevyužije.

Zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v ÚP SÚ vzhledem k návrhu MPP pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy a zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

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.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil

k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Námítka

ID 3027448

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1351

Podatel | **STUPKOVÁ VLASTA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7LZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | dxjk2wtr

Lokalita | 871

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nechte nam zahradni kolonii

Vyjádření

Zásadně nesouhlasím s cílovým charakterem lokality.

Historicky se jedná o zahrádkářskou kolonii založenou roku 1947, celá kolonie je oplocená a řádně udržovaná zahrádkáři.

Odůvodnění

Kolem kolonie je průchozí cesta (mimo oplocené území, která se hojně využívá) a na severní straně je neudržovaný lesopark ve svahu pod Petřinami, je tedy v okolí veliký prostor na rekreační parkový les mimo zahrádkářskou osadu.

Osada je mimo jiné významným historickým pozůstatkem zahradnické kultury Prahy. Je místem komunitního života, mezigeneračního setkávání a je tak i součástí kulturního dědictví.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel v této věci rozhodoval o vypořádání střetu dvou legitimních zájmů v území. V území totiž dochází k rozporné situaci, kdy se v lokalitě nachází zahrádková osada sestávající z oplocených zahrad a drobných zahradnických staveb v soukromém vlastnictví, které se v místě nacházejí již od 50. let 20. století. Na straně druhé dosavadní ÚP SÚ (již od svého schválení v roce 1999) vymezuje na těchto pozemcích plochu ZMK spolu s regulativem celoměstského systému zeleně a biokoridoru, tedy požadavek na prostupnou veřejnou parkovou plochu. Toto vymezení bylo schváleno Zastupitelstvem hl. m. Prahy již v roce 1999 a jedná se o dlouhodobý

požadavek samosprávy na využití území. Z urbanistického hlediska převažují argumenty k potvrzení požadavků dle dosavadního ÚP SÚ, neboť se lokalita nachází v rámci zastavěného území, zajištění její prostupnosti a její integrace do vystavěného prostředí je žádoucí i vzhledem k rozsahu tohoto území.

V rámci zpracování MPP bylo řešení této plochy několikrát prověřeno a na základě zásadní připomínky MČ byla vymezena transformační plocha s cílovou charakteristikou plochy "park". Jelikož pořizovatel vyhodnotil oba protichůdné pohledy jako legitimní, na základě postupu definovaného stavebním zákonem konzultoval tento rozpor s určeným zastupitelem, respektive jeho poradním orgánem, Komisí Rady hl. m. Prahy pro nový územní plán (KONUP). Závěrem byl pokyn k vyhovění požadavku MČ v rozsahu dle platného ÚP, ve kterém jsou vymezeny plochy ZMK a LR. S ohledem na kontinuitu regulace s platným územním plánem pořizovatel vyhodnotil, že se nejedná o nepřípustný zásah do vlastnických práv.

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.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě

vyhodnocení všech obdržných připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Námítka

ID 3034985

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1351

Podatel | **STUPKOVÁ VLASTA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7LZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | dxjk2wtr

Lokalita | 871

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Nechte nam zahradni kolonii (2/3)

Vyjádření

Zásadně nesouhlasím se zvýšením prostupnosti území podél Litovického potoka.

Převážná většina pozemků kolem Litovického potoka je v osobním vlastnictví, pozemky jednotlivých vlastníků navazují přes Litovický potok jako jeden celek.

Odůvodnění

Kolem kolonie je průchozí cesta (mimo oplocené území, která se hojně využívá) a na severní straně je neudržovaný lesopark ve svahu pod Petřinami, je tedy v okolí veliký prostor na rekreační parkový les mimo zahrádkářskou osadu.

Osada je mimo jiné významným historickým pozůstatkem zahradnické kultury Prahy. Je místem komunitního života, mezigeneračního setkávání a je tak i součástí kulturního dědictví.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel v této věci rozhodoval o vypořádání střetu dvou legitimních zájmů v území. V území totiž dochází k rozporné situaci, kdy se v lokalitě nachází zahrádková osada sestávající z oplocených zahrad a drobných zahradnických staveb v soukromém vlastnictví, které se v místě nacházejí již od 50. let 20. století. Na straně druhé dosavadní ÚP SÚ (již od svého schválení v roce 1999) vymezuje na těchto pozemcích plochu ZMK spolu s regulativem celoměstského systému zeleně a biokoridoru, tedy požadavek na prostupnou

veřejnou parkovou plochu. Toto vymezení bylo schváleno Zastupitelstvem hl. m. Prahy již v roce 1999 a jedná se o dlouhodobý požadavek samosprávy na využití území. Z urbanistického hlediska převažují argumenty k potvrzení požadavků dle dosavadního ÚP SÚ, neboť se lokalita nachází v rámci zastavěného území, zajištění její prostupnosti a její integrace do vystavěného prostředí je žádoucí i vzhledem k rozsahu tohoto území.

V rámci zpracování MPP bylo řešení této plochy několikrát prověřeno a na základě zásadní připomínky MČ byla vymezena transformační plocha s cílovou charakteristikou plochy "park". Jelikož pořizovatel vyhodnotil oba protichůdné pohledy jako legitimní, na základě postupu definovaného stavebním zákonem konzultoval tento rozpor s určeným zastupitelem, respektive jeho poradním orgánem, Komisí Rady hl. m. Prahy pro nový územní plán (KONUP). Závěrem byl pokyn k vyhovění požadavku MČ v rozsahu dle platného ÚP, ve kterém jsou vymezeny plochy ZMK a LR. S ohledem na kontinuitu regulace s platným územním plánem pořizovatel vyhodnotil, že se nejedná o nepřipustný zásah do vlastnických práv.

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.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil

k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Námítka

ID 3034986

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1351

Podatel | **STUPKOVÁ VLASTA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW7LZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | dxjk2wtr

Lokalita | 871

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Nechte nam zahradni kolonii (3/3)

Vyjádření

Zásadně nesouhlasím s cílovou charakteristikou transformačních ploch 412/871/8023 a 412/871/8130 jako park.

Žádám, aby dané území bylo v Metropolitním plánu zařazeno stejně jako plocha 412/871/8137 zahrádková osada.

Odůvodnění

Kolem kolonie je průchozí cesta (mimo oplocené území, která se hojně využívá) a na severní straně je neudržovaný lesopark ve svahu pod Petřinami, je tedy v okolí veliký prostor na rekreační parkový les mimo zahrádkářskou osadu.

Osada je mimo jiné významným historickým pozůstatkem zahradnické kultury Prahy. Je místem komunitního života, mezigeneračního setkávání a je tak i součástí kulturního dědictví.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel v této věci rozhodoval o vypořádání střetu dvou legitimních zájmů v území. V území totiž dochází k rozporné situaci, kdy se v lokalitě nachází zahrádková osada sestávající z oplocených zahrad a drobných zahradnických staveb v soukromém vlastnictví, které se v místě nacházejí již od 50. let 20. století. Na straně druhé dosavadní ÚP SÚ (již od svého schválení v roce 1999) vymezuje na těchto pozemcích plochu ZMK spolu s regulativem celoměstského systému zeleně a biokoridoru, tedy požadavek na prostupnou veřejnou parkovou plochu. Toto vymezení bylo schváleno

Zastupitelstvem hl. m. Prahy již v roce 1999 a jedná se o dlouhodobý požadavek samosprávy na využití území. Z urbanistického hlediska převažují argumenty k potvrzení požadavků dle dosavadního ÚP SÚ, neboť se lokalita nachází v rámci zastavěného území, zajištění její prostupnosti a její integrace do vystavěného prostředí je žádoucí i vzhledem k rozsahu tohoto území.

V rámci zpracování MPP bylo řešení této plochy několikrát prověřeno a na základě zásadní připomínky MČ byla vymezena transformační plocha s cílovou charakteristikou plochy "park". Jelikož pořizovatel vyhodnotil oba protichůdné pohledy jako legitimní, na základě postupu definovaného stavebním zákonem konzultoval tento rozpor s určeným zastupitelem, respektive jeho poradním orgánem, Komisí Rady hl. m. Prahy pro nový územní plán (KONUP). Závěrem byl pokyn k vyhovění požadavku MČ v rozsahu dle platného ÚP, ve kterém jsou vymezeny plochy ZMK a LR. S ohledem na kontinuitu regulace s platným územním plánem pořizovatel vyhodnotil, že se nejedná o nepřípustný zásah do vlastnických práv.

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.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi

veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Námítka

ID 3027449

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1352

Podatel | **KODOŇ ZDENĚK**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03PXA

Identifikátor podání Portálu Pražana | dxkmbq2s

Lokalita | 173, 354, 886

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Hodkovičky - parc.č. 15, 16

Vyjádření

k.ú. Hodkovičky - parc.č. 15, 16

Požadujeme navýšení výškové regulace na pozemku na 4 +
ustupující patro

Odůvodnění

V souladu s územním plánem a územně plánovací informací (č.j. MHMP 1015774/2021) je v přípravě dokumentace povolující 5 NP. Výškové řešení stavby respektuje terénní podmínky.

Navrhovaná stavba o pěti nadzemních podlaží (4 +ustupující) je do území přiměřeně začleněna, a to z důvodu terénní nárůstů a přilehlého svahu kopce bezprostředně za pozemkem (kopec mezi komunikacemi V Mokřínách a Nad Údolím není oficiálně pojmenován, ale obvykle se označuje jako kopec s kaplí sv. Bartoloměje nebo jako hodkovický kopec).

Ustupující podlaží minimalizuje objem stavby směrem k vyšší části terénu a přispívá k jejími harmonickému začlenění do okolní zástavby.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával.

I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze v okrajové části transformační plochy změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 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.

Námítka

ID 3027463

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1353

Podatel | **ŠILHÁNKOVÁ ANETA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZV02C

Identifikátor podání Portálu Pražana | dy4aersu

Lokalita | 261

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Zbraslav - parc.č. 2495

Vyjádření

k.ú. Zbraslav- parc.č. 2495

souhlasím se zařazením do zastavitelné obytné lokality 261/Baně

Odůvodněnína pozemku základy původní stavby (dle KN a skutečného stavu -
druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří)

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací
dokumentace.

Námítka

ID 3032220

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1353

Podatel | **ŠILHÁNKOVÁ ANETA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVHDI

Identifikátor podání Portálu Pražana | zqvvcw7

Lokalita | 252

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Slivenec, parc.č. 1764/4

Vyjádření

žádám o zařazení do zastavitelné plochy 252/Slivenec, Typ struktury: vesnická struktura, Způsob využití: zastavitelná obytná a narovnáání hranice zastavěné území

Odůvodnění

- v měřítku 5000 není rozeznatelná přesná hranice zastavěného území

na pozemek je dle stávajícího platného územního plánu zpracován záměr výstavby garážového stání pro vozy s přívěsem

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP. Předmětný pozemek je součástí zastavitelného území a lokality 252/Slivenec.

Námítka

ID 3032221

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1353

Podatel | **ŠILHÁNKOVÁ ANETA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVHDI

Identifikátor podání Portálu Pražana | zqvvcw7

Lokalita | 252

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Slivenec, parc.č. 1764/5

Vyjádření

k.ú. Slivenec - parc.č. 1764/5

žádám o zařazení do zastavitelné plochy 252/Slivenec, Typ struktury: vesnická struktura, Způsob využití: zastavitelná obytná a narovnaní hranice zastavěné území

Odůvodnění

z důvodu jednotného využití pozemku s pozemkem parc.č. 1764/4 v k.ú. Slivenec, který je stávajícím úz. plánem určen k zástavbě

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP. Předmětný pozemek je součástí zastavitelného území a lokality 252/Slivenec.

Námítka

ID 3027465

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1354

Podatel | **Krocan, o.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03M1B

Identifikátor podání Portálu Pražana | dys4xxnm

Lokalita | 882

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 16) Nesprávné zakreslení „šedé plochy“ v lokalitě 882 /

Vinice Máchalka

Vyjádření

V lokalitě 882 / Vinice Máchalka požadujeme zrušení zpevněné plochy a plochy těžby („šedé plochy“) náležející dle legendy MPP do plochy otevřené krajiny. Požadujeme, aby byla plocha překlasifikována a zahrnuta do plochy zahradnictví a vinice (s účelem pěstebního využití), náležející dle legendy MPP do plochy otevřené krajiny nestavebních bloků a otevřené krajiny, v souladu s charakterem území a skutečným stavem v terénu.

Odůvodnění

1. Plocha označená v MPP jako „šedá“ není zpevněná plocha ani plocha těžby V terénu se jedná o plochu, která byla dočasně dotčena stavbou kanalizačního řadu. Po dokončení stavby by měla být plocha byla rekultivována, vrácena do původního stavu. V současné době plocha opět zarůstá vegetací, nenese známky těžby ani dlouhodobého zpevnění a neplní charakter technické plochy. Tvzení návrhu MPP tedy neodpovídá realitě. 2. Lokalita 882 / Vinice Máchalka je dle návrhu lokalita nezastavitelná, rekreační krajina a s typem struktury krajina výrazných údolí Podle textové části MPP cílem je posilovat rekreační funkce, pěstební charakter a krajinnou kvalitu. • Tomuto cíli odporuje navrhovaná plocha – viz legenda Zpevněná plocha a plocha těžby („šedá plocha“). Navíc narušuje krajinný obraz, nese ke skutečnému stavu území, porušuje logiku rekreačního pásu Máchalky. 3. MPP výslovně uvádí, že cílem lokality je posílit vinice, zahradnictví a rekreační využití, citace textu „Cílem je posílit charakter krajiny výrazných údolí a rekreační využití parků Vinice Máchalka a Flajšnerka.“ Do „rekreačního využití“ a struktury krajiny výrazných údolí patří právě vinice, zahradnické plochy, nezpevněné přírodní terény a pěší cesty. Rozhodně sem nepatří

technické šedé plochy, které navíc reálně neexistují. 5. Území je součástí ekologické sítě ÚSES V lokalitě se nachází LBC Flajšnerka (500/-/3080) — lokální biocentrum. 6. Zahrnutí do plochy dle MPP zahradnictví a vinice je logické a odpovídá realitě Dle stávajícího územního plánu je struktura funkčního využití území - Sady, zahrady a vinice, plochy pěstební (PS). Plocha je území vhodné pro zahradnictví, vinice či rekreační využití. Na předmětném území dnes přirozeně je obnovující se vegetační plocha. To je přesně charakter stabilizované rekreační lokality Máchalka. Výrok Požadujeme zrušení dle legendy MPP „Zpevněné plochy a plochy těžby“ („šedé plochy“) zakreslené v lokalitě 882 / Vinice Máchalka a její zahrnutí do plochy zahradnictví a vinice (s účelem pěstebnímu využití), v souladu se skutečným stavem území a cílovým charakterem nezastavitelné rekreační lokality a krajiny výrazných údolí s přednostně podporovaným rekreačním využitím území

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP.

Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

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 As 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 3027464

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1354

Podatel | **Krocan, o.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03M1B

Identifikátor podání Portálu Pražana | dys4xxnm

Lokalita | 883, 111, 882

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 17) Transformační plocha Pekařka (411/111/2370) –

nepřiměřená hustota, výška a rozpor s charakterem Prosecké skály

Vyjádření

Nesouhlasíme s navrženými regulativy transformační plochy 411/111/2370 (Pekařka), zejména s: • $Z_{\max} = 100 \%$, • $V_z = 5,0$, • obytným využitím v extrémní hustotě, protože takto masivní zástavba je nepřiměřená charakteru Prosecké skály, přírodní památky a významného krajinného prvku. V návrhu MPP je odstraněn pás zeleně v zatím platném ÚP ZMK – zeleň městská a krajinná) a nahrazen zastavitelnou obytnou transformační plochou. Požadujeme snížení koeficientu zastavění, úpravu výškové hladiny a respektování zelených ploch dle platného ÚP.

Odůvodnění

1. Lokalita Pekařka těsně sousedí s přírodní památkou Prosecké skály, což je výrazný krajinný útvar a prostor s vysokou estetickou a krajinářskou hodnotou. Jedná se o geologicky hodnotné území, které je součástí geoekologické osy Prosek–Vysočany. Masivní výška a hustota zástavby nerespektuje charakter Prosecké skály (přírodní památka). Výšková regulace $V_z = 5,0$ v kombinaci se $Z_{\max} = 100 \%$ vytvoří pěti až sedmi podlažní dominanty, které převýší přírodní reliéf a naruší široce vnímaný panoramatický charakter Prosecké terasy. Krajinný ráz Proseckých skal je hodnotou, kterou musí MPP chránit – nikoli zatěžovat extrémní zástavbou. 2. V současném platném územním plánu (ÚPnSÚ HMP) je v severovýchodní část území Pekařky oddělující pás mezi strukturou funkčního využití Lesním porostem (LR) Proseckých skal a strukturou funkčního využití Nerušící výroby a služeb (VN) struktura funkčního využití ZMK – zeleň městská a krajinná. Jde o nezastavitelnou plochu určenou pro rekreaci, pěší přístupnost a krajinnou zeleň. Tato zeleň tvoří přechod mezi obytnými strukturami a Proseckými skalami. Návrh MPP tuto

plochu zeleně nereflektuje a nahrazuje ji $Z_{\max}$ 100 %. Návrh popírá zásadu kontinuity funkčního využití. To je v přímém rozporu se zásadami pořizování územních plánů. 3. Cílový charakter lokality Pekařka mimo jiné je navržen se strukturou heterogenní lokality. $Z_{\max}$ 100 % je v heterogenní struktuře nepřipustné. Heterogenní struktura má pracovat s volnými plochami, vytvářet přechody mezi krajinou a zástavbou, nabídnout veřejné prostory, přizpůsobit se konfiguraci terénu. Navržené $Z_{\max}$ = 100 % v této lokalitě eliminuje volnou půdu a ignoruje reliéf a ekologii Prosecké terasy. 4. Vedle toho vysoká zástavba a extrémní hustota ohrožuje v této lokalitě stabilitu svahu, může dojít k významnému navýšení tlaků na podloží a k narušení stability svahu. Výrok Požadujeme snížení $Z_{\max}$, úpravu výškové regulace Vz a respektování nezastavitelných ploch ZMK dle v současné době platného územního plánu v transformační ploše 411/111/2370. Současný návrh je nepřiměřený, ohrožuje krajinný ráz Prosecké skály a odporuje ekologickým, rekreačním i urbanistickým hodnotám území.

Transformační plocha Pekařka (411/111/2370) – nepřiměřená hustota, výška a rozpor s charakterem Prosecké skály

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Návrh byl koordinován s probíhající změnou dosavadního ÚP SÚ Z 3864, se kterou byly koordinovány kapacity transformační plochy a příslušné regulativy Zz a Vz, které slouží pro stanovení množství HPPreg. Koeficient $Z_{\max}$ je koeficientem, který se vztahuje na jednotlivé záměry, je prostorovým regulativem a na stanovení regulovaného množství hrubých podlažních ploch transformační plochy nemá vliv. Převážná část připomínkovaného území je ve vlastnictví hl. m. Prahy - pozemky jsou pod plnou kontrolou města a jsou tak předurčeny k využití v souladu s veřejným zájmem. Průchod do Proseckých skal byl již vymezen jako pěší napojení v návrhu pro veřejné projednání. Návrh je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů (zejm. Odbor ochrany prostředí Magistrátu hl. m. Prahy).

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.

Pořizovatel posoudil předmětný požadavek ve vztahu k dosavadnímu ÚP SÚ a jeho pořizovaným změnám. Vyhovění požadavku na snížení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ a jeho pořizovaných změn z hlediska zajištění koordinace územně plánovací činnosti a předvídatelného postupu pořizovatele. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití pořizovaných změn dosavadního ÚP SÚ a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky

tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje adekvátní a jednotnou koordinaci s paralelně pořizovanými změnami ÚP SÚ a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše.

Nadto je ve vybraných plochách zároveň pro zajištění veřejných zájmů v souvislosti s navýšením hodnoty pozemků oproti stávajícímu právnímu stavu vymezena plocha, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. Podrobně je výše uvedený postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95, 96, 160 a 161.

Vyhověním požadavku by z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči vlastníkovi dané plochy. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují pořizovanou změnu dosavadního ÚP SÚ v její nejaktuálnější podobě, kterou pořizovatel a zpracovatel disponovali. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

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, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Námítka

ID 3031853

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1354

Podatel | **Krocan, o.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDNO7Q

Identifikátor podání Portálu Pražana | yfn4x7tv

Lokalita | 158, 309, 958

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 11) NÁMITKA – Výšková regulace v transformační ploše 411/158/2454 (Trafo) – nepřiměřená výstavba v bezprostředním dotyku s Klíčovskou alejí a Parkem Nad Pekárnami

Vyjádření

Výšková regulace v transformační ploše 411/158/2454 (Trafo) – nepřiměřená výstavba v bezprostředním dotyku s Klíčovskou alejí a Parkem Nad Pekárnami**Typ vyjádření:** Námítka (nesouhlasná)**Vyjádření k:** grafické části – transformační plocha **411/158/2454****Lokalita:** Východní svah Krocínky, sousedství Klíčovské aleje a Parku Nad Pekárnami (123/309/3236)

Text námítky

Nesouhlasíme s navrženou výškovou regulací **6,0** v transformační ploše 411/158/2454, která umožňuje vznik **šestipodlažní zástavby** v přímém dotyku s **Klíčovskou alejí** a parkem **123/309/3236 – Park Nad Pekárnami**.

Požadujeme snížení výškové hladiny a doplnění ochranných podmínek tak, aby nedocházelo k poškození cenného stromořadí a přilehlých rekreačních a přírodních ploch.

Odůvodnění

1. Zástavba o 6 NP v přímém kontaktu s Klíčovskou alejí je nepřiměřená a nechráněná

Severní část plochy 411/158/2454 přímo sousedí s **Klíčovskou alejí**, významným stromořadím s cca 160 vzrostlými stromy a oceněním „Alej hl. m. Prahy“.

Návrh MPP:

- nestanovuje **žádné ochranné pásmo**,
- umožňuje **6 NP** v těsném kontaktu se stromořadím,
- ignoruje kořenová pásma, vitalitu i mikroklimatickou funkci aleje.

Negativní dopady přiblížení staveb ke vzrostlým stromům potvrzuje příklad **Rezidence Klíčův**.

2. Parametry plošné regulace jsou extrémní

Transformační plocha má:

- **Zmax 55 %**,
- **Zz 25 %**,
- **Vz 6,0**,
- typ struktury: **heterogenní**.

Tato kombinace vytváří vysokou objemovou zátěž, která neodpovídá citlivému svahu Krocínky.

3. Dotyk s Parkem Nad Pekárnami (123/309/3236)

Zástavba o 6 NP:

- vytváří tvrdou hranu vůči parku,
- omezuje jeho ochlazovací a rekreační funkce,
- může zhoršit proudění vzduchu a lokální mikroklima.

4. Návrh je v rozporu s § 38 stavebního zákona č. 283/2021 Sb. (Cíle územního plánování)

Stavební zákon ukládá chránit:

- urbanistické a architektonické hodnoty,

- krajinný ráz,
- charakter území,
- příznivé životní prostředí.

Výšková hladina 6 NP v těsném styku s cennou zelení tato kritéria **nenaplníuje**.

5. Návrh je v rozporu se zákonem č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

Masivní výstavba v kontaktu se stromořadím:

- ohrožuje kořenové systémy,
- zvyšuje tepelné zatížení,
- omezuje biodiverzitu,
- narušuje ekologickou funkci aleje.

Současně ignoruje požadavky na adaptaci na změnu klimatu a ochrany před letním horkem. Návrh MPP by zásadně degradovat funkce zelených ploch, které by neplnily funkci ochlazování rozpáleného města, a naopak by podporovaly vytváření tepelných ostrovů

6. Nerespektování charakteru zahradního města

Krocínka a okolní území jsou charakterem **nízkopodlažní zahradní město**.

Výška 6 NP je k tomuto urbanistickému typu neslučitelná.

Výrok

Požadujeme snížení výškové regulace transformační plochy 411/158/2454 a doplnění ochranných podmínek pro Klíčovskou alej a Park Nad Pekárkami.

Výšková hladina 6 NP je nepřijatelná vzhledem k citlivému umístění v krajině a bezprostřednímu kontaktu s významnými přírodními a rekreačními plochami.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace je navržena přiměřeně, a to s přihlédnutím k morfologickým podmínkám v území. Kapacita je navržena adekvátně tak, aby nová zástavba přirozeně navázala na bytové domy a velké vily v okolí. Podrobnější výšková regulace bude podrobněji stanovena v plánovací smlouvě, kterou je celá transformační plocha 411/158/2454 podmíněna.

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 v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

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).

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.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ 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.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejich limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním 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).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

ID 3031854

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1354

Podatel | **Krocán, o.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDNO7Q

Identifikátor podání Portálu Pražana | yfn4x7tv

Lokalita | 158

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | 12) NÁMITKA – Parazitní rozvoj transformačních ploch

Odkolek (411/158/2181, 411/158/2454, 411/158/2455)

Vyjádření**12) NÁMITKA – Parazitní rozvoj transformačních ploch Odkolek (411/158/2181, 411/158/2454, 411/158/2455)****Typ vyjádření: Námítka (nesouhlasná)****Vyjádření k: grafické části****Dotčené plochy: 411/158/2181, 411/158/2454, 411/158/2455****Lokalita: 158 / Pekárny Odkolek – transformační obytná lokalita (heterogenní struktura)****Text námítky**

Nesouhlasíme s podobou rozvojových ploch Odkolek (411/158/2181, 411/158/2454 a 411/158/2455), protože vytvářejí parazitní rozvoj, který přenáší dopady nové zástavby na okolní stabilizovaná území Krocínky, Klíčova a Vysočan.

Nová zástavba nepřináší odpovídající občanskou vybavenost, rekreační plochy ani veřejnou infrastrukturu, přestože generuje vysoké požadavky na dopravní, prostorové, kapacitní a ekologické zatížení.

Požadujeme úpravu návrhu tak, aby byla lokalita funkčně vyvážená, s doplněním vybavenosti, zeleně a ochranných podmínek.

Odůvodnění**Text námítky**

Nesouhlasíme s podobou rozvojových ploch Odkolek (411/158/2181, 411/158/2454 a 411/158/2455), protože vytvářejí parazitní rozvoj, který přenáší dopady nové zástavby na okolní stabilizovaná území Krocínky, Klíčova a Vysočan.

Nová zástavba nepřináší odpovídající občanskou vybavenost, rekreační plochy ani veřejnou infrastrukturu, přestože generuje vysoké požadavky na dopravní, prostorové, kapacitní a ekologické zatížení.

Požadujeme úpravu návrhu tak, aby byla lokalita funkčně vyvážená, s doplněním vybavenosti, zeleně a ochranných podmínek.

Text zdůvodnění

1) Charakter lokality Odkolek dle MPP – heterogenní, transformační, součást Městské krajiny Prahy

MPP definuje lokalitu 158 / Pekárny Odkolek jako:

- **zastavitelnou obytnou lokalitu,**
- **heterogenní strukturu (T),**
- **transformační plochu,**
- **součást Městské krajiny Prahy,**
- **území, které má zajistit prostupná veřejná prostranství a propojení na Park Nad Pekárnami, Nad Krocínkou, Pražský zlom a Vinici Máchalka.**

Návrh tyto principy nenaplnuje.

2) Odkolek je navržen téměř monofunkčně – bez vlastní vybavenosti (parazitismus na okolí)

Rozvojové plochy 411/158/2181, 411/158/2454 a 411/158/2455:

- **neobsahují obchody,**
- **neobsahují běžné služby,**
- **neobsahují komunitní či školskou vybavenost,**

- neobsahují lokální centrum,
- neobsahují park ani rekreační prvky v odpovídající velikosti,
- a oproti návrhu 2022 byla odstraněna plánovaná občanská vybavenost.

Noví obyvatelé se tak stanou závislími na:

- prvorepublikové Krocínce (309 – zahradní město),
- Klíčovských sadech,
- Klíčovské aleji,
- Klíčovském lesoparku,
- Květinovém hřišti,
- Parku Nad Pekárnami a Parku OSN.

To představuje parazitní vztah nové zástavby k existující infrastruktuře.

3) Návrh ignoruje hodnoty, které má MPP chránit („respektovat hodnoty území, ne je pouze vytěžovat“)

Plochy Odkolek:

- vkládají 6–8podlažní bloky do prostředí nízkopodlažní zástavby 30. let,
- nereflektují krajinný ráz Prosecké terasy,
- nerespektují přechod do zahradního města (309 / Nad Krocínkou),
- dotýkají se Klíčovské aleje bez ochranného pásma,
- nerespektují biokoridor při Pod Krocínkou,
- ignorují návaznost na Klíčovské sady a Jetelku.

Tím dochází k vytěžování hodnot území bez jejich zachování nebo doplnění.

4) Parazitismus na zelené infrastruktuře – silná ekologická zátěž

Zástavba ve všech třech plochách:

- nenavrhuje park ani významnější veřejnou zeleň,
- neobsahuje rekreační svah ani hřiště,
- nerespektuje ÚSES,
- přitlačuje výstavbu ke Klíčovské aleji (cca 160 stromů),
- zatěžuje okolní parky a přírodní celky, ale sama je nekompensuje.

Jde o neudržitelný zásah v území se zvýšenými přírodními hodnotami.

5) Nedostatečné řešení hlukové zátěže (rozpor s čl. 63 MPP)

MPP stanoví, že je nutné snížit hlukovou zátěž chráněné zástavby.

Návrh Odkolku:

- připouští masivní obytný objem,
- nedoplňuje protihluková opatření,
- zvyšuje dopravní zátěž ulice Pod Krocínkou,
- nenavrhuje ochranu nízkopodlažního obytného území.

6) Hustota zástavby je extrémní – nevytváří vyvážené město

Pro plochy Odkolek je stanoveno:

- Z_{max}: 55 %,
- Z_z: 25 %,
- V_z: 5,0 až 6,5,
- výšky až 6–8 NP,

- **typ struktury: heterogenní, reálně nenaplněný.**

V kombinaci tvoří:

- **přetížení území,**
- **tlak na infrastrukturu,**
- **vizuální dominantu nad zahradním městem,**
- **nerespektování krajinného rámce.**

Výrok

Požadujeme úpravu rozvojových ploch Odkolek (411/158/2181, 411/158/2454, 411/158/2455) tak, aby nebyly parazitní zátěží pro okolní území, ale funkčně vyváženou lokalitou s vlastní občanskou vybaveností, zelení, rekreačními plochami, ochrannými pásmy a přiměřenou výškovou i plošnou regulací.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

V transformační ploše 411/158/2454 (jižně od ulice Ke Klíčovu) je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, v rámci které se předpokládá dohoda nad dílčími požadavky na občanskou vybavenost a městské parky. Toto řešení bylo vyhodnoceno jako přiměřené a procesně nejlepší z důvodu absence podrobnějších podkladů, studií nebo konkrétní dohody pro dané území.

V transformační ploše 411/158/2455 je vymezena plocha s označením 800/158/2258 o velikosti 10198 m² rezervovaná pro občanskou vybavenost.

Návrh MPP ctí v transformační ploše 411/158/2181 kontinuitu ÚP SÚ HMP, který zde občanskou vybavenost ani městské parky v ploše s rozdílným způsobem využití SV-F, explicitně nevyžadoval. Funkční využití transformační obytné plochy však možnost umístění veřejné infrastruktury neznemožňuje.

Dále uvádíme, že pro převážnou část území severně od ulice Ke Klíčovu jsou zároveň již vydána povolení záměru.

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.

Požadavek je v rozporu s existujícím pravomocným územním rozhodnutím, které pro účely pořizování územně plánovací dokumentace představuje limit využití území dle § 26 odst. 1 stavebního zákona. Návrh Metropolitního plánu musí tento limit využití území respektovat, neexistuje-li závažný důvod pro odchýlení se od něj. Vyhovění požadavku by proto vedlo k narušení principu legitimního očekávání a ochrany práv nabytých v dobré víře. Pořizovatel z tohoto důvodu při vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání zohledňoval existenci pravomocných územních rozhodnutí jako součást relevantního právního stavu v území. Návrh Metropolitního plánu pravomocné územní rozhodnutí zohledňuje a respektuje, aniž by tím byla popřena celková koncepce rozvoje města. Dále podrobněji viz příloha P.202 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

ID 3031856

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1354

Podatel | **Krocan, o.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDNO7Q

Identifikátor podání Portálu Pražana | yfn4x7tv

Lokalita | 958

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | 12) Požadavek na zřízení biocentra v Klíčovských sadech + zpřesnění vedení biokoridoru

Vyjádření

Typ vyjádření: Námítka (nesouhlasná)**Vyjádření k:** ÚSES – Klíčovské sady (kód 500/-/3634) a navazující území

Odůvodnění

ÚSES Klíčovské sady

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

V Metropolitním plánu je již vymezeno lokální biocentrum Klíčovské sady v prostoru k upřesnění a jedná se o existující prvek. Taktéž navazující biokoridory jsou vymezeny v prostoru k upřesnění zejména z důvodů flexibility pro budoucí záměry v území. Některá biocentra a biokoridory jsou v Metropolitním plánu vymezeny ve větším územním rozsahu oproti stanoveným minimálním prostorovým parametrům a jsou určena k následnému zpřesnění. Tento koncepční přístup reflektuje potřebu zachovat dostatečnou míru flexibility při navrhování a realizaci ÚSES v měnících se územních podmínkách.

Flexibilita vymezení je důležitá zejména tam, kde je nutné koordinovat prostorové zpřesnění hranic ÚSES s existující nebo plánovanou technickou a dopravní infrastrukturou či navrhovanou strukturou. Zpřesnění ÚSES je možné v podrobnějších dokumentacích a podkladech, zejména v ÚPČP, regulačním plánu, územní studii, komplexní pozemkové úpravě nebo jednoduché pozemkové úpravě obsahující plán společných zařízení,

aktualizovaném Plánu ÚSES apod. Připomínce tedy nebude vyhověno, zpřesnění biokoridorů je pod podrobnost územního plánu a požadované založení biocentra je v souladu Metropolitním plánem. Vymezení ÚSES v návrhu MPP odpovídá oborovému podkladu, Plánu místního SES pro území hl. m. Prahy, který poskytl OCP MHMP jako příslušný orgán ochrany přírody jako oficiální podklad pro územní plánování.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkové aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

ID 3031845

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1354

Podatel | **Krocan, o.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDNO7Q

Identifikátor podání Portálu Pražana | yfn4x7tv

Lokalita | 158

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | 5) Námítka – Výšková regulace a míra zastavění
transformační plochy 411/158/2455 východní svah Krocínky)**Vyjádření**

Nesouhlasíme s navrženými regulačními parametry transformační plochy 411/158/2455, které stanovují:

- koeficient maximálního zastavění (Z_{max}): 55 %,
- koeficient základního zastavění (Z_z): 25 %,
- koeficient základní podlažnosti (V_z): 4,0 = rozmezí 2–4 RNP, reálně umožňující i ustupující nadstavby.

Návrh MPP zvyšuje výškovou regulaci v transformačních plochách u ulice Pod Krocínkou až na 4 RNP s reálnou možností dalších nadzemní ustupující podlaží, což je extrémně vysoká podlažnost pro kontakt s vilovou čtvrtí Krocínka (typicky 2 NP).

Takto vysoká hmotová zástavba je v rozporu s charakterem Prosecké terasy, která je významným krajinným prvkem a pohledovou dominantou území.

Odůvodnění**Text námítky**

Nesouhlasíme s navrženými regulačními parametry transformační plochy 411/158/2455, které stanovují:

- koeficient maximálního zastavění (Z_{max}): 55 %,
- koeficient základního zastavění (Z_z): 25 %,

· koeficient základní podlažnosti (Vz): 4,0 = rozmezí 2–4 RNP, reálně umožňující i ustupující nadstavby.

Návrh MPP zvyšuje výškovou regulaci v transformačních plochách u ulice Pod Krocínkou až na 4 RNP s reálnou možností dalších nadzemní ustupující podlaží, což je extrémně vysoká podlažnost pro kontakt s vilovou čtvrtí Krocínka (typicky 2 NP).

Takto vysoká hmotová zástavba je v rozporu s charakterem Prosecké terasy, která je významným krajinným prvkem a pohledovou dominantou území.

Co požadujeme (změna)

- **Snížit výškovou hladinu na max. 2 NP + 1NP ustupujícího podlaží,**
- **Snížit Zmax (koeficient maximální zastavěnosti budovami) na 35–40 %.**
- **Zachovat charakter zahradního města a měřítko území (velikost zástavby)**
- **Zabránit opakování praxe, kdy se z deklarovaných 3 nadzemních podlažích v projektu se ve skutečnosti stane 5 nadzemních podlažích na úpatí svahu**

Požadujeme snížení výškové i objemové regulace, neboť navržené parametry jsou nepřiměřené charakteru jižního svahu Krocínky, přilehlé vilové čtvrti a krajinnému rázu území.

Odůvodnění

1. Způsob navržené zástavby východního svahu Krocínky je nepřiměřený charakteru území a představuje zásah do příznivého životního prostředí.

Takové řešení je v rozporu s veřejným zájmem na adaptaci sídel na změnu klimatu a s požadavkem na šetrné uspořádání krajiny.

Současně jde o nepřiměřený zásah do přírodního prostředí, které je chráněno zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny

Tento zásah nerespektuje ani krajinný ráz, ani potřeby obyvatel. Východní svah a Klíčovská alej jsou unikátní krajinné prvky a součástí městské ekologické infrastruktury

Pro dosažení přiměřeného měřítka výstavby požadujeme:

Snížit podlažnost na max. 2 NP + 1 ustupující podlaží ($V_z \leq 2,5$)

A snížit Z_{max} ze 55 % na $Z_{max} 35-40$ %

2. Je žádoucí dodržovat princip přiměřenosti tak aby celá plocha 411/158/2455 měla přiměřenou strukturu k lokalitě 309 / Nad Krocínkou tj, strukturu Zahradní město

Podlažnost na max. 2 NP + 1 odpovídá měřítku přilehlé vilové zástavby (2–3 NP) a zachovává přirozenou konfiguraci svahu. Přiměřený objem zástavby nepoškodí celoměstsky významné pohledy ani charakter zahradního města.

Tento model běžně používají města v zahradních čtvrtích v Evropě. Minimalizuje se riziko „výškových skoků“ a chrání se charakter místa.

3. V návrhu Metropolitního plánu nevymezuje přesně vztah čtverců určující rozmezí podlažnosti, které určují rozsah max. počtu RNP pro, v tomto případě, novou zástavbu ke kapacitám území. Požadujeme jednoznačně formulovat regulativy územního plánu tak, aby byly jednoznačné, předvídatelné a aplikovatelné v rámci správního řízení o umisťování staveb. Požadujeme jednoznačně formulovat vztah mezi výškovou regulací a čtvercovou sítí.

4. Návrh v MPP - 4 RNP (reálně 5–6 podlaží včetně ustupujícího) je neadekvátní charakteru Krocínky

Čtvrť kolem ulice Pod Krocínkou je historická vilová zástavba s 2–3 nadzemními podlažími, hodnotnou architekturou 30. let, měřítkem zahradního města a rozvolněnou strukturou domů a zahrad.

Návrh MPP umožňuje masivní nárůst objemu, který zcela převyšuje okolní domy, vytváří přetlak na svahu, narušuje urbanistickou kontinuitu a degraduje hodnotu vilové čtvrti.

5. Předchozí zkušenost: z deklarovaných 3 NP a 1PP bylo realizováno 5 NP

V ulici Pod Krocínkou existuje konkrétní precedent investor deklaroval 3 NP a jedno PP MČ Praha 9 přistoupila na „kompromis“ dvou ustupujících pater a výsledkem je stavba o 6 nadzemních podlažích.

Tento příklad ukazuje, že vzorec „RNP“ v MPP není dostatečně ochranný. - "definovaný"

6. Navržené parametry v MPP jsou v rozporu s charakterem krajinného prvku – východního svahu Krocínky

Východní svah je v dokumentaci Cukrovar- USES popsán jako významný krajinný prvek, pohledově exponovaná část Prosecké terasy a území, kde je nutné posuzovat harmonické měřítko a vztahy.

Výstavba o 4 NP + 2 ustupující NP mění siluetu svahu, narušuje dálkové pohledy, zatěžuje svah vyšší hmotou a snižuje estetickou hodnotu území.

7. Navržené Zmax 55 % je příliš vysoké pro svažité území

V takto exponovaném reliéfu vede vysoký Zmax k rozsáhlým zemním úpravám, k terénním náspům či opěrným zdím, ke zvýšenému riziku eroze, k likvidaci vegetace na svahu.

Nižší Zmax (35–40 %) je v tomto typu území standard vyšší ochrany.

8. Návrh MPP výškové regulace je rozporný se zásadou udržitelného rozvoje.

Dle stavebního zákona územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a 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 ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Požadujeme aby návrh MPP chránil hodnoty příslušné lokality, charakter stávající zástavby, pohodu bydlení a stabilitu svahů dle Stavebního zákona paragrafu 38) a 39).

Požadujeme úpravu regulativů transformační plochy 411/158/2455 tak, aby podlažnost, míra zastavění a objem zástavby přiměřeně odpovídaly charakteru vilové čtvrti Krocínka a krajinnému rázu východního svahu.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace je navržena přiměřeně území. V sousedící části lokality Nad Krocínkou jsou výšky obdobné jako v předmětné transformační ploše. Kapacita je navržena adekvátně tak, aby nová zástavba přirozeně navázala na bytové domy a velké vily v sousedství. Vzhledem k terénní konfiguraci nedojde novou zástavbou k nevhodnému narušení vztahů obou lokalit.

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP rozhodli, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch.

Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

ID 3031849

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1354

Podatel | **Krocan, o.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDNO7Q

Identifikátor podání Portálu Pražana | yfn4x7tv

Lokalita | 158, 309

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | Klíčovská alej - ochranné území 411/158/2455

Vyjádření

Nesouhlasíme že není zakresleno ochranné území Klíčovské aleje

Odůvodnění

Vidíme u vystavbě na úpatí svahu jak brutálně alej poškodila co do funkcí aleje tak vitality stromů 411/158/2455

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, úprava výškové regulace a další drobné korekce lokálního charakteru, tj. nikoliv úprava využití v daném místě, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

ID 3031857

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1354

Podatel | **Krocan, o.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDNO7Q

Identifikátor podání Portálu Pražana | yfn4x7tv

Lokalita | 882

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 13

Název | Seda plocha

Vyjádření

Požadujeme zahrnutí do plochy zahradnictví a vinice ... do vykresu MPP

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace

měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

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.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

ID 3031852

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1354

Podatel | **Krocán, o.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDNO7Q

Identifikátor podání Portálu Pražana | yfn4x7tv

Lokalita | 158, 309

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 18

Název | 14 / Námítka

Vyjádření

Nesouhlasíme s tím, že transformační plocha 411/158/2455:

1. **nezachovává stávající veřejné hřiště,**
2. **nenavrhuje v této lokalitě parkovou plochu,**
3. **neobsahuje zásadní pěší prostupnost mezi Květinovým hřištěm a Klíčovskou alejí.**

Požadujeme doplnění západo–východního pěšího propojení, potvrzení stávajícího hřiště a doplnění nové parkové plochy.

Odůvodnění

Text zdůvodnění

1. **Květinové hřiště je dlouhodobě využíváný veřejný prostor**

Hřiště má stabilní rekreační funkci, je denně využívané místními obyvateli a plní roli dostupné volnočasové plochy v lokalitě Krocínky. Současně hřiště využívá školka Pod Krocínkou.**Jeho vypuštění z grafické části MPP je v rozporu s požadavkem zachovat pobytové, sportovní a rekreační plochy v obytně zatížených čtvrtích.**

2. **Východní svah Krocínky je vhodný pro zeleň a rekreaci, nikoliv pro uzavřenou zástavbu**

Území sousedí s Klíčovskou alejí, Klíčovským lesoparkem i Klíčovskými sady — tvoří tedy přirozený krajinářský a rekreační celek.

Zrušení Květinového hřiště a nenavrhování parku by:

- snížilo rekreační kvality území,
- narušilo přírodní charakter svahu,
- zhoršilo kvalitu života obyvatel,
- odporovalo veřejnému zájmu na zvýšení podílu zeleně a adaptaci sídel na změnu klimatu.

3. Logická a funkční prostupnost – dnes existující, v návrhu chybí

Mezi Květinovým hřištěm a Klíčovskou alejí není v terénu žádná fyzická bariéra — pěší trasa se používá.

Propojení je důležité proto, že:

- zlepšuje přístup do Klíčovského lesoparku a dále do Klíčovských sadů,
- vytváří přirozenou zelenou osu mezi rekreačními místy,
- umožňuje bezpečný a efektivní pohyb obyvatel,
- posiluje princip města krátkých vzdáleností.

Z hlediska pravidel MPP (výkres Z02 – Pěší prostupnost) jde o doplnění zcela v souladu s urbanistickými zásadami.

4. Riziko vzniku uzavřené blokové struktury

Bez vyznačené prostupnosti hrozí, že transformační plocha bude zastavěna způsobem, který:

- přeruší stávající pěší trasy,
- vytvoří uzavřený obytný blok,
- omezí přístup k veřejnému hřišti i ke Klíčovské aleji,

- zhorší dostupnost rekreačních ploch.

To je v přímém rozporu s deklarovanými cíli MPP.

5. Parková plocha a hřiště jsou součástí potřebného rekreačního rámce Krocínky

Zachování hřiště + doplnění nového parku:

- posiluje rekreační hodnotu území,
- zajišťuje pobytovou kvalitu v návaznosti na lesopark,
- podporuje klima-adaptaci území (zeleň, stín, vsakování),
- vytváří ucelený systém veřejných prostranství.

Výrok

Požadujeme doplnění parkové plochy, potvrzení stávajícího hřiště a vymezení západových–východní pěší prostupnosti mezi Květinovým hřištěm a Klíčovskou alejí do grafické části Metropolitního plánu v transformační ploše 411/158/2455.

Doplnění těchto prvků odpovídá rekreačním potřebám území, respektuje krajinný charakter Krocínky a zajišťuje kvalitní, dostupné a funkční veřejné prostranství.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Vymezení dětského hřiště je pod podrobnost Metropolitního plánu. Dle článku 63 textové části MPP je přípustné umisťovat plochy pro rekreaci a sport. V plochách veřejné vybavenosti je přípustné umisťovat veřejná prostranství. Vymezením transformační plochy a plochy občanské vybavenosti se nijak neomezuje funkce a provoz stávajícího hřiště.

Metropolitní plán vymezuje navrženou prostupnost v přiměřené míře, aby byla zajištěna určitá prostupnost územím, ale zároveň zachována flexibilita pro konkrétní řešení.

Městská parková plocha je saturována vymezením plochy nestavebního bloku 123/309/3236, která přímo navazuje na transformační plochu 411/158/2455.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

ID 3031855

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1354

Podatel | **Krocan, o.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDNO7Q

Identifikátor podání Portálu Pražana | yfn4x7tv

Lokalita | 158

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 19

Název | 17 / Námítka

Vyjádření**14.NÁMITKA – Nedostatečná prostupnost transformační plochy 411/158/2181 (Odkolek)****Typ vyjádření:** Námítka (nesouhlasná)**Vyjádření k:** grafické části – transformační plocha **411/158/2181****Lokalita:** 158 / Pekárny Odkolek – obytná heterogenní struktura**Text námítky**

Nesouhlasíme s tím, že transformační plocha 411/158/2181 neobsahuje dostatečně definovanou **pěší prostupnost**, zejména ve směru:

- **sever–jih** (Krocínka ↔ Park Nad Pekárnami),
- **západ–východ** (ul. Pod Krocínkou ↔ vnitřek lokality Odkolek),
- **napojení na Klíčovské sady a Klíčovskou alej**,
- **napojení na rekreační svah v ploše 411/158/2455.**

Požadujeme doplnění jasně vymezené sítě pěších spojení v návaznosti na okolní obytné a

Odůvodnění**Text odůvodnění**

1. Odkolek je transformační území – má povinnost vytvářet veřejná prostranství a prostupnost

MPP uvádí, že heterogenní transformační struktura musí zajistit:

- **prostupnou síť ulic,**
- **pěší propojení** na navazující struktury,
- **napojení na rekreační a přírodní celky,**
- vytvoření **veřejných prostranství.**

V ploše 411/158/2181 však prostupnost není vymezena dostatečně, a hrozí vznik **uzavřeného, blokového území** bez propojení na okolí.

2. Chybí logická pěší vazba na Krocínku, Park Nad Pekárnami a Klíčovské sady

Lokalita Odkolek se má napojovat na:

- obytné území **309 / Nad Krocínkou,**
- **Park Nad Pekárnami** (rekreační zázemí),
- **Klíčovské sady a Klíčovský lesopark,**
- svahy Prosecké terasy.

Bez kvalitní prostupnosti bude území **izolované** a obyvatelé budou nuceni obcházet rozlehlé bloky podél rušných komunikací.

3. V návrhu zcela chybí rekreační propojení skrz území

Lokalita má navazovat na rekreační osu:

- Máchalka → Klíčovské sady → Park Nad Pekárnami → Krocínka

MPP s tím výslovně počítá, ale návrh prostupnosti pro 411/158/2181 tuto funkci **nedoplňuje.**

4. Hrozí vznik neprostupného sídliště

Bez jasného vyznačení pěších os hrozí, že:

- výstavba vytvoří **nepropustný blok domů**,
- vzniknou **slepé ulice**,
- bude omezena možnost průchodu do zeleně,
- prostupnost bude řešena až developerem, ne plánem.

To je v rozporu s požadavky MPP i s principy obytné heterogenní struktury.

5. Návrh má zahrnout minimálně tyto pěší vazby

Požadujeme doplnit pěší propojení:

A) Sever–jih:

- Nad Krocínkou ↔ centrální osa Odkolku ↔ Park Nad Pekárnami

B) Západ–východ:

- Pod Krocínkou ↔ vnitřní veřejné prostranství ↔ rekreační svah 411/158/2455

C) Napojení na přírodní celky:

- Klíčovské sady, Klíčovská alej, Pražský zlom

D) Napojení na okolní pěší trasy:

- obousměrné propojení s plochou 411/158/2455 (rekreační svah)

Výrok

Požadujeme doplnění sítě pěších prostupností v transformační ploše 411/158/2181, včetně severo–jihových a západo–východních vazeb, tak aby byla zajištěna průchodnost území a návaznost na obytné, rekreační a přírodní celky okolí.

Pokud chceš:

- Zařadím to jako **13)** do celé série.
 - Můžu doplnit **schematickou mapku** (bez oficiálních výkresů).
 - Nebo to doplním o **povinnost vytvořit veřejné prostranství**.
-

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán vymezuje navrženou prostupnost v přiměřené míře, aby byla zajištěna určitá prostupnost územím, ale zároveň zachována flexibilita pro konkrétní řešení, z toho důvodu vymezuje v transformační ploše 411/158/2181 pouze severo-j jižní propojení, a to pomocí regulativu - pěší propojení dvou bodů.

Další propojení by již vedla k nadměrnému předurčení budoucí zástavby a omezení flexibility řešení. Napojení na Klíčovské sady a rekreační svah v ploše 411/158/2455 bude možné po stávající komunikační síti. Dále uvádíme, že propojení a napojení na další veřejný prostor je možné realizovat i bez přímého vymezení v MPP.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

ID 3027466

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1355

Podatel | **Společenství vlastníků jednotek pro dům Hřebenová 214-219, Praha 6**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03IAU

Identifikátor podání Portálu Pražana | dz28dtnh

Lokalita | 146

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | park Sídlištní

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

SVJ Hřebenová vs. Park Sídlištní

Jako společenství vlastníků jednotek, v jehož správě jsou pozemky a stavby zapsané na listu vlastnictví 438 (katastrální území Lysolaje), podáváme tuto námítku a žádáme o její zapracování do MPP:

Zásadně nesouhlasíme 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).

Podání této námítky bylo odsouhlaseno usnesením na Shromáždění společenství vlastníků jednotek konaného dne 29.6.2022.

Odůvodnění

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

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3027468

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1356

Podatel | **RAK STANISLAV**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ7SOI

Identifikátor podání Portálu Pražana | dz9em262

Lokalita | 204

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Dobrý den,

nesouhlasíme se zařazením pozemků parcelní číslo 782/8 a 782/20 v katastrálním území Hloubětín do lokality 204/Hloubětín a požadujeme zařadit uvedené pozemky do lokality 512/Sídlíště Hloubětín.

Odůvodnění

Pokusím se zdůvodnit naší připomínku: Uvedené pozemky jsou zastavěny technologickou budovou telefonní ústředny (postavena v 60. letech 20. století), která svým charakterem přesně odpovídá "modernistické struktuře" jak je uvedeno v lokalitě 512/Hloubětín a naopak naprosto neodpovídá "vesnické struktuře" jak je uvedeno v lokalitě 204/Hloubětín.

Výše uvedený požadavek podporuje aktuálně platný územní plán, kde je ve výkresu V4 – Plán využití ploch platného Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy (schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9. 9. 1999, platný se všemi pořízenými změnami) kde jsou uvedené pozemky jsou mimo hranice historického jádra samostatných bývalých obcí.

Děkujeme o přehodnocení návrhu Metropolitního plánu a věříme, že naše argumenty uznáte.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 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 3027469

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1357

Podatel | **BRG Gama s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZP6Q0

Identifikátor podání Portálu Pražana | dzcs73d4

Lokalita | 065

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Připomínka

Vyjádření**Magistrát hlavního města Prahy**

Odbor územního rozvoje

Jungmannova 35/29

110 01 Praha 1

V Praze dne 1. 12. 2025

**NÁMITKY PROTI NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU – ZMĚNA
VÝŠKOVÉ REGULACE V ČÁSTI TRANSFORMAČNÍ PLOCHY
411/065/2218**

Dotčený:

**ÚZEMNÍ PLÁN HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, METROPOLITNÍ PLÁN,
upravený návrh k veřejnému projednání dle článku 53 odst. 2 zákona
č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu („stavební
zákon“); IPR PRAHA 2022****§ lokalita 065 / Nákladové nádraží Žižkov; stabilizovaná část plochy
411****ÚZEMNÍ PLÁN HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, METROPOLITNÍ PLÁN,
upravený návrh k opakovanému veřejnému projednání dle článku 53
odst. 2 stavebního zákona; IPR PRAHA 2025****§ lokalita 065 / Nákladové nádraží Žižkov; transformační plocha
411/065/2218**

Předmět námítky:

Společnost **BRG Gama s.r.o.**, IČO: 03625362, sídlem U Nemocnice 430, Kolín III, 280 02 Kolín, a společnost **BRG Omega s.r.o.**, IČO: 06604242, sídlem U plynárny 1533/73a, Michle, 101 00 Praha 10, rovněž zastupující na základě plné moci fyzickou osobu a společnost **Hecht Printing Praha, s.r.o.** IČO: 25728512, sídlem Pod kapličkou 3155/20, Strašnice, 130 00 Praha 3 (jakožto právní nástupce společnosti Prospec Nagano a.s., viz Příloha č. 1) tímto jako dotčení vlastníci nemovitostí nacházejících se v území s plánovanou realizací obytného souboru Nagano („areál Nagano“) (viz Příloha č. 2 a 3) podávají námítky proti novému návrhu metropolitního plánu („MP“), jehož projednání vyhlásil veřejnou vyhláškou ze dne 20.10.2025 Magistrát hlavního města Prahy, a stanovil lhůtu pro uplatnění připomínek a námitek do dne 03.12.2025, a to ve vztahu k výškové regulaci uvedené transformační plochy.

Zdůvodnění:

Původní návrh Metropolitního plánu z r. 2022 definoval území areálu Nagano jako stabilizovanou součást plochy lokality 065/Nákladové nádraží Žižkov. V této době byla ale zároveň pod č. Z 3506/26 projednávána žádost o změnu stávajícího ÚP. Součástí žádosti o tuto změnu ÚP byla i podkladová studie, která byla verifikována pod č. 5/1/2021.

Na základě této verifikované studie byla následně – m. j. i z důvodů participace a koordinace mezi námi jakožto investorem, MČ Praha 3 a hl. m. Prahou rozpracována podrobnější PD Návrhu stavby, řešící podobu zástavby v areálu Nagano. Tato byla průběžně konzultována na IPR a MČ Praha 3 s tím, že součástí těchto konzultací byla rovněž příprava podkladů pro aktualizaci či dodatek ÚS Nákladové nádraží Žižkov tak, aby tato ve své podobě a regulativech odpovídala vzájemně mezi žadatelem a městem dohodnuté podobě zástavby.

Výsledně dohodnutá podoba upravené regulace (za IPR s arch. Borovská, za kancelář náměstka primátora pro úz. rozvoj arch. Romanov) (Příloha 4), která má být přílohou Smlouvy o spolupráci mezi MČP3, HMP a námi jakožto investorem, dokumentované koncepci zástavby určuje pro lokalitu podlažnost 8, tedy podlažnost vyšší, než uvádí regulativy MP v upraveném návrhu, které stanoví pro areál Nagano podlažnost 6.

Požadujeme proto upravit (zvýšit) výškovou regulaci tak, aby odpovídala diskutován aktuální podobě připravované PD, resp. v rámci výše popsaného procesu dohodnuté podlažnosti. Oprávněnost tohoto požadavku z našeho pohledu vyplývá právě ze skutečnosti, že se jedná o regulaci, dohodnutou na základě procesu přípravy návrhu zástavby z let 2021-2024, probíhajícího za účasti

a se souhlasem zástupců městských institucí na úrovni úz. plánování. Rezignací na dohodnutý postup v rámci plánování návrhu zástavby areálu Nagano a stanovením podlažnosti nižší oproti původní dohodnuté s těmito subjekty veřejné správy dochází k zásahu do vlastnického práva dotčených vlastníků a zároveň k narušení jejich právní jistoty a legitimního očekávání.

Návrh:

Vítáme, že v upraveném návrhu byla plocha areálu Nagano vymezena v souladu s probíhající změnou MP jako transformační, přičemž dále navrhujeme, aby byla do stejného souladu s plánovaným záměrem zástavby uvedena i výšková regulace., tj. aby podlažnost v areálu Nagano byla stanovena v rozmezí podlažnosti 8 (dle Přílohy č. 5). Zároveň upozorňujeme, že navrhovaná podlažnost 8 je nyní předepsána převážně nad stávajícími a z hlediska dlouhodobé strategie rozvoje areálu ponechávanými budovami (vč. cenné původní budovy továrny Mikrofona), zatím co nad plochou určenou primárně k dostavbě / transformaci je předepsána regulací podlažnost nižší, neodpovídající učiněným dohodám o podobě zástavby.

Seznam grafických příloh:

1 Plné moci k zastupování

2 Situace vlastnických vztahů

3 Výpisy z KN

4 Dohodnutá podoba upravené regulace ÚS Nákladové nádraží Žižkov

5 Návrh úpravy výškové regulace v MP dle této připomínky

Za společnost BRG Omega s.r.o. Za společnost BRG Gama s.r.o.

.....
.....

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotčené části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná

úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že čtverce výškové regulace nebyly změněny v návrhu pro opakované projednání (2025) a zůstaly ponechány na úrovni 6 RNP dle návrhu z roku 2022. Nejedná se tedy o měněnou část a z procesní důvodů není možné vyhovět.

Nadto pořizovatel trvá na vymezení i z věcných důvodů, neboť se jedná zapracování schváleného regulačního výkresu v rámci urbanistické studie Nákladové nádraží Žižkov zpracovanou IPR Praha a schválenou Radou hl. m. Prahy v roce 2022. Ta po jižní hraně plochy vymezovala výšku 6 NP.

Zároveň MPP v tomto místě uplatňuje koncepční přístup snižování výšek směrem od centra brownfieldu k nižším objektům v lokalitě Třebešín. Výšková regulace umožňuje umístit ustoupené podlaží nad úroveň RNP.

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 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.

Z charakteru vyjádření podatele je zjevné, že podatel měl zájem podat námítku, nikoli připomínku. Z toho důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k námítce.

Námítka

ID 3027472

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1358

Podatel | **Property Three s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDTG9

Identifikátor podání Portálu Pražana | dzwp4gwf

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Hartigova 103

Vyjádření

Námítka k textové části: Vlastník navrhuje, aby čl. 103 *Pravidla pro dominanty* odst. 3 byl upraven tak, že bude znít: „V plochách stávající občanské a komerční vybavenosti dle čl. 149 v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura, které se nenacházejí v památkových rezervacích nebo památkových zónách, **je možné stávající budovy navyšovat nebo nahrazovat novými budovami až o 2 RNP vyššími, než je maximální počet RNP stanovený dle čl. 98.**“. Alternativně navrhuje, aby čl. 103 odst. 3 byl zcela z textové části Metropolitního plánu vypuštěn a výšková regulace stávající občanské a komerční vybavenosti se řídila výškovou regulací platnou pro ostatní budovy v daném území

Odůvodnění

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná dne 19. 11. 2025 a rovněž dne 26. 11. 2025.

Vlastník společnost Property Three s.r.o., IČO: 067 96 745, se sídlem Seifertova 823/9, Žižkov, 130 00 Praha 3 („**Vlastník**“) vlastní mimo jiné pozemky parc. č. 2639/103 jehož součástí je stavba č. p. 2596, parc. č. 2639/124 a parc. č. 2639/255 vše v k. ú. Žižkov zapsané na listu vlastnictví č. 11271 („**Objekt**“ a „**Pozemky**“). Vlastník zamýšlí Objekt rekonstruovat, a provést jeho další stavební úpravy tak, aby rekonstrukce stávajícího objektu komerční vybavenosti byla ekonomicky realizovatelná (např. nástavbu bytové či administrativní části, popř. kombinaci těchto funkcí) („**Budoucí záměr**“). Čistá rekonstrukce stávajícího objektu komerční vybavenosti není z ekonomického pohledu fungování právnické osoby vzhledem k nákladům a potencionálním přínosům možná.

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům a jejich okolí nesouhlasí, neboť Metropolitní plán nerespektuje zásadu kontinuity územně plánovací dokumentace a omezuje současné využití Pozemků a Objektu, to Vlastník považuje za nepřiměřený zásah do jeho vlastnického práva. Vlastník proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, **námítky k Metropolitnímu plánu**.

B: Argumentace

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu nesouhlasí, neboť v projednávané podobě nepřiměřeně zasahuje do jeho vlastnického práva k Pozemkům a Objektu. Navrhovaná regulace Metropolitním plánem omezuje využitelnost Pozemků a fakticky znemožňuje realizaci Budoucího Záměru. Vlastník níže uvádí argumenty pro změnu textové části Metropolitního plánu, alternativně změnu plochy zařazení pro Pozemky a dále hodnot RNP stanovených 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.

Současný územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy („Územní plán“) zařazuje Pozemky vlastníka do plochy SV – všeobecně smíšené (srov. obrázek č. 2) s hlavním způsobem využití jako: „*Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinací monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.*“. Podle platného Územního plánu je tak schopen vlastník realizovat Budoucí záměr, a to až do výšky stávající zástavby. Vlastník nezpochybňuje, že je důležité trvat na zachování komerční vybavenosti v lokalitě, nicméně je přesvědčen, že Metropolitní plán tak nečiní co nejšetrnějším způsobem, jak Vlastník rozvádí dále.

Krycí list lokality 501 / Jarov uvádí, že cílem je: „*Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Jarov se strukturou modernistickou. [...] Lokalita Jarov je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby, park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality, rozvíjení čtvrtěvé třídy Hartigova [...].*“ Stanovení omezení navýšení Objektu maximálně o 2 RNP, omezení možnosti funkčního využití Pozemků jakož i výškové regulace pro Pozemky na hodnotě 6 RNP však tomuto cíli neodpovídá, neboť jak je patrné z přiloženého obrázku č. 1 v bezprostředním okolí Pozemků je hodnota RNP roztržštěná, nelze

tedy hovořit o dvou výškových úrovních zástavby. Nově zavedenými regulativy dochází rovněž ke znemožnění cíle v podobě rozvoje čtvrté třídy Hartigova, na které se Pozemky nachází, a to i s ohledem na skutečnost, že Objekt a další budovy komerční vybavenosti podél Hartigovy třídy jsou již nejen morálně zastaralé, ale i technicky zastaralé a následujících letech bude potřeba buď jejich rozsáhlá rekonstrukce či nahrazení novými budovami. Omezením možnosti navýšit stávající Objekt až na hladinu okolní zástavby, jakož i umístit na Pozemcích při zachování rozsahu stávajícího komerčního vybavení objekt nový, kombinující funkci komerční vybavenosti s dalšími funkcemi, například funkcí bytovou, je deklarovaný cíl zcela popřen, jelikož jakákoli rekonstrukce Objektu se stává z pohledu péče řádného hospodáře ekonomicky neproveditelnou. Důvodem je, že finance vložené do hloubkové rekonstrukce budovy či do jejího nahrazení novou budovou je možné z pohledu korporátních financí a péče řádného hospodáře výhodněji vložit do jiných stavebních záměrů na území hlavního města Prahy; výsledkem navrhované regulace tak v tomto případě bude jen udržování stávajícího nevhodného stavu Objektu, namísto toho, aby Objekt byl rekonstruován či nahrazen objektem novým, který by zlepšil vzhled Hartigovy třídy (toto platí i pro ostatní budovy komerční vybavenosti v území).

Vlastník je tak schopen za nově nastavených podmínek Objekt pouze dlouhodobě udržovat, nemůže však dojít k rozvoji Objektu, jelikož Metropolitní plán to znemožňuje. Objekt v několika následujících letech bude potřebovat rekonstrukci, jelikož se jedná o starou, morálně zašlou stavbu, a proto aby bylo možné vybudovat něco nového a celkově tak povzbudit rozvoj lokality, je nezbytné, aby Budoucí záměr byl ekonomicky životaschopný. Je proto potřeba kromě komerční vybavenosti do Budoucího záměru zahrnout například i bytové jednotky, jelikož realizovat dnes pouze stavbu komerční vybavenosti a vybudovat k tomu dostatek parkovacích míst dle dnešních norem je v případě rozlohy Pozemků ekonomicky neproveditelné, neboť náklady provedení těchto změny převyšují přínosy ve srovnání s jinými možnostmi nakládání s financemi společnosti.

Popsaná situace ukazuje vnitřní nekonzistenci regulace a neodráží skutečné urbanistické měřítko území. Maximální podlažnost 6 RNP a nutnost vybudovat pouze komerční vybavení neumožňuje dotvořit a posilovat charakter území, zachovat prostorové uspořádání a rozvíjet charakteristické prvky, zejména v návaznosti na stávající zástavbu v bezprostřední blízkosti Pozemků, naopak vytváří skokový rozdíl, který narušuje plynulost kompozice hmoty v území, neboť neumožňuje srovnat zástavbu podél ulice Hartigova do srovnatelných výškových hladin; v území jsou výškové hladiny od 2 RNP do 12 RNP. Nelze opomenout ani skutečnost, že v důsledku nutnosti aplikace stávajícího znění § 103 odst. 3 Metropolitního plánu je možné po

nabytí účinnosti Metropolitního plánu na Pozemcích realizovat pouze stavbu o maximální podlažnosti 4 RNP, zatímco naproti Objektu je maximální podlažnost 15 RNP a východním směrem pak 12 RNP, nad to se v území mísí podlažnost 2RNP, 4 RNP, 6 RNP a 8 RNP. Modernistická struktura, ve které se Objekt a Pozemky nacházejí, přitom předpokládá ustálenou výškovou regulaci, která má zpravidla dvě úrovně, přičemž vyšší zástavba solitérů je doplněna nižšími uzavřenými areály veřejné vybavenosti. V případě Objektu a Pozemků je nutné si uvědomit, že se nejedná o typický areál veřejné vybavenosti, které byly v rámci sídlišť budovány (např. rozlehlé areály škol, poliklinik či nákupních komplexů). Naopak se jedná o Objekt svojí rozlohou malý, navíc bez přímé funkční propojenosti s dalšími objekty veřejné vybavenosti, jak bylo a dodnes je u komplexů komerční vybavenosti na sídlištích typické. Objekt má dnes tvořit uliční čáru Hartigovy třídy, a tak by se k němu mělo dnes i přistupovat, mělo by být možné na Pozemcích vybudovat budovu, která odpovídá urbanistickým a architektonickým požadavkům 21. století pro čtvrté třídy. Navýšení výškové regulace pro Pozemky a úprava pravidla v § 103 odst. 3 by zajistily naplnění pravidla dvou úrovní v území a naplnily tak deklarovaný cíl modernistické struktury, neboť by alespoň po jedné straně Hartigovy třídy byla vytvořena jedna výšková vodící úroveň, která by lépe navazovala na protější stranu třídy s výškovou úrovní 15 RNP. Metropolitní plán navíc zavádí v lokalitě nedůvodné diskriminační rozdíly, když například pozemek parc. č. 2639/58 v k. ú. Žižkov („**Sousední pozemek**“), který je rovněž plochou komerční vybavenosti, je zařazen do rastru s hodnotou 12 RNP, aniž by bylo zdůvodněno, proč je nezbytné, potřebné a přiměřené, aby Pozemky byly zařazeny do rastru s hodnotou 6 a Sousední pozemek do rastru s hodnotou 12 za situace, kdy oba dva pozemky jsou pozemky komerční vybavenosti a nachází se na obou z nich objekty o obdobném počtu NP. Tento rozdíl představuje diskriminační přístup, který postrádá jakékoli odůvodnění.

Zároveň zvýšením rozmezí podlažnosti nedojde k přímému dotčení stávající obytné zástavby, neboť v území se právě již budovy s vyšší podlažností, než je podlažnost 6 RNP nacházejí. Možnost umístit v území budovy s vyšší podlažností s ohledem na zatížení území je ověřitelná standardními podklady (dopravní a technická infrastruktura, hygienické limity, pohledové vztahy), a je podrobně řešeno v rámci povolovacího řízení dle stavebního zákona. Současně je nutné zdůraznit, že v zónách památkové ochrany povolení konkrétní budovy i s ohledem na její podlažnost je předmětem posuzování orgánu památkové péče, není tak nutné limitovat podlažnost na nižších úrovních, než je již v sousedství Objektu běžné.

1) Přiměřenost návrhu územně plánovací dokumentace

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. Metropolitním plánem zavedená pravidla výškové regulace, resp. maximálně přípustné výšky, nejsou Metropolitním plánem nijak odůvodněna, a navíc dochází ke snížení přípustných výšek bez bližšího odůvodnění ve stabilizovaném zastavěném území.

Regulace zavedená Metropolitním plánem je proto nepřiměřená.

Regulací dochází k nepřiměřenému omezení vlastnického práva Vlastníka s ohledem na výšku ostatních staveb v území např. Sousední pozemek a s ohledem na zásadní omezení Vlastníka v tom, jaké funkční využití staveb bude dle Metropolitního plánu na Pozemcích možné oproti současnému stavu realizovat. Vlastníkovy Pozemky se navíc nachází v dnes už zastavěném území s vybudovanou infrastrukturou, a proto není dán žádný přiměřený důvod, aby v území byla zavedena nižší regulace a aby bylo znemožněno Vlastníkovi nad rámec stávající komerční vybavenosti Objekt navýšit o bytové jednotky za situace, kdy současný rozsah komerční vybavenosti zůstane zachován. Jak již bylo uvedeno, Metropolitní plán nijak neodůvodňuje, a to jak ve vztahu k okolní zástavbě, tak i ve vztahu k potřebě proč má být potřebná a nezbytná nižší podlažnost nově budovaných staveb. Přitom obecně je potřeba dosáhnout homogenní výškové zástavby, což Metropolitní plán předpokládá, když zavádí výškové hladiny, nicméně takové homogenity nelze dosáhnout, pokud se dnes již nachází v území vyšší stavby a zároveň Metropolitní plán podél jedné ulice na

vzdálenosti cca 400 metrů zavádí hned 5 výškových úrovní rozmezí podlažnosti. Metropolitní plán neodůvodňuje takový rozptyl v regulaci výškových hladin (od 2 RNP po 15 RNP), ani tento rozptyl není v souladu s cílem na dotvoření a dosažení cílového stavu lokality. Metropolitní plán zároveň ani neodůvodňuje nezbytnost, potřebnost a přiměřenost omezení navýšení stávající staveb pouze o 2 RNP dle čl. 103 odst. 3 právě a jen pro objekty komerční vybavenosti. Čl. 103 odst. 3 je navíc sám o sobě diskriminační, jestliže např. Objekt je možné navýšit max. na 4 RNP, přestože se nachází v rastru 6 RNP a u jiných staveb, jestliže už nyní dosahují maximální možné podlažnosti dovoluje jít až o 2 RNP nad maximální hodnotu RNP. Opět tento rozdíl není Metropolitním plánem nijak odůvodněn. Nutné také zdůraznit, že nové stavební záměry v lokalitě mohou bez problému do místa vnést nové komerční prostory v kombinaci s dalším využitím, např. byty či vzdělávání, avšak Objektu toto není umožněno, a to ani za situace, že by v území vznikl zcela nový objekt komerční vybavenosti, který by současnou úroveň komerce v území významně navýšil.

Naprosto shodně tomu tak je i u regulativu v podobě omezení funkčního využití Pozemků. Metropolitní plán nezdůvodňuje, proč je nezbytné, potřebné a přiměřené, aby nyní bylo možné v plochách vyznačených jako komerční vybavenost realizovat právě a jen komerční vybavenost, a proč nestačí mírnější řešení například stanoveným procentem komerční vybavenosti, nebo požadavkem na zachování komerční vybavenosti ve stávajícím rozsahu s možností nad tento rámec budovat i jiné v území přípustné využití.

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 připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivých případech

a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísně restriktivní požadavky.

Z uvedené judikatury a výše uvedeného popisu možné jiné regulaci Pozemků, která by taktéž vedla k deklarovanému cíli na zachování současného rozsahu komerční vybavenosti v území vyplývá, že návrh Metropolitního plánu nečiní zásah do vlastnického práva Vlastníka tím nejšetrnějším způsobem a je tak v rozporu s judikaturou Nejvyššího správního soudu. Návrh Metropolitního plánu není ve vztahu k Pozemkům přiměřenou regulací.

2) Předvídatelnost a kontinuita 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.“

Nejvyšší správní soud dále v rozsudku ze dne 29. 1. 2020, sp. zn. 9 As 171/2018, jednoznačně stanovil, že: „Územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající.“

V tomto případě je zcela zřejmé, že fungování veřejné správy (pořizovatel Metropolitního plánu a hl. m. Praha v samostatné působnosti) naprosto nerespektuje oprávněná očekávání ani kontinuitu fungování veřejné správy ve vztahu k Pozemkům. Za současné regulace je totiž možné na Pozemcích vystavět polyfunkční stavby, které kombinují komerci, bydlení, občanskou vybavenost apod. Nový návrh Metropolitního plánu toto nerespektuje, a to za stavu, kdy se jedná jak dle současné regulace, tak dle regulace navrhované Metropolitním plánem o stabilizované území; ve stabilizovaném území je očekáváno, že možnosti jeho využití zůstanou v nové územně plánovací dokumentaci srovnatelné, nikoli, že dojde k jejich výraznému omezení. Navíc tento svůj postup pořizovatel v Metropolitním plánu dostatečně neodůvodňuje a neposkytuje přesvědčivé odůvodnění, proč je právě hodnota 6

RNP, proč je regulace komerční vybavenosti nastavena tak striktně a proč právě u staveb komerční vybavenosti je nutná fixace jejich funkčního využití bez možnosti jejich zpolyfunkčnění. Jinými slovy, proč právě tyto regulativy jsou nezbytné k dosažení deklarovaných cílů a proč nelze zvolit mírnější, méně omezující variantu. Tím, že Metropolitní plán tak zásadním způsobem omezuje ve stabilizované ploše současné využití Objektu a jeho rozvoj, tak není v souladu se zásadou kontinuity (nadto, jak bylo uvedeno není ani v souladu s požadavkem na přiměřenost zásahu do vlastnického práva).

Za daného skutkového stavu měl pořizovatel vyhodnotit oprávněná očekávání vlastníka na stabilní a předvídatelný vývoj území v rámci téže lokality a vysvětlit, proč je třeba nastavit podlažnost na úrovni, která neumožňuje přiměřené výškové navázání na již existující zástavbu a proč je potřeba tak striktně omezit možnost realizace záměrů v plochách komerční vybavenosti. Absentuje-li takové vysvětlení, je zásah do potenciálu využití Pozemků nepřiměřený a nepředvídatelný. Neplyne z něj, že by nebylo možné dosáhnout sledovaného cíle méně invazivně, např. nutností zachovat stávající rozsah komerční vybavenosti a nastavením postupného snižování výškové regulace v okolí Pozemků, aby byla zachována kontinuita a vnitřní koherence regulace v rámci jedné lokality.

Změna ve formě stanovování výškové regulace formou RNP, která nereflektuje vždy skutečný stav v území a zároveň neodpovídá současné regulaci výšky stanovené dle nařízení č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), ve znění pozdějších předpisů („PSP“) je nepředvídatelná. Dle názoru Vlastníka měla být výšková regulace navržena tak, aby umožňovala realizovat stavby, které jsou přípustné dle současného určení výškové hladiny v souladu s ustanoveními PSP, neboť v souladu s PSP je na Pozemcích možné realizovat záměry o min. výšce 8-10 NP, srov. Příloha - obrázek č. 3. Tuto změnu funkčního využití Pozemků nemohl Vlastník vzhledem ke stabilizovanému území rozumně předem předpokládat, a to z důvodu, že hlavním městem Prahou je prezentován trend nerozšiřování zástavby tzv. „do šířky“, ale naopak je prezentován trend zahušťování zástavby. K zahušťování zástavby patří zvyšující se výšková hladina budov, kdy jsou typicky stavěny solitérní budovy o více nadzemních podlažích. Změna ve formě zařazení Pozemků do komerční vybavenosti, která neumožňuje realizaci, byť částečnou, i jiného využití a neodpovídá současné regulaci je rovněž nepředvídatelná.

Výsledkem je tudíž změna, která neobstojí v testu proporcionality ve smyslu výše citovaného rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 10. 2013, č.j. 8 Ao 1/2011-257. Metropolitní plán neprokazuje nezbytnost zvoleného omezení ani volbu nejšetrnější varianty a tím

porušuje požadavek stability a předvídatelnosti územního plánování ve vztahu k Pozemkům.

Obr. č. 3 – Vyznačení Záměru v Územně analytických podkladech

3) Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace a nediskriminace

Metropolitní plán nově mění regulaci jednak funkčního zařazení a dále přípustnou výšku umisťovaných budov v dotčeném území, a to bez jakéhokoli odůvodnění jak ve vztahu k Pozemkům, tak k pozemkům okolním.

Přitom změna funkčního zařazení a výškové regulace má vliv na potenciál využitelnosti Pozemků. Jedná se tak bez pochyby o zásah do vlastnického práva. Z výše uvedené judikatury 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.

Podle názoru Vlastníka Metropolitní plán takové odůvodnění neposkytuje. Nevyplývá z něj, proč je právě hodnota 6 RNP nezbytná a vhodná k dosažení sledovaných cílů, z jakého důvodu nebylo možné zachovat či upravit dosavadní výškové uspořádání území méně invazivním způsobem ani jak nově navržené nastavení odstraňuje tvrzené nedostatky předchozí regulace. Z Metropolitního plánu nevyplývá, proč je úprava obsažená v článku 149 odst. 2 Metropolitního plánu, tj. striktní omezení ve funkčním využití staveb, nezbytná a vhodná k dosažení sledovaného cíle, a to zachování komerční vybavenosti v území, když Vlastník výše uvádí jiná řešení, která ke stanovenému cíli povedou také, a to bez toho, aby bylo takto výrazně omezováno funkční využití stávajících objektů komerční vybavenosti (stanovení procenta v rámci nové výstavby, zachování současného rozsahu vybavenosti při nové výstavbě).

Vlastník proto považuje novou výškovou regulaci Pozemků za výrazný zásah do svého vlastnického práva, neboť mu neumožňuje využití Objektu a Pozemků v rozsahu jako za současné regulace.

Jelikož řádné odůvodnění změny regulace chybí a navržená výšková regulace se jeví jako diskriminační, vykazuje Metropolitní plán v této části vadu způsobující jeho nezákonnost.

Takto nastavená regulace tudíž neobstojí ani ve světle požadavků kladených na územně plánovací dokumentaci, tj. předvídatelnosti a kontinuity územně plánovací regulace, řádného

a přezkoumatelného odůvodnění zvolených řešení včetně jejich změn, šetrnosti k vlastnickému právu a proporcionality zásahu.

I. Závěr

Vlastník ze všech výše uvedených důvodů žádá zpracovatele a pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvážili jím navrhované řešení ve vztahu k Pozemkům a návrh Metropolitního plánu v této části změnili tak, jak Vlastník navrhuje, tj.: aby došlo k úpravě čl. 103 odst. 3 a čl. 149 odst. 2 Metropolitního plánu tak jak Vlastník navrhl, alternativně aby Pozemky byly zařazeny do zastavitelné plochy – stavebního bloku bez vyznačení bodu a plochy komerční vybavenosti, z důvodu respektování současného funkčního využití Pozemků dle Územního plánu a dále aby celá plocha Pozemků byla zařazena do plochy s výškovou regulací RNP o hodnotě minimálně 8, a to z důvodu respektování současné minimálně dosažitelné výšky staveb dle PSP.

Property Three s.r.o.

Přílohy:

- *Výpis z katastru nemovitostí č. 11271 pro katastrální území Žižkov*
- *Obr. č. 1 – návrh plochy k vymezení stavebního bloku*
- *Obr. č. 2 – návrh úpravy výškové regulace*
- *Obr. č. 3 – Vyznačení Záměru v Územně analytických podkladech*

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že požadavky na úpravu regulativů komerční vybavenosti a zvýšení RNP, stejně jako hodnoty ploch výškové regulace, byly opakovaně prověřovány a projednány. Jejich koncepční zdůvodnění je součástí kapitoly 9 odůvodnění.

V důsledku vydání Metropolitního plánu a nahrazení ÚP SÚ nelze vyloučit změny přípustnosti existujících záměrů, z důvodu minimalizace těchto dopadů byla textová část Metropolitního plánu rozšířena o článek 167 - Nedokončené záměry.

Námítka

ID 3027473

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1358

Podatel | **Property Three s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDTG9

Identifikátor podání Portálu Pražana | dzwp4gwf

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Hartigova 149

Vyjádření

Námítka k textové části: Vlastník navrhuje, aby čl. 149 *Ochrana veřejné vybavenosti* odst. 2 byl změněn tak, aby nově zněl: „*Stávající komerční vybavenost v modernistické struktuře je značena bodem a plochou. Bod představuje umístění a plocha rozlohu stávajících komplexů komerční vybavenosti, kterou je nutné zachovat. Její přesné umístění je možné měnit, pokud se plocha výrazně neodchýlí od vyznačeného bodu a její stávající rozloha zůstane zachována. Stejně tak je možné měnit konkrétní účel komerční vybavenosti v závislosti na aktuální potřebě a zároveň ve vymezené ploše umísťovat související stavby, veřejná prostranství, stavby dopravní a technické infrastruktury a budovy a jiné stavby občanské vybavenosti. Za podmínky zachování rozsahu stávající hrubé podlažní plochy sloužící ke dni nabytí účinnosti Metropolitního plánu jako komerční vybavenost, je možné současné komplexy komerční vybavenosti nahrazovat novými stavbami i s jiným funkčním využitím, které je v dané lokalitě přípustné; novou stavbou se rozumí i nástavby současných budov komplexů komerční vybavenosti.*“

Odůvodnění

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná dne 19. 11. 2025 a rovněž dne 26. 11. 2025.

Vlastník společnost Property Three s.r.o., IČO: 067 96 745, se sídlem Seifertova 823/9, Žižkov, 130 00 Praha 3 („**Vlastník**“) vlastní mimo jiné pozemky parc. č. 2639/103 jehož součástí je stavba č. p. 2596, parc. č. 2639/124 a parc. č. 2639/255 vše v k. ú. Žižkov zapsané na listu vlastnictví č. 11271 („**Objekt**“ a „**Pozemky**“). Vlastník zamýšlí

Objekt rekonstruovat, a provést jeho další stavební úpravy tak, aby rekonstrukce stávajícího objektu komerční vybavenosti byla ekonomicky realizovatelná (např. nástavbu bytové či administrativní části, popř. kombinaci těchto funkcí) („**Budoucí záměr**“). Čistá rekonstrukce stávajícího objektu komerční vybavenosti není z ekonomického pohledu fungování právnické osoby vzhledem k nákladům a potencionálním přínosům možná.

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům a jejich okolí nesouhlasí, neboť Metropolitní plán nerespektuje zásadu kontinuity územně plánovací dokumentace a omezuje současné využití Pozemků a Objektu, to Vlastník považuje za nepřiměřený zásah do jeho vlastnického práva. Vlastník proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, **námítky k Metropolitnímu plánu**.

B: Argumentace

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu nesouhlasí, neboť v projednávané podobě nepřiměřeně zasahuje do jeho vlastnického práva k Pozemkům a Objektu. Navrhovaná regulace Metropolitním plánem omezuje využitelnost Pozemků a fakticky znemožňuje realizaci Budoucího Záměru. Vlastník níže uvádí argumenty pro změnu textové části Metropolitního plánu, alternativně změnu plochy zařazení pro Pozemky a dále hodnot RNP stanovených 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.

Současný územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy („**Územní plán**“) zařazuje Pozemky vlastníka do plochy SV – všeobecně smíšené (srov. obrázek č. 2) s hlavním způsobem využití jako: „*Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinací monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.*“. Podle platného Územního plánu je tak schopen vlastník realizovat Budoucí záměr, a to až do výšky stávající zástavby. Vlastník nezpochybňuje, že je důležité trvat na zachování komerční vybavenosti v lokalitě, nicméně je přesvědčen, že Metropolitní plán tak nečiní co nejšetrnějším způsobem, jak Vlastník rozvádí dále.

Krycí list lokality 501 / Jarov uvádí, že cílem je: „*Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Jarov se strukturou modernistickou. [...] Lokalita Jarov je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických*

prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby, park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality, rozvíjení čtvrtové třídy Hartigova [...].“ Stanovení omezení navýšení Objektu maximálně o 2 RNP, omezení možnosti funkčního využití Pozemků jakož i výškové regulace pro Pozemky na hodnotě 6 RNP však tomuto cíli neodpovídá, neboť jak je patrné z přiloženého obrázku č. 1 v bezprostředním okolí Pozemků je hodnota RNP roztržštěná, nelze tedy hovořit o dvou výškových úrovních zástavby. Nově zavedenými regulativy dochází rovněž ke znemožnění cíle v podobě rozvoje čtvrtové třídy Hartigova, na které se Pozemky nachází, a to i s ohledem na skutečnost, že Objekt a další budovy komerční vybavenosti podél Hartigovy třídy jsou již nejen morálně zastaralé, ale i technicky zastaralé a následujících letech bude potřeba buď jejich rozsáhlá rekonstrukce či nahrazení novými budovami. Omezením možnosti navýšit stávající Objekt až na hladinu okolní zástavby, jakož i umístit na Pozemcích při zachování rozsahu stávajícího komerčního vybavení objekt nový, kombinující funkci komerční vybavenosti s dalšími funkcemi, například funkcí bytovou, je deklarovaný cíl zcela popřen, jelikož jakákoli rekonstrukce Objektu se stává z pohledu péče řádného hospodáře ekonomicky neproveditelnou. Důvodem je, že finance vložené do hloubkové rekonstrukce budovy či do jejího nahrazení novou budovou je možné z pohledu korporátních financí a péče řádného hospodáře výhodněji vložit do jiných stavebních záměrů na území hlavního města Prahy; výsledkem navrhované regulace tak v tomto případě bude jen udržování stávajícího nevhodného stavu Objektu, namísto toho, aby Objekt byl rekonstruován či nahrazen objektem novým, který by zlepšil vzhled Hartigovy třídy (toto platí i pro ostatní budovy komerční vybavenosti v území).

Vlastník je tak schopen za nově nastavených podmínek Objekt pouze dlouhodobě udržovat, nemůže však dojít k rozvoji Objektu, jelikož Metropolitní plán to znemožňuje. Objekt v několika následujících letech bude potřebovat rekonstrukci, jelikož se jedná o starou, morálně zašlou stavbu, a proto aby bylo možné vybudovat něco nového a celkově tak povzbudit rozvoj lokality, je nezbytné, aby Budoucí záměr byl ekonomicky životaschopný. Je proto potřeba kromě komerční vybavenosti do Budoucího záměru zahrnout například i bytové jednotky, jelikož realizovat dnes pouze stavbu komerční vybavenosti a vybudovat k tomu dostatek parkovacích míst dle dnešních norem je v případě rozlohy Pozemků ekonomicky neproveditelné, neboť náklady provedení těchto změny převyšují přínosy ve srovnání s jinými možnostmi nakládání s financemi společnosti.

Popsaná situace ukazuje vnitřní nekonzistenci regulace a neodráží skutečné urbanistické měřítko území. Maximální podlažnost 6 RNP a nutnost vybudovat pouze komerční vybavení neumožňuje dotvořit a posilovat charakter území, zachovat prostorové uspořádání

a rozvíjet charakteristické prvky, zejména v návaznosti na stávající zástavbu v bezprostřední blízkosti Pozemků, naopak vytváří skokový rozdíl, který narušuje plynulost kompozice hmoty v území, neboť neumožňuje srovnat zástavbu podél ulice Hartigova do srovnatelných výškových hladin; v území jsou výškové hladiny od 2 RNP do 12 RNP. Nelze opomenout ani skutečnost, že v důsledku nutnosti aplikace stávajícího znění § 103 odst. 3 Metropolitního plánu je možné po nabytí účinnosti Metropolitního plánu na Pozemcích realizovat pouze stavbu o maximální podlažnosti 4 RNP, zatímco naproti Objektu je maximální podlažnost 15 RNP a východním směrem pak 12 RNP, nad to se v území míjí podlažnost 2RNP, 4 RNP, 6 RNP a 8 RNP. Modernistická struktura, ve které se Objekt a Pozemky nacházejí, přitom předpokládá ustálenou výškovou regulaci, která má zpravidla dvě úrovně, přičemž vyšší zástavba solitérů je doplněna nižšími uzavřenými areály veřejné vybavenosti. V případě Objektu a Pozemků je nutné si uvědomit, že se nejedná o typický areál veřejné vybavenosti, které byly v rámci sídlišť budovány (např. rozlehlé areály škol, poliklinik či nákupních komplexů). Naopak se jedná o Objekt svojí rozlohou malý, navíc bez přímé funkční propojenosti s dalšími objekty veřejné vybavenosti, jak bylo a dodnes je u komplexů komerční vybavenosti na sídlištích typické. Objekt má dnes tvořit uliční čáru Hartigovy třídy, a tak by se k němu mělo dnes i přistupovat, mělo by být možné na Pozemcích vybudovat budovu, která odpovídá urbanistickým a architektonickým požadavkům 21. století pro čtvrté třídy. Navýšení výškové regulace pro Pozemky a úprava pravidla v § 103 odst. 3 by zajistily naplnění pravidla dvou úrovní v území a naplnily tak deklarovaný cíl modernistické struktury, neboť by alespoň po jedné straně Hartigovy třídy byla vytvořena jedna výšková vodící úroveň, která by lépe navazovala na protější stranu třídy s výškovou úrovní 15 RNP. Metropolitní plán navíc zavádí v lokalitě nedůvodné diskriminační rozdíly, když například pozemek parc. č. 2639/58 v k. ú. Žižkov („**Sousední pozemek**“), který je rovněž plochou komerční vybavenosti, je zařazen do rastru s hodnotou 12 RNP, aniž by bylo zdůvodněno, proč je nezbytné, potřebné a přiměřené, aby Pozemky byly zařazeny do rastru s hodnotou 6 a Sousední pozemek do rastru s hodnotou 12 za situace, kdy oba dva pozemky jsou pozemky komerční vybavenosti a nachází se na obou z nich objekty o obdobném počtu NP. Tento rozdíl představuje diskriminační přístup, který postrádá jakékoli odůvodnění.

Zároveň zvýšením rozmezí podlažnosti nedojde k přímému dotčení stávající obytné zástavby, neboť v území se právě již budovy s vyšší podlažností, než je podlažnost 6 RNP nacházejí. Možnost umístit v území budovy s vyšší podlažností s ohledem na zatížení území je ověřitelná standardními podklady (dopravní a technická infrastruktura, hygienické limity, pohledové vztahy), a je podrobně řešeno v rámci povolovacího řízení dle stavebního zákona. Současně je nutné zdůraznit, že v zónách památkové ochrany povolení konkrétní budovy

i s ohledem na její podlažnost je předmětem posuzování orgánu památkové péče, není tak nutné limitovat podlažnost na nižších úrovních, než je již v sousedství Objektu běžné.

1) Přiměřenost návrhu územně plánovací dokumentace

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. Metropolitním plánem zavedená pravidla výškové regulace, resp. maximálně přípustné výšky, nejsou Metropolitním plánem nijak odůvodněna, a navíc dochází ke snížení přípustných výšek bez bližšího odůvodnění ve stabilizovaném zastavěném území.

Regulace zavedená Metropolitním plánem je proto nepřiměřená.

Regulací dochází k nepřiměřenému omezení vlastnického práva Vlastníka s ohledem na výšku ostatních staveb v území např. Sousední pozemek a s ohledem na zásadní omezení Vlastníka v tom, jaké funkční využití staveb bude dle Metropolitního plánu na Pozemcích možné oproti současnému stavu realizovat. Vlastníkovy Pozemky se navíc nachází v dnes už zastavěném území s vybudovanou infrastrukturou, a proto není dán žádný přiměřený důvod, aby v území byla zavedena nižší regulace a aby bylo znemožněno Vlastníkovi nad rámec stávající komerční vybavenosti Objekt navýšit o bytové jednotky za situace, kdy současný rozsah komerční vybavenosti zůstane zachován. Jak již bylo uvedeno, Metropolitní plán nijak neodůvodňuje, a to jak ve vztahu k okolní

zástavbě, tak i ve vztahu k potřebě proč má být potřebná a nezbytná nižší podlažnost nově budovaných staveb. Přitom obecně je potřeba dosáhnout homogenní výškové zástavby, což Metropolitní plán předpokládá, když zavádí výškové hladiny, nicméně takové homogenity nelze dosáhnout, pokud se dnes již nachází v území vyšší stavby a zároveň Metropolitní plán podél jedné ulice na vzdálenosti cca 400 metrů zavádí hned 5 výškových úrovní rozmezí podlažnosti. Metropolitní plán neodůvodňuje takový rozptyl v regulaci výškových hladin (od 2 RNP po 15 RNP), ani tento rozptyl není v souladu s cílem na dotvoření a dosažení cílového stavu lokality. Metropolitní plán zároveň ani neodůvodňuje nezbytnost, potřebnost a přiměřenost omezení navýšení stávající staveb pouze o 2 RNP dle čl. 103 odst. 3 právě a jen pro objekty komerční vybavenosti. Čl. 103 odst. 3 je navíc sám o sobě diskriminační, jestliže např. Objekt je možné navýšit max. na 4 RNP, přestože se nachází v rastru 6 RNP a u jiných staveb, jestliže už nyní dosahují maximální možné podlažnosti dovoluje jít až o 2 RNP nad maximální hodnotu RNP. Opět tento rozdíl není Metropolitním plánem nijak odůvodněn. Nutné také zdůraznit, že nové stavební záměry v lokalitě mohou bez problému do místa vnést nové komerční prostory v kombinaci s dalším využitím, např. byty či vzdělávání, avšak Objektu toto není umožněno, a to ani za situace, že by v území vznikl zcela nový objekt komerční vybavenosti, který by současnou úroveň komerce v území významně navýšil.

Naprosto shodně tomu tak je i u regulativu v podobě omezení funkčního využití Pozemků. Metropolitní plán nezdůvodňuje, proč je nezbytné, potřebné a přiměřené, aby nyní bylo možné v plochách vyznačených jako komerční vybavenost realizovat právě a jen komerční vybavenost, a proč nestačí mírnější řešení například stanoveným procentem komerční vybavenosti, nebo požadavkem na zachování komerční vybavenosti ve stávajícím rozsahu s možností nad tento rámec budovat i jiné v území přípustné využití.

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 připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivých případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísně restriktivní požadavky.*“

Z uvedené judikatury a výše uvedeného popisu možné jiné regulaci Pozemků, která by taktéž vedla k deklarovanému cíli na zachování současného rozsahu komerční vybavenosti v území vyplývá, že návrh Metropolitního plánu nečiní zásah do vlastnického práva Vlastníka tím nejšetrnějším způsobem a je tak v rozporu s judikaturou Nejvyššího správního soudu. Návrh Metropolitního plánu není ve vztahu k Pozemkům přiměřenou regulací.

2) Předvídatelnost a kontinuita 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.“

Nejvyšší správní soud dále v rozsudku ze dne 29. 1. 2020, sp. zn. 9 As 171/2018, jednoznačně stanovil, že: „*Územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající.*“

V tomto případě je zcela zřejmé, že fungování veřejné správy (pořizovatel Metropolitního plánu a hl. m. Praha v samostatné působnosti) naprosto nerespektuje oprávněná očekávání ani kontinuitu fungování veřejné správy ve vztahu k Pozemkům. Za současné regulace je totiž možné na Pozemcích vystavět polyfunkční stavby, které kombinují komerci, bydlení, občanskou vybavenost apod. Nový návrh Metropolitního plánu toto nerespektuje, a to za stavu, kdy se jedná jak dle současné regulace, tak dle regulace

navrhované Metropolitním plánem o stabilizované území; ve stabilizovaném území je očekáváno, že možnosti jeho využití zůstanou v nové územně plánovací dokumentaci srovnatelné, nikoli, že dojde k jejich výraznému omezení. Navíc tento svůj postup pořizovatel v Metropolitním plánu dostatečně neodůvodňuje a neposkytuje přesvědčivé odůvodnění, proč je právě hodnota 6 RNP, proč je regulace komerční vybavenosti nastavena tak striktně a proč právě u staveb komerční vybavenosti je nutná fixace jejich funkčního využití bez možnosti jejich zpolyfunkčnění. Jinými slovy, proč právě tyto regulativy jsou nezbytné k dosažení deklarovaných cílů a proč nelze zvolit mírnější, méně omezující variantu. Tím, že Metropolitní plán tak zásadním způsobem omezuje ve stabilizované ploše současné využití Objektu a jeho rozvoj, tak není v souladu se zásadou kontinuity (nadto, jak bylo uvedeno není ani v souladu s požadavkem na přiměřenost zásahu do vlastnického práva).

Za daného skutkového stavu měl pořizovatel vyhodnotit oprávněná očekávání vlastníka na stabilní a předvídatelný vývoj území v rámci téže lokality a vysvětlit, proč je třeba nastavit podlažnost na úrovni, která neumožňuje přiměřené výškové navázání na již existující zástavbu a proč je potřeba tak striktně omezit možnost realizace záměrů v plochách komerční vybavenosti. Absentuje-li takové vysvětlení, je zásah do potenciálu využití Pozemků nepřiměřený a nepředvídatelný. Neplyne z něj, že by nebylo možné dosáhnout sledovaného cíle méně invazivně, např. nutností zachovat stávající rozsah komerční vybavenosti a nastavením postupného snižování výškové regulace v okolí Pozemků, aby byla zachována kontinuita a vnitřní koherence regulace v rámci jedné lokality.

Změna ve formě stanovování výškové regulace formou RNP, která nereflektuje vždy skutečný stav v území a zároveň neodpovídá současné regulaci výšky stanovené dle nařízení č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), ve znění pozdějších předpisů („PSP“) je nepředvídatelná. Dle názoru Vlastníka měla být výšková regulace navržena tak, aby umožňovala realizovat stavby, které jsou přípustné dle současného určení výškové hladiny v souladu s ustanoveními PSP, neboť v souladu s PSP je na Pozemcích možné realizovat záměry o min. výšce 8-10 NP, srov. Příloha - obrázek č. 3. Tuto změnu funkčního využití Pozemků nemohl Vlastník vzhledem ke stabilizovanému území rozumně předem předpokládat, a to z důvodu, že hlavním městem Prahou je prezentován trend nerozšiřování zástavby tzv. „do šířky“, ale naopak je prezentován trend zahušťování zástavby. K zahušťování zástavby patří zvyšující se výšková hladina budov, kdy jsou typicky stavěny solitérní budovy o více nadzemních podlažích. Změna ve formě zařazení Pozemků do komerční vybavenosti, která neumožňuje realizaci, byť částečnou, i jiného využití a neodpovídá současné regulaci je rovněž nepředvídatelná.

Výsledkem je tudíž změna, která neobstojí v testu proporcionality ve smyslu výše citovaného rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 10. 2013, č.j. 8 Ao 1/2011-257. Metropolitní plán neprokazuje nezbytnost zvoleného omezení ani volbu nejšetrnější varianty a tím porušuje požadavek stability a předvídatelnosti územního plánování ve vztahu k Pozemkům.

Obr. č. 3 – Vyznačení Záměru v Územně analytických podkladech

3) Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace a nediskriminace

Metropolitní plán nově mění regulaci jednak funkčního zařazení a dále přípustnou výšku umisťovaných budov v dotčeném území, a to bez jakéhokoli odůvodnění jak ve vztahu k Pozemkům, tak k pozemkům okolním.

Přitom změna funkčního zařazení a výškové regulace má vliv na potenciál využitelnosti Pozemků. Jedná se tak bez pochyby o zásah do vlastnického práva. Z výše uvedené judikatury 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.

Podle názoru Vlastníka Metropolitní plán takové odůvodnění neposkytuje. Nevyplývá z něj, proč je právě hodnota 6 RNP nezbytná a vhodná k dosažení sledovaných cílů, z jakého důvodu nebylo možné zachovat či upravit dosavadní výškové uspořádání území méně invazivním způsobem ani jak nově navržené nastavení odstraňuje tvrzené nedostatky předchozí regulace. Z Metropolitního plánu nevyplývá, proč je úprava obsažená v článku 149 odst. 2 Metropolitního plánu, tj. striktní omezení ve funkčním využití staveb, nezbytná a vhodná k dosažení sledovaného cíle, a to zachování komerční vybavenosti v území, když Vlastník výše uvádí jiná řešení, která ke stanovenému cíli povedou také, a to bez toho, aby bylo takto výrazně omezováno funkční využití stávajících objektů komerční vybavenosti (stanovení procenta v rámci nové výstavby, zachování současného rozsahu vybavenosti při nové výstavbě).

Vlastník proto považuje novou výškovou regulaci Pozemků za výrazný zásah do svého vlastnického práva, neboť mu neumožňuje využití Objektu a Pozemků v rozsahu jako za současné regulace.

Jelikož řádné odůvodnění změny regulace chybí a navržená výšková regulace se jeví jako diskriminační, vykazuje Metropolitní plán v této části vadu způsobující jeho nezákonnost.

Takto nastavená regulace tudíž neobstojí ani ve světle požadavků kladených na územně plánovací dokumentaci, tj. předvídatelnosti a kontinuity územně plánovací regulace, řádného a přezkoumatelného odůvodnění zvolených řešení včetně jejich změn, šetrnosti k vlastnickému právu a proporcionality zásahu.

I. Závěr

Vlastník ze všech výše uvedených důvodů žádá zpracovatele a pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvážili jím navrhované řešení ve vztahu k Pozemkům a návrh Metropolitního plánu v této části změnili tak, jak Vlastník navrhuje, tj.: aby došlo k úpravě čl. 103 odst. 3 a čl. 149 odst. 2 Metropolitního plánu tak jak Vlastník navrhl, alternativně aby Pozemky byly zařazeny do zastavitelné plochy – stavebního bloku bez vyznačení bodu a plochy komerční vybavenosti, z důvodu respektování současného funkčního využití Pozemků dle Územního plánu a dále aby celá plocha Pozemků byla zařazena do plochy s výškovou regulací RNP o hodnotě minimálně 8, a to z důvodu respektování současné minimálně dosažitelné výšky staveb dle PSP.

Property Three s.r.o.

Přílohy:

- *Výpis z katastru nemovitostí č. 11271 pro katastrální území Žižkov*
- *Obr. č. 1 – návrh plochy k vymezení stavebního bloku*
- *Obr. č. 2 – návrh úpravy výškové regulace*
- *Obr. č. 3 – Vyznačení Záměru v Územně analytických podkladech*

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné

regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedené úpravy, které byly předmětem projednání v článku č. 149, byly formulační a upřesňující, nejednalo se o doplnění regulativů komerční vybavenosti, to jest ani doplnění požadovaného textu. Z výše uvedených důvodů lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že znění namítaných regulativů bylo opakovaně projednáno a jejich koncepční zdůvodnění je součástí kapitoly 9 odůvodnění.

Ve vymezených plochách stávající komerční vybavenosti platí pravidlo viz čl. 103 odst. 3 hodnota RNP ploch výškové regulace se neuplatňuje, jedná se tak o rovné podmínky pro dotčené vlastníky.

Námítka

ID 3027471

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1358

Podatel | **Property Three s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZDTG9

Identifikátor podání Portálu Pražana | dzwp4gwf

Lokalita | 501, 304

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Hartigova výšky

Vyjádření

Námítka ke grafické části (výkresům): Vlastník navrhuje upravit vybraná pole výškové regulace Pozemků a řešeného území v lokalitě 501 / Jarov dle přiloženého výkresu tak, aby došlo k dílčímu navýšení maximálně přípustné výšky zástavby v rozsahu Pozemků z hodnoty 6 RNP na hodnotu 8 RNP.

Odůvodnění

A: Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná dne 19. 11. 2025 a rovněž dne 26. 11. 2025.

Vlastník společnost Property Three s.r.o., IČO: 067 96 745, se sídlem Seifertova 823/9, Žižkov, 130 00 Praha 3 („**Vlastník**“) vlastní mimo jiné pozemky parc. č. 2639/103 jehož součástí je stavba č. p. 2596, parc. č. 2639/124 a parc. č. 2639/255 vše v k. ú. Žižkov zapsané na listu vlastnictví č. 11271 („**Objekt**“ a „**Pozemky**“). Vlastník zamýšlí Objekt rekonstruovat, a provést jeho další stavební úpravy tak, aby rekonstrukce stávajícího objektu komerční vybavenosti byla ekonomicky realizovatelná (např. nástavbu bytové či administrativní části, popř. kombinaci těchto funkcí) („**Budoucí záměr**“). Čistá rekonstrukce stávajícího objektu komerční vybavenosti není z ekonomického pohledu fungování právnické osoby vzhledem k nákladům a potencionálním přínosům možná.

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům a jejich okolí nesouhlasí, neboť Metropolitní plán nerespektuje

zásadu kontinuity územně plánovací dokumentace a omezuje současné využití Pozemků a Objektu, to Vlastník považuje za nepřiměřený zásah do jeho vlastnického práva. Vlastník proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, **námítky k Metropolitnímu plánu.**

B: Argumentace

Vlastník s návrhem Metropolitního plánu nesouhlasí, neboť v projednávané podobě nepřiměřeně zasahuje do jeho vlastnického práva k Pozemkům a Objektu. Navrhovaná regulace Metropolitním plánem omezuje využitelnost Pozemků a fakticky znemožňuje realizaci Budoucího Záměru. Vlastník níže uvádí argumenty pro změnu textové části Metropolitního plánu, alternativně změnu plochy zařazení pro Pozemky a dále hodnot RNP stanovených 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.

Současný územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy („Územní plán“) zařazuje Pozemky vlastníka do plochy SV – všeobecně smíšené (srov. obrázek č. 2) s hlavním způsobem využití jako: „*Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.*“. Podle platného Územního plánu je tak schopen vlastník realizovat Budoucí záměr, a to až do výšky stávající zástavby. Vlastník nezpochybňuje, že je důležité trvat na zachování komerční vybavenosti v lokalitě, nicméně je přesvědčen, že Metropolitní plán tak nečiní co nejšetrnějším způsobem, jak Vlastník rozvádí dále.

Krycí list lokality 501 / Jarov uvádí, že cílem je: „*Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Jarov se strukturou modernistickou. [...] Lokalita Jarov je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby, park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality, rozvíjení čtvrtkové třídy Hartigova [...].*“ Stanovení omezení navýšení Objektu maximálně o 2 RNP, omezení možnosti funkčního využití Pozemků jakož i výškové regulace pro Pozemky na hodnotě 6 RNP však tomuto cíli neodpovídá, neboť jak je patrné z přiloženého obrázku č. 1 v bezprostředním okolí Pozemků je hodnota RNP roztržštěná, nelze tedy hovořit o dvou výškových úrovních zástavby. Nově zavedenými regulativy dochází rovněž ke znemožnění cíle v podobě rozvoje čtvrtkové třídy Hartigova, na které se Pozemky nachází, a to i

s ohledem na skutečnost, že Objekt a další budovy komerční vybavenosti podél Hartigovy třídy jsou již nejen morálně zastaralé, ale i technicky zastaralé a následujících letech bude potřeba buď jejich rozsáhlá rekonstrukce či nahrazení novými budovami. Omezením možnosti navýšit stávající Objekt až na hladinu okolní zástavby, jakož i umístit na Pozemcích při zachování rozsahu stávajícího komerčního vybavení objekt nový, kombinující funkci komerční vybavenosti s dalšími funkcemi, například funkcí bytovou, je deklarovaný cíl zcela popřen, jelikož jakákoli rekonstrukce Objektu se stává z pohledu péče řádného hospodáře ekonomicky neproveditelnou. Důvodem je, že finance vložené do hloubkové rekonstrukce budovy či do jejího nahrazení novou budovou je možné z pohledu korporátních financí a péče řádného hospodáře výhodnější vložit do jiných stavebních záměrů na území hlavního města Prahy; výsledkem navrhované regulace tak v tomto případě bude jen udržování stávajícího nevhodného stavu Objektu, namísto toho, aby Objekt byl rekonstruován či nahrazen objektem novým, který by zlepšil vzhled Hartigovy třídy (toto platí i pro ostatní budovy komerční vybavenosti v území).

Vlastník je tak schopen za nově nastavených podmínek Objekt pouze dlouhodobě udržovat, nemůže však dojít k rozvoji Objektu, jelikož Metropolitní plán to znemožňuje. Objekt v několika následujících letech bude potřebovat rekonstrukci, jelikož se jedná o starou, morálně zašlou stavbu, a proto aby bylo možné vybudovat něco nového a celkově tak povzbudit rozvoj lokality, je nezbytné, aby Budoucí záměr byl ekonomicky životaschopný. Je proto potřeba kromě komerční vybavenosti do Budoucího záměru zahrnout například i bytové jednotky, jelikož realizovat dnes pouze stavbu komerční vybavenosti a vybudovat k tomu dostatek parkovacích míst dle dnešních norem je v případě rozlohy Pozemků ekonomicky neproveditelné, neboť náklady provedení těchto změny převyšují přínosy ve srovnání s jinými možnostmi nakládání s financemi společnosti.

Popsaná situace ukazuje vnitřní nekonzistenci regulace a neodráží skutečné urbanistické měřítko území. Maximální podlažnost 6 RNP a nutnost vybudovat pouze komerční vybavení neumožňuje dotvořit a posilovat charakter území, zachovat prostorové uspořádání a rozvíjet charakteristické prvky, zejména v návaznosti na stávající zástavbu v bezprostřední blízkosti Pozemků, naopak vytváří skokový rozdíl, který narušuje plynulost kompozice hmoty v území, neboť neumožňuje srovnat zástavbu podél ulice Hartigova do srovnatelných výškových hladin; v území jsou výškové hladiny od 2 RNP do 12 RNP. Nelze opomenout ani skutečnost, že v důsledku nutnosti aplikace stávajícího znění § 103 odst. 3 Metropolitního plánu je možné po nabytí účinnosti Metropolitního plánu na Pozemcích realizovat pouze stavbu o maximální podlažnosti 4 RNP, zatímco naproti Objektu je maximální podlažnost 15 RNP a východním směrem pak 12 RNP,

nad to se v území mísí podlažnost 2RNP, 4 RNP, 6 RNP a 8 RNP. Modernistická struktura, ve které se Objekt a Pozemky nacházejí, přitom předpokládá ustálenou výškovou regulaci, která má zpravidla dvě úrovně, přičemž vyšší zástavba solitérů je doplněna nižšími uzavřenými areály veřejné vybavenosti. V případě Objektu a Pozemků je nutné si uvědomit, že se nejedná o typický areál veřejné vybavenosti, které byly v rámci sídlišť budovány (např. rozlehlé areály škol, poliklinik či nákupních komplexů). Naopak se jedná o Objekt svojí rozlohou malý, navíc bez přímé funkční propojenosti s dalšími objekty veřejné vybavenosti, jak bylo a dodnes je u komplexů komerční vybavenosti na sídlištích typické. Objekt má dnes tvořit uliční čáru Hartigovy třídy, a tak by se k němu mělo dnes i přistupovat, mělo by být možné na Pozemcích vybudovat budovu, která odpovídá urbanistickým a architektonickým požadavkům 21. století pro čtvrté třídy. Navýšení výškové regulace pro Pozemky a úprava pravidla v § 103 odst. 3 by zajistily naplnění pravidla dvou úrovní v území a naplnily tak deklarovaný cíl modernistické struktury, neboť by alespoň po jedné straně Hartigovy třídy byla vytvořena jedna výšková vodící úroveň, která by lépe navazovala na protější stranu třídy s výškovou úrovní 15 RNP. Metropolitní plán navíc zavádí v lokalitě nedůvodné diskriminační rozdíly, když například pozemek parc. č. 2639/58 v k. ú. Žižkov („**Sousední pozemek**“), který je rovněž plochou komerční vybavenosti, je zařazen do rastru s hodnotou 12 RNP, aniž by bylo zdůvodněno, proč je nezbytné, potřebné a přiměřené, aby Pozemky byly zařazeny do rastru s hodnotou 6 a Sousední pozemek do rastru s hodnotou 12 za situace, kdy oba dva pozemky jsou pozemky komerční vybavenosti a nachází se na obou z nich objekty o obdobném počtu NP. Tento rozdíl představuje diskriminační přístup, který postrádá jakékoli odůvodnění.

Zároveň zvýšením rozmezí podlažnosti nedojde k přímému dotčení stávající obytné zástavby, neboť v území se právě již budovy s vyšší podlažností, než je podlažnost 6 RNP nacházejí. Možnost umístit v území budovy s vyšší podlažností s ohledem na zatížení území je ověřitelná standardními podklady (dopravní a technická infrastruktura, hygienické limity, pohledové vztahy), a je podrobně řešeno v rámci povolovacího řízení dle stavebního zákona. Současně je nutné zdůraznit, že v zónách památkové ochrany povolení konkrétní budovy i s ohledem na její podlažnost je předmětem posuzování orgánu památkové péče, není tak nutné limitovat podlažnost na nižších úrovních, než je již v sousedství Objektu běžné.

1) Přiměřenost návrhu územně plánovací dokumentace

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. Metropolitním plánem zavedená pravidla výškové regulace, resp. maximálně přípustné výšky, nejsou Metropolitním plánem nijak odůvodněna, a navíc dochází ke snížení přípustných výšek bez bližšího odůvodnění ve stabilizovaném zastavěném území.

Regulace zavedená Metropolitním plánem je proto nepřiměřená.

Regulací dochází k nepřiměřenému omezení vlastnického práva Vlastníka s ohledem na výšku ostatních staveb v území např. Sousední pozemek a s ohledem na zásadní omezení Vlastníka v tom, jaké funkční využití staveb bude dle Metropolitního plánu na Pozemcích možné oproti současnému stavu realizovat. Vlastníkovi Pozemky se navíc nachází v dnes už zastavěném území s vybudovanou infrastrukturou, a proto není dán žádný přiměřený důvod, aby v území byla zavedena nižší regulace a aby bylo znemožněno Vlastníkovi nad rámec stávající komerční vybavenosti Objekt navýšit o bytové jednotky za situace, kdy současný rozsah komerční vybavenosti zůstane zachován. Jak již bylo uvedeno, Metropolitní plán nijak neodůvodňuje, a to jak ve vztahu k okolní zástavbě, tak i ve vztahu k potřebě proč má být potřebná a nezbytná nižší podlažnost nově budovaných staveb. Přitom obecně je potřeba dosáhnout homogenní výškové zástavby, což Metropolitní plán předpokládá, když zavádí výškové hladiny, nicméně takové homogenity nelze dosáhnout, pokud se dnes již nachází v území vyšší stavby a zároveň Metropolitní plán podél jedné ulice na vzdálenosti cca 400 metrů zavádí hned 5 výškových úrovní rozmezí podlažnosti. Metropolitní plán neodůvodňuje takový rozptyl v regulaci výškových hladin (od 2 RNP po 15 RNP), ani tento rozptyl není v souladu s cílem na dotvoření a dosažení cílového stavu lokality.

Metropolitní plán zároveň ani neodůvodňuje nezbytnost, potřebnost a přiměřenost omezení navýšení stávající staveb pouze o 2 RNP dle čl. 103 odst. 3 právě a jen pro objekty komerční vybavenosti. Čl. 103 odst. 3 je navíc sám o sobě diskriminační, jestliže např. Objekt je možné navýšit max. na 4 RNP, přestože se nachází v rastru 6 RNP a u jiných staveb, jestliže už nyní dosahují maximální možné podlažnosti dovoluje jít až o 2 RNP nad maximální hodnotu RNP. Opět tento rozdíl není Metropolitním plánem nijak odůvodněn. Nutné také zdůraznit, že nové stavební záměry v lokalitě mohou bez problému do místa vnést nové komerční prostory v kombinaci s dalším využitím, např. byty či vzdělávání, avšak Objektu toto není umožněno, a to ani za situace, že by v území vznikl zcela nový objekt komerční vybavenosti, který by současnou úroveň komerce v území významně navýšil.

Naprosto shodně tomu tak je i u regulativu v podobě omezení funkčního využití Pozemků. Metropolitní plán nezdůvodňuje, proč je nezbytné, potřebné a přiměřené, aby nyní bylo možné v plochách vyznačených jako komerční vybavenost realizovat právě a jen komerční vybavenost, a proč nestačí mírnější řešení například stanoveným procentem komerční vybavenosti, nebo požadavkem na zachování komerční vybavenosti ve stávajícím rozsahu s možností nad tento rámec budovat i jiné v území přípustné využití.

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 nutném 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 připouštět toliko ve výjimečných a racionálně velmi přesvědčivých případech a na podmínky takových zásahů musí být kladeny přísně restriktivní požadavky.*“

Z uvedené judikatury a výše uvedeného popisu možné jiné regulaci Pozemků, která by taktéž vedla k deklarovanému cíli na

zachování současného rozsahu komerční vybavenosti v území vyplývá, že návrh Metropolitního plánu nečiní zásah do vlastnického práva Vlastníka tím nejšetrnějším způsobem a je tak v rozporu s judikaturou Nejvyššího správního soudu. Návrh Metropolitního plánu není ve vztahu k Pozemkům přiměřenou regulací.

2) Předvídatelnost a kontinuita 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, kteřé 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.“

Nejvyšší správní soud dále v rozsudku ze dne 29. 1. 2020, sp. zn. 9 As 171/2018, jednoznačně stanovil, že: „*Územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající.*“

V tomto případě je zcela zřejmé, že fungování veřejné správy (pořizovatel Metropolitního plánu a hl. m. Praha v samostatné působnosti) naprosto nerespektuje oprávněná očekávání ani kontinuitu fungování veřejné správy ve vztahu k Pozemkům. Za současné regulace je totiž možné na Pozemcích vystavět polyfunkční stavby, které kombinují komerci, bydlení, občanskou vybavenost apod. Nový návrh Metropolitního plánu toto nerespektuje, a to za stavu, kdy se jedná jak dle současné regulace, tak dle regulace navrhované Metropolitním plánem o stabilizované území; ve stabilizovaném území je očekáváno, že možnosti jeho využití zůstanou v nové územně plánovací dokumentaci srovnatelné, nikoli, že dojde k jejich výraznému omezení. Navíc tento svůj postup pořizovatel v Metropolitním plánu dostatečně neodůvodňuje a neposkytuje přesvědčivé odůvodnění, proč je právě hodnota 6 RNP, proč je regulace komerční vybavenosti nastavena tak striktně a proč právě u staveb komerční vybavenosti je nutná fixace jejich funkčního využití bez možnosti jejich zpolyfunkčnění. Jinými slovy, proč právě tyto regulativy jsou nezbytné k dosažení deklarovaných cílů a proč nelze zvolit mírnější, méně omezující variantu. Tím, že

Metropolitní plán tak zásadním způsobem omezuje ve stabilizované ploše současné využití Objektu a jeho rozvoj, tak není v souladu se zásadou kontinuity (nadto, jak bylo uvedeno není ani v souladu s požadavkem na přiměřenost zásahu do vlastnického práva).

Za daného skutkového stavu měl pořizovatel vyhodnotit oprávněná očekávání vlastníka na stabilní a předvídatelný vývoj území v rámci téže lokality a vysvětlit, proč je třeba nastavit podlažnost na úrovni, která neumožňuje přiměřené výškové navázání na již existující zástavbu a proč je potřeba tak striktně omezit možnost realizace záměrů v plochách komerční vybavenosti. Absentuje-li takové vysvětlení, je zásah do potenciálu využití Pozemků nepřiměřený a nepředvídatelný. Neplyne z něj, že by nebylo možné dosáhnout sledovaného cíle méně invazivně, např. nutností zachovat stávající rozsah komerční vybavenosti a nastavením postupného snižování výškové regulace v okolí Pozemků, aby byla zachována kontinuita a vnitřní koherence regulace v rámci jedné lokality.

Změna ve formě stanovování výškové regulace formou RNP, která nereflektuje vždy skutečný stav v území a zároveň neodpovídá současné regulaci výšky stanovené dle nařízení č. 12/2024 Sb. hl. m. Prahy, o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), ve znění pozdějších předpisů („PSP“) je nepředvídatelná. Dle názoru Vlastníka měla být výšková regulace navržena tak, aby umožňovala realizovat stavby, které jsou přípustné dle současného určení výškové hladiny v souladu s ustanoveními PSP, neboť v souladu s PSP je na Pozemcích možné realizovat záměry o min. výšce 8-10 NP, srov. Příloha - obrázek č. 3. Tuto změnu funkčního využití Pozemků nemohl Vlastník vzhledem ke stabilizovanému území rozumně předem předpokládat, a to z důvodu, že hlavním městem Prahou je prezentován trend nerozšiřování zástavby tzv. „do šířky“, ale naopak je prezentován trend zahušťování zástavby. K zahušťování zástavby patří zvyšující se výšková hladina budov, kdy jsou typicky stavěny solitérní budovy o více nadzemních podlažích. Změna ve formě zařazení Pozemků do komerční vybavenosti, která neumožňuje realizaci, byť částečnou, i jiného využití a neodpovídá současné regulaci je rovněž nepředvídatelná.

Výsledkem je tudíž změna, která neobstojí v testu proporcionality ve smyslu výše citovaného rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 10. 2013, č.j. 8 Ao 1/2011-257. Metropolitní plán neprokazuje nezbytnost zvoleného omezení ani volbu nejšetrnější varianty a tím porušuje požadavek stability a předvídatelnosti územního plánování ve vztahu k Pozemkům.

Obr. č. 3 – Vyznačení Záměru v Územně analytických podkladech

3) Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace a nediskriminace

Metropolitní plán nově mění regulaci jednak funkčního zařazení a dále přípustnou výšku umisťovaných budov v dotčeném území, a to bez jakéhokoli odůvodnění jak ve vztahu k Pozemkům, tak k pozemkům okolním.

Přitom změna funkčního zařazení a výškové regulace má vliv na potenciál využitelnosti Pozemků. Jedná se tak bez pochyby o zásah do vlastnického práva. Z výše uvedené judikatury 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.

Podle názoru Vlastníka Metropolitní plán takové odůvodnění neposkytuje. Nevyplývá z něj, proč je právě hodnota 6 RNP nezbytná a vhodná k dosažení sledovaných cílů, z jakého důvodu nebylo možné zachovat či upravit dosavadní výškové uspořádání území méně invazivním způsobem ani jak nově navržené nastavení odstraňuje tvrzené nedostatky předchozí regulace. Z Metropolitního plánu nevyplývá, proč je úprava obsažená v článku 149 odst. 2 Metropolitního plánu, tj. striktní omezení ve funkčním využití staveb, nezbytná a vhodná k dosažení sledovaného cíle, a to zachování komerční vybavenosti v území, když Vlastník výše uvádí jiná řešení, která ke stanovenému cíli povedou také, a to bez toho, aby bylo takto výrazně omezováno funkční využití stávajících objektů komerční vybavenosti (stanovení procenta v rámci nové výstavby, zachování současného rozsahu vybavenosti při nové výstavbě).

Vlastník proto považuje novou výškovou regulaci Pozemků za výrazný zásah do svého vlastnického práva, neboť mu neumožňuje využití Objektu a Pozemků v rozsahu jako za současné regulace.

Jelikož řádné odůvodnění změny regulace chybí a navržená výšková regulace se jeví jako diskriminační, vykazuje Metropolitní plán v této části vadu způsobující jeho nezákonnost.

Takto nastavená regulace tudíž neobstojí ani ve světle požadavků kladených na územně plánovací dokumentaci, tj. předvídatelnosti a kontinuity územně plánovací regulace, řádného a přezkoumatelného odůvodnění zvolených řešení včetně jejich změn, šetrnosti k vlastnickému právu a proporcionality zásahu.

I. Závěr

Vlastník ze všech výše uvedených důvodů žádá zpracovatele a pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvážili jím navrhované řešení ve vztahu k Pozemkům a návrh Metropolitního plánu v této části změnili tak, jak Vlastník navrhuje, tj.: aby došlo k úpravě čl. 103 odst. 3 a čl. 149 odst. 2 Metropolitního plánu tak jak Vlastník navrhl, alternativně aby Pozemky byly zařazeny do zastavitelné plochy – stavebního bloku bez vyznačení bodu a plochy komerční vybavenosti, z důvodu respektování současného funkčního využití Pozemků dle Územního plánu a dále aby celá plocha Pozemků byla zařazena do plochy s výškovou regulací RNP o hodnotě minimálně 8, a to z důvodu respektování současné minimálně dosažitelné výšky staveb dle PSP.

Property Three s.r.o.

Přílohy:

- Výpis z katastru nemovitostí č. 11271 pro katastrální území Žižkov
- Obr. č. 1 – návrh plochy k vymezení stavebního bloku
- Obr. č. 2 – návrh úpravy výškové regulace
- Obr. č. 3 – Vyznačení Záměru v Územně analytických podkladech

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu

provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

Pořizovatel prověřil možnost úpravu hodnoty (rozměrů 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 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.

Námítka

ID 3027478

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1360

Podatel | **FULÍN PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW0EB

Identifikátor podání Portálu Pražana | e4h2bvv9

Lokalita | 147

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

V dotčené lokalitě navrhujeme upravit závazné využití v Metropolitním plánu hlavního města Prahy do funkční plochy SV-C.

Odůvodnění

Stávající funkční určení v územním plánu neodpovídá reálnému způsobu využívání, a to nejen na námi vlastněných pozemcích, ale i v celé oblasti přiléhající k hlavní obslužné komunikaci. Pozemek je již po mnoho desítek let využíván jako kancelářské a skladovací prostory a jako vlastníci bychom jej v tomto režimu rádi nadále užívali.

Areál je plnohodnotně napojen na kapacitní páteřní komunikaci na okraji městské části Radotín, a nepředstavuje tak žádnou dopravní zátěž pro obytné čtvrti, které se v posledních letech velmi dynamicky rozvíjejí. Naopak zde vidíme prostor pro doplnění dalších služeb pro obyvatele celé městské části.

Část našeho pozemku je již nyní zařazena do funkční plochy SV-C, která stávající využití plně reflektuje. S ohledem na skutečný charakter celého areálu proto navrhujeme především narovnání a sjednocení reálného způsobu využívání s Metropolitním plánem, tedy o změnu celého pozemku na plochy SV-C.

Žádost podávám jako jeden ze spoluvlastníků, přičemž plně respektuje vůli všech vlastníků. Na vyžádání můžeme doložit příslušné souhlasy nebo se osobně setkat a zamýšlený způsob využití podrobněji projednat.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava regulativu zastavitelné rekreační plochy a změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv samotná úprava funkčního využití plochy, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 3027483

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1363

Podatel | **Nové Modřany, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ835N

Identifikátor podání Portálu Pražana | e6hdh5um

Lokalita | 395, 134, 540

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Importovaná - Námítka 1

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Navrhujeme upravit hodnotu vybraných čtverců výškové regulace na hodnotu 8.

Odůvodnění

Odůvodnění souhlasného vyjádření 2025 se zapracováním námítky z roku 2022:

V rámci podpory souhlasného vypořádání naší námítky doplňujeme, že v současné chvíli proběhlo několik participačních setkání a výběr architekta na základě paralelního zadání investora za účasti a vyjádření veřejnosti i zástupců koalice i opozice MČ zohledňující potřeby občanů, máme kladná nebo "na vědomí" vyjádření příslušných poradních Komisí a vrcholí příprava plánovací smlouvy. Zohlednění naší námítky je tak plně v souladu s kapacitou a urbanismem projednávaného a zpodrobnovaného vítězného návrhu resp. záměru investora.

Původní text odůvodnění:

V Dotčeném území připravuje Společnost Nové Modřany, a.s. (dále jen "Společnost"), jako vlastník níže uvedených pozemků, projekt

polyfunkčních budov (dále jen Projekt), které by měly nahradit dnes nevyužívané nemovitosti. Za tímto účelem nechala Společnost v únoru 2018 zpracovat architektonickou studii, která byla představena vedení Městské části Praha 12 a na jejím základě bylo podepsáno memorandum a smlouva o spolupráci, vč. finančního i věcného plnění v podobě vybudování prvků rekreační a komerční veřejné vybavenosti.

Původní text odůvodnění námítky:

Dotčené území se nachází v místě, kde by mělo vzniknout budoucí centrum Městské části Praha 12. To bude prostorově odvozeno především od budovy již existující nové radnice při ulici Generála Šišky. Tomu byl urbanisticky a architektonicky přizpůsoben i Projekt, který tak zároveň dotváří koncept veřejné vybavenosti v dotčeném území.

Projekt představuje soubor tří budov a veřejného prostranství náměstí, které celkově dotváří funkční osu vedoucí přes budovu nové radnice MČ Praha 12 souběžně s ulicí Generála Šišky. Objemové a výškové řešení Projektu vychází z koncepce jeho polyfunkčního charakteru, tj. kombinace využití prvků veřejné vybavenosti, obytné funkce a komerčního využití v souladu s jeho rolí budoucího čtvrtového městského subcentra na principu města krátkých vzdáleností. Projekt je tak současně naplněním a v souladu s cílovým charakterem lokality podle návrhu Metropolitního plánu, tj. využitím potenciálu transformační plochy v jižní části lokality Tylova čtvrtě.

Projekt výškově navazuje na mix okolních budov, tj. zmíněnou novou radnici Prahy 12, která má včetně ustupujících 5 deklarovaných nadzemních podlaží, přičemž ovšem nemá standardní výšku NP a fakticky dosahuje celkové výšky 23,6 m vůči okolnímu terénu, což odpovídá včetně standardního zvýšeného parteru (5m) více než-li 7 RNP, dále Projekt navazuje na z hlediska reliéfu vyvýšený bytový dům Písková (celkově 6 nadzemních podlaží včetně ustupujících) a při ulici Generála Šišky graduje k nárožní části vůči protilehlým bytovým domům U dubu (celkem 8 včetně ustupujících nadzemních podlaží v přilehlé části a až 9 v rámci bloku při ulici Čs. exilu).

Samotná výsledná výšková gradace vyplývá především z proběhlé veřejné diskuse směřující k co nejširšímu mixu využití včetně veřejné vybavenosti a horizontálnímu i vertikálnímu rozložení těchto způsobů využití. A to i ve vztahu k charakteru navazujících veřejných prostranství budoucího náměstí, nároží křížení kapacitních komunikací Generála Šišky a Čs. exilu i rekreační Modřanskou roklí. Na výsledek této proběhlé veřejné diskuse a podepsané dokumenty je rovněž vázána dohoda na výsledném HPP, umístění a plnění ze strany investora. Na základě těchto dohod a kompromisů rovněž proběhl dokup pozemků potřebných k realizaci projektu jako výsledek

spolupráce na dotvoření urbanismu této klíčové části veřejného života na území MČ Praha 12.

Proto v dotčeném území navrhujeme s ohledem na proběhlou podrobnou veřejnou diskusi a systematicky koncepční přístup návrhu metropolitního plánu v souladu s cílovým charakterem lokality upravit výškovou hladinu na hodnotu 8 (při zachování transformace umožňující plánovaná ustupující podlaží a dominanty).

Přílohou této námítky je doklad vlastnictví společnosti Nové Modřany, a.s., k dotčeným parcelám v území dokládající oprávnění subjektu k podání námítky. Dále k doložení veřejných dohod v území předkládáme text memoranda o spolupráci a smlouvu o uzavření budoucích smluv darovacích s Prahou 12, jejichž přílohou je rovněž výkres urbanismu a základních hmot projednávaného návrhu.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3027486

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1364

Podatel | **Vysočany Office, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZT2E0

Identifikátor podání Portálu Pražana | e6sj5k64

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Vysočany Office - Námítka k článku 167 Textové části -
Přechodná ustanovení

Vyjádření

1/ Souhlasíme se zavedením principu přechodného ustanovení v článku 167 a požadujeme jeho zachování v textové části metropolitního plánu.

2/ Požadujeme rozšířit jeho platnost na všechny záměry, jejichž dokumentace byla zpracovaná před nabytím účinnosti Metropolitního plánu a které budou předloženy stavebnímu úřadu do 1 roku od nabytí účinnosti Metropolitního plánu.

Odůvodnění

Projektová příprava záměru je finančně náročný a vysoce komplexní úkol, kde i drobná změna pravidel může vyvolat zásadní dopady. Pořízení nového územního plánu tak nutně vyvolává v procesu povolování záměrů značnou nejistotu, která dopadá na jednotlivé stavebníky. Ministerstvo pro místní rozvoj k tématu ve svém metodickém vyjádření Č. j. MMR-72085/2025-81 obecně uvádí, že „Změna územně plánovací dokumentace je (...) poměrně zásadním zásahem do legitimního očekávání stavebníků, kteří činí jednotlivé kroky v dobré víře, že jimi navržený záměr je v souladu s regulací v daném území a bude možné jej povolit a realizovat.”

To platí o to více v situaci, kdy je nový územní plán metodicky velmi odlišný od platného. Ve většině případů je proto téměř nemožné připravovat záměr, který by byl ve všech ohledech v souladu jak s platným územním plánem, tak s připravovaným metropolitním plánem, jehož výsledné znění po ukončení projednávání navíc může být odlišné od aktuálně dostupného.

Zároveň platí, že doba přípravy záměru do podoby dokumentace pro povolení stavby včetně získání potřebných stanovisek je proces

trvající v řádu jednotek let. Aktuální textace článku 167 tak - pokud skutečně metropolitní plán vstoupí v účinnost dle předpokládaného harmonogramu v polovině roku 2026 - reálně dopadá pouze na záměry, které jsou již dnes v podobě dokončené nebo téměř dokončené dokumentace pro provolení záměru a pro které bude v příštích měsících probíhat získání nezbytných stanovisek tak, aby mohly být v termínu řádně předloženy se žádostí stavebnímu úřadu. Takových záměrů jistě není málo a aktuální podoba článku 167 jim jistě pomůže se zachováním kontinuity povolovacího procesu. Pro zachování celkové elementární právní jistoty je ale taková úprava zcela nedostatečná. Záměry, které jsou dnes ve stavu rozpracovanosti potřebných dokumentací zcela mine a náklady vynaložené na jejich přípravu budou vynaloženy marně nebo bude třeba nákladného přepracování dokumentace.

Rozumíme tomu, že projednat územní plán pro celé území hlavního města Prahy je náročný úkol a není možné projednávaný plán do nekonečna přizpůsobovat novým okolnostem a dohodám v území, které na tak rozsáhlé ploše zákonitě přirozeně plynule přicházejí. A že nový, metodicky velmi odlišný plán nemůže do všech detailů udržet kontinuitu s dosavadní územně plánovací dokumentací. Je ale zároveň bezpodmínečně nutné v takové situaci zajistit všemi dostupnými prostředky přirozenou kontinuitu pro záměry ve vyšším stupni projektové přípravy, které jsou plně v souladu s platným územním plánem a které by metropolitní plán zablokoval, aniž by k tomu disponoval jakýmkoli novým silným veřejným zájmem, který by takto zásadní zásah do spravedlivého očekávání stavebníků mohl alespoň přiměřeně ospravedlnit.

S ohledem na výše popsané proto navrhuje rozšíření záměrů, na které by dopadl režim podle článku 167 metropolitního plánu tak, aby existovala roční přechodná lhůta, po kterou je dokumentaci připravenou podle platného územního plánu v době jeho platnosti podat s žádostí o povolení záměru. Navržené prodloužení lhůty je přiměřené, aby umožnilo dokončení většiny záměrů, které jsou již dnes ve vysokém stupni projektové přípravy, přitom ale velmi krátké, aby co nejméně zasáhlo do účinnosti metropolitního plánu. Je tak výrazně kratší oproti běžným přechodným ustanovením závazných právních předpisů. Pro srovnání: stavební zákon stanovil pro prováděcí předpisy upravující požadavky na výstavbu přechodnou dobu 3 let.

Máme za to, že navržená úprava je vhodnou a pro všechny strany výstavby v Praze přijatelnou alternativou dalšímu kolu opakovaného projednání Metropolitního plánu, které by vyvolaly podstatné úpravy návrhu nutné pro zapracování legitimních očekávání na kontinuitu povolovacího procesu stavebníky v jednotlivých plochách a lokalitách.

Věříme, že tato úprava může pomoci hladkému dokončení metropolitního plánu, omezit nežádoucí dopady jeho aplikace v prvních měsících jeho účinnosti a překlenout období do zapracování prvních změn, které budou promítat příslušné dohody v území.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Článek 167 MPP obsahuje intertemporální pravidlo upravující aplikační návaznost návrhu MPP na ÚP SÚ tak, aby byly mírně negativní dopady do právní sféry adresátů nové regulace obsažené v MPP. Jako okamžik rozhodný pro aplikaci stávající a nové regulace byl v článku 167 odst. 1 návrhu MPP zvolen okamžik zahájení řízení o povolení záměru ve smyslu stavebního zákona nebo NSZ.

Jedná se o zákonem předvídaný moment, který je z hlediska veřejnoprávní kontroly jasně definovaný a transparentní, právě protože vyplývá přímo ze zákona. Takto stanovený okamžik je stejný pro všechny adresáty, neodůvodněně neznevýhodňuje vybrané záměry či žadatele, a činí tak formulované pravidlo nediskriminačním. Současně tento okamžik představuje jasnou hranici mezi aplikací ÚP SÚ a nového MPP. Varianta, že by se přechodné ustanovení vztahovalo i na ty záměry, u nichž byla před nabytím účinnosti MPP pouze zpracována projektová dokumentace, není vhodná, a to i v případě, že by předložení žádosti o povolení těchto záměrů stavebnímu úřadu bylo omezeno objektivní lhůtou jednoho roku od účinnosti MPP.

Okamžik vyhotovení projektové dokumentace není ze strany stavebního úřadu nad veškerou pochybnost ověřitelný, a rozhodnutí stavebního úřadu postupovat podle čl. 167 MPP by proto nemuselo být činěno v souladu s § 3 správního řádu. Nadto by takto formulovaný regulativ byl lehce zneužitelný ze strany jednotlivých žadatelů, neboť je datace projektové dokumentace de facto zcela v jejich právní dispozici.

Pořizovatel proto dospěl na základě správní úvahy k závěru, že podatelem navrhované řešení nelze připustit, neboť by v praxi nebylo možné zajistit efektivní kontrolu takto stanoveného okamžiku rozhodného pro aplikaci stávající nebo nové regulace v územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.226 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027485

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1364

Podatel | **Vysočany Office, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZT2E0

Identifikátor podání Portálu Pražana | e6sj5k64

Lokalita | 025

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Vysočany Office - Parametry zástavby

Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným omezením parametrů zástavby jeho pozemku prostřednictvím koeficientu základního zastavění budovami 25 % (Zz) a 8,0 (Vz) a požaduje stanovení takových regulativů, které stanovené stávající parametry zástavby alespoň neomezí, nebude-li možné je navýšit.

Odůvodnění

Aktuálně platný územní plán ve vztahu k parametrům zástavby na pozemku podatele stanoví takové parametry, které umožňují realizovat zástavbu shodnou se stávající navazující výstavbou, a především realizovat níže uvedený povolený záměr podatele.

V souladu s parametry zástavby dle platného územního plánu podatel v legitimním očekávání kontinuity územního plánování činí aktivní přípravné kroky směřující k realizaci stavebního záměru „Administrativní budova Vysočany Office s komerčním využitím a stravovacím provozem a související technická a dopravní infrastruktura“. K záměru podatele bylo dne 22. 3. 2022 vydáno stavební povolení, které nabylo právní moci dne 23. 4. 2022. Územní rozhodnutí nabylo právní moci dne 18.6.2020. Stavební povolení a územní rozhodnutí tvoří přílohy této námítky.

Upravený návrh Metropolitního plánu stávající využitelnost pozemku podatele zcela zásadně, neproporcionálně, a oproti stávajícímu územnímu plánu diskontinuálně, omezuje.

Podatel proto požaduje upravit navrhované koeficienty základního zastavění budovami (Zz) a koeficient základní podlažnosti (Vz) tak, aby odpovídaly alespoň rozsahu dle stávajícího územního plánu, ve kterém koeficient KPP (H=2,2) a podmíněně přípustný koeficient

KPPp umožňuje až hodnotu I (2,6). Návrh Metropolitního plánu však umožňuje, dle koeficientů Zz (25) a Vz (8), hodnotu nižší: 2,0.

Podatel legitimně očekává, že stávající právní stav dle platného územního plánu, určující mantinely jeho vlastnického práva z pohledu využitelnosti jeho pozemku, a povolená výstavba budou respektovány. Očekává, že stávající územní regulace nebude nepředvídatelně a disproportčně měněna způsobem, který by znemožnil realizaci povoleného záměru.

Podatel podotýká, že ve vztahu k pozemkům dotčeným námitkou podal současně i námitku brojící proti navrhovanému výškovému regulativu, která s touto námitkou úzce souvisí.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek na navýšení kapacit je v MPP již splněn. Dle ÚP SÚ činí celkový nárok v daném území (kombinace kódů SV-G a SV-H) celkem 96 719,8 m² HPP. Návrh MPP pro příslušnou TR plochu 411/025/2469 stanovuje kapacitu 108 542 m² HPP. Z porovnání vyplývá, že návrh MPP již navyšuje rozvojový potenciál oproti stávajícímu stavu a další navyšování je tudíž bezpředmětné.

Vzhledem k tomu, že Metropolitní plán není retroaktivní, tato již povolená rozhodnutí zůstávají nedotčena. Dle článku 167 textové části MPP se záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů ÚP SÚ, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti ÚP SÚ. To se mimo jiné týká i záměrů, které mají vydané pravomocné územní rozhodnutí.

Dále uvádíme, že distribuce kapacit mezi jednotlivé stavební bloky je podrobněji prověřována v rámci pořizované Územní studie Vysočany, která bude sloužit jako odborný podklad pro rozhodování 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.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových

prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propasal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Pořizované a schválené 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 3027484

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1364

Podatel | **Vysočany Office, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZT2E0

Identifikátor podání Portálu Pražana | e6sj5k64

Lokalita | 025

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Vysočany Office - Výšková regulace

Vyjádření

Navrhované rozmezí podlažnosti nerespektuje podlažnost podatelova povoleného záměru „Administrativní budova Vysočany Office s komerčním využitím a stravovacím provozem a související technická a dopravní infrastruktura“. Podatel proto s navrhovaným výškovým regulativem ve vztahu k jeho pozemkům nesouhlasí a požaduje stanovit rozmezí podlažnosti na celé ploše pozemků na hodnotu 8 s hladinou věží 15.

Odůvodnění

Podatel v současné době činí aktivní přípravné kroky směřující k realizaci stavebního záměru „Administrativní budova Vysočany Office s komerčním využitím a stravovacím provozem a související technická a dopravní infrastruktura“. K záměru podatele bylo dne 22. 3. 2022 vydáno stavební povolení, které nabylo právní moci dne 23. 4. 2022. Územní rozhodnutí nabylo právní moci dne 18.6.2020. Stavební povolení a územní rozhodnutí tvoří přílohy této námítky.

Upravený návrh Metropolitního plánu však navrženým rozmezím podlažnosti povolený záměr, zejména jeho podlažnost, nerespektuje, resp. jej nepřípustně opomíjí. Podatel požaduje, aby byly v návrhu Metropolitního plánu respektovány a zachovány všechny parametry výstavby dle výše uvedeného pravomocného rozhodnutí, zejména podatel požaduje upravit výškovou regulaci na jeho pozemcích tak, aby na celé ploše pozemků bylo stanoveno rozmezí podlažnosti na hodnotu 8 s hladinou věží 15.

Stanovení požadovaného rozmezí podlažnosti zajistí dlouhodobý a smysluplný urbanistický rozvoj dané lokality, neboť navazuje na charakter a stejné hodnoty okolní zástavby obklopující pozemky podatele. Širší okolí má vzhledem k návaznosti na urbanisticky

významné náměstí Organizace spojených národů (náměstí čtvrtové úrovně) přirozený rozvojový potenciál. Stanovení vyšší podlažnosti v daném území tak představuje logické a přiměřené pokračování rozvojové tendence širší lokality a umožní kompaktnější a efektivnější prostorové uspořádání, což je plně v souladu s veřejným zájmem.

Vydané stavební povolení a jemu předcházející územní rozhodnutí k záměru podatele představuje limit využití území a Metropolitní plán jej musí respektovat.

Podatel podotýká, že ve vztahu k pozemkům dotčeným námitkou podal současně i námitku proti stanoveným parametrům zástavby, která s touto námitkou úzce souvisí.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Vzhledem k tomu, že Metropolitní plán není retroaktivní, tato již povolená rozhodnutí zůstávají nedotčena. Dle článku 167 textové části MPP se záměry, u nichž bylo před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu zahájeno řízení o jejich povolení podle stavebního zákona nebo zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, které k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu nebylo dokončeno, se pro účely Metropolitního plánu považují za přípustné v rozsahu, v jakém byly přípustné podle regulativů Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, vydaného usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999, ve znění účinném k poslednímu dni účinnosti Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy. To se mimo jiné týká i záměrů, které mají vydané pravomocné územní rozhodnutí.

V předchozí verzi Metropolitního plánu k veřejnému projednání byla v předmětném místě navržena v výšková regulace o maximálním počtu 6 RNP. Návrh MPP k opakovanému veřejnému projednání navyšuje maximální počet RNP na 8. Dle článku 103 textové části MPP lze maximální počet RNP stanovený dle čl. 98 možné navýšit:

- a) o 1 RNP pro budovy podél metropolitních a čtvrtových tříd a na metropolitních a čtvrtových náměstích,
- b) o další 1 RNP pro budovy podél metropolitních tříd a na metropolitních náměstích v transformačních a rozvojových plochách a se stanoveným rozmezím podlažnosti 6 a vyšší,
- c) o 2 RNP nad maximálně 1/3 RPB pro budovy na nárožích na křížení metropolitních, čtvrtových a lokálních tříd a náměstí, pokud to není v rozporu s charakterem území.

Výsledná podlažnost tedy může dosahovat lokálně až 10 podlaží.

V rámci návrhu Metropolitního plánu však předmětné území nebylo nikdy uvažováno jako součást hladiny věží Kolbenova neboť ta se soustředí v okolí stanice metra Kolbenova v místě významného městského lokálního centra. Koncepce základní podlažnosti o průměrné výšce 8 RNP v tomto prostoru je prověřována v rámci pořizované Územní studie Vysočany a je urbanisticky logická.

Dále uvádíme, že návrh MPP bude průběžně uváděn do souladu se skutečným stavem metodicky jednotným postupem v rámci HMP, a to po vyhotovení návrhu MPP a jeho nabytí účinnosti, prostřednictvím systémové změny MPP, jejímž žadatelem bude pořizovatel.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů),

koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propasal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Pořizované a schválené 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 3027531

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1368

Podatel | **KARLÍN GROUP TWENTY a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW4EJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | e9x22htn

Lokalita | 024

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 024/Libeň - plocha 411/024/2209 - námítka k referenčnímu koeficientu pro výpočet HPPref

Vyjádření

Vyjádření k: příloha č.3 – krycí list podmíněnosti 994/024/1001

V lokalitách: 024/Libeň, transformační plocha 411/024/2209

Dle schématu v příloze č.3 (krycí list podmíněnosti) je referenční koeficient pro výpočet HPPref, a tedy podmínkou pro uzavření plánovací smlouvy, stanoven na hodnotu 1,4 v převážné části transformační plochy, resp. 0,0, 0,3 a 0,7 ve zbývajících částech transformační plochy.

Požadujeme upravit koeficient pro výpočet referenční hodnoty hrubých podlažních ploch HPPref v celé transformační ploše na 2,4, aby odpovídal množství hrubých podlažních ploch, které předpokládá schválená Územní studie Palmovka.

Odůvodnění

Dle platného územního plánu se jedná o stabilizované území bez koeficientu podlažních ploch.

Územní studie Palmovka pořízená HMP/MČ v daném území počítá s koeficientem podlažních ploch (podíl uvažovaných HPP a plochy záměru) cca 2,4.

Podmínka uzavření plánovací smlouvy by se měla uplatnit tehdy, pokud hrubé podlažní plochy záměru překročí hodnotu odpovídající koeficientu 2,4 (pro výpočet HPPref), protože s plochami do výše tohoto koeficientu počítá Územní studie Palmovka pořízená HMP/MČ v nyní stabilizovaném území.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Z důvodu právní kontinuity a nezatížení vlastníků nad rámec jejich legitimního očekávání stanovuje MPP pravidlo, že podmíněnost plánovací smlouvou bude aplikována pouze v rozsahu rozdílu realizovatelných HPP dle návrhu MPP oproti ÚP SÚ, tj. stávajícímu právnímu stavu. Z tohoto důvodu byla nově definována hladina HPPref, tj. referenční hladina množství HPP, které je de facto „právně nárokové“.

Referenční hladina HPPref byla odvozena od právního stavu z koeficientů KPP dosavadního ÚP SÚ, převedeného na hodnoty referenčního koeficientu jednotnou metodikou s určitou rezervou v rámci přijatelné tolerance nenárokového navýšení HPP, a to z důvodu absorpce určité dílčí odchylky či nepřesnosti ploch mezi ÚP SÚ a MPP. Zpravidla se jednalo o limitní navýšení KPP 0,1 do koeficientu C, KPP 0,2 do koeficientu J a KPP 0,3 od koeficientu K a výše, což z důvodu právní kontinuity a jednotného přístupu odpovídá metodice pro transformaci koeficientů mezi oběma územními plány ve smyslu úpravy metodiky stanovení míry využití území v transformačních a rozvojových plochách na základě obdržených připomínek a námitek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V případech, kdy v dosavadním územním plánu není stanovena míra využití území pomocí KPP (primárně v plochách stabilizovaných) byl z důvodu jednotného přístupu, právní kontinuity a předvídatelnosti využití tzv. fixní koeficient KPP dle přílohy č. 4 Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy, opět z důvodu jednotného a předvídatelného přístupu vůči vlastníkům, navýšený o určitou rezervu v rámci přijatelné tolerance nenárokového navýšení HPP s totožnými principy jako u ploch se stanovenou mírou využití území pomocí KPP.

Podmíněnost plánovací smlouvou tak reflektuje stávající právní stav i právní kontinuitu. Na základě toho bylo pořizovatelem vyhodnoceno, že případné vyhovění požadavku podatele by vedlo k porušení výše stanovených principů a tedy nepřiměřenému zásahu do práv dotčených vlastníků. Více v kapitole č. 9 textové části odůvodnění, k čl. 160 MPP.

Námítka

ID 3027530

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1368

Podatel | **KARLÍN GROUP TWENTY a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW4EJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | e9x22htn

Lokalita | 024, 756, 803, 845

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 024/Libeň - plocha 411/024/2209 - námitka k výškové regulaci

Vyjádření

Vyjádření k: grafické části (výkresům) – Z02, S03, O01

V lokalitách: 024/Libeň, transformační plocha 411/024/2209

Dle S03 Schéma výškové regulace je v části předmětné transformační plochy RNP 6, tzn. rozmezí výškové regulace, které určuje rozsah maximálního počtu RNP pro zástavbu, je zde 4 až 6 NP (+1 ustoupené podlaží).

Požadujeme upravit výškovou regulaci v celé transformační ploše 411/024/2209 na RNP 8, tedy rozmezí maximálního počtu RNP na 6-8 NP.

Odůvodnění

Výšková regulace RNP 6 v části předmětné transformační plochy neodpovídá výškám, resp. počtu podlaží, které umožňuje Územní studie Palmovka schválená 6.2.2025.

Územní studie Palmovka v daném území počítá s výškovou regulací dle PSP hladina VI (hl. římsa 16-26 m) a V (hl. římsa 12-21 m), resp. III-V.

Hlavní římsa v úrovni 21 m (v souladu s hladinou V) umožňuje dle platné legislativy navrhnout až 7 nadzemních podlaží (+1 ustoupené podlaží), hlavní římsa v úrovni 26 m až 8 nadzemních podlaží (+1 ustoupené podlaží), což RNP 6 neumožňuje.

Níže soutisk výškové regulace dle Územní studie Palmovka a dle návrhu Metropolitního plánu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Předmětné plochy výškové regulace byly navýšeny ze 4 na 6 RNP na základě výsledků vypořádání veřejného projednání, pokynu pořizovatele a zajištění kontinuity rozhodování v území. Pořizovatel tyto plochy výškové regulace podrobně diskutoval se zpracovatelem územní studie Palmovka a dotčeným orgánem - Ministerstvem kultury, s jehož zájmy hájenými podle zvláštních právních předpisů by se další navyšování výškové regulace dostávalo do konfliktu. Kapacity dané transformační plochy MPP jsou v souladu se změnou Z 3852 ÚP SÚ a umožňují realizaci kapacit ÚS Palmovka.

Definice rozmezí podlažnosti MPP vychází z hladin v § 25, odst. 2 PSP a z ÚAP, přičemž platí, že rozmezí podlažnosti 6 a 8 se zpravidla vymezují v lokalitách s rostlou strukturou, blokovou strukturou a heterogenní strukturou a zpravidla odpovídají hladinám dle PSP V (12–21 m) a VI (16–26 m). Výšková regulace v MPP není stanovena osamoceně a je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Totéž platí i pro územní studie, kdy výslednou hmotu staveb ovlivňují další regulativy.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to

v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

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 čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových 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.

Pořizované a schválené 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.

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

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 3027532

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1369

Podatel | **MATĚJŮ MARIKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZC5

Identifikátor podání Portálu Pražana | eajj7vnu

Lokalita | 944, 281

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka D.M. Dubeč

Vyjádření

Podávám námítku, v souladu s § 52 odst. 2 a 3 Stavebního zákona 2006, k vymezení pozemku č. parc. 621/9, v v katastrálním území Dolní Měcholupy, k návrhu opatření obecné povahy – Metropolitní plán hl. m. Prahy zveřejněném 20.10.2025.

Nesouhlasím s vymezením funkční plochy na pozemku č. parc. 621/9, v k.ú. Dolní Měcholupy. Požaduji přeřazení z ploch na pozemku č. parc. 621/9, vk.ú. Dolní Měcholupy do zastavitelné transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury k rozvojové ploše č. 414/281/5016.

Odůvodnění

Navrhujeme, aby dotčené území bylo v rámci Metropolitního plánu hlavního města Prahy k do zastavitelné transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury k rozvojové ploše č. 414/281/5016 v rámci lokality „281/Dubeč“, na kterou bezprostředně navazuje.

Pozemky byly v platném územním plánu hl. m. Prahy vedeny jako územní rezerva s předpokladem budoucího rozvoje. Návrh Metropolitního plánu tuto skutečnost ignoruje a bez řádného odůvodnění mění funkční využití na plochy nezastavitelné (lesní). Tím dochází k narušení legitimního očekávání vlastníka a kontinuity plánovací dokumentace.

Dotčený pozemek přímo navazuje na zastavěné pozemky v ulici Ke Strouze, vedené v lokalitě č. 281/Dubeč. Z hlediska urbanistické struktury se jedná o přirozené stávající doplnění stávající zástavby rodinnými domy, což odpovídá definici

transformačních a rozvojových ploch dle textové části Metropolitního plánu.

Návrh přeřazení není v rozporu se zásadami rozvoje hl. m. Prahy ani s cíli územního plánování dle § 18 stavebního zákona. Naopak reaguje na prokazatelný deficit poptávky po bydlení a umožňuje efektivní využití území v návaznosti na stávající infrastrukturu.

V textové části návrhu není uvedeno a řádně odůvodněno, proč byly pozemky z původní územní rezervy přeřazeny do ploch nezastavitelných. Podle stavebního zákona musí být každá změna řádně odůvodněna, což se v daném případě nestalo.

Dále zastupitelstvo hlavního města Prahy usnesením č. 15/8 ze dne 20. června 2024 schválilo návrh na pořízení změny územního plánu standardním postupem. Tento podnět byl zařazen do „Vlny 47, skupina 4“.

Dotčené území o celkové výměře 72 189 m² je v současnosti vymezeno jako orná půda a plochy pro pěstování zeleniny (/OP/), dále jako plochy čistě obytné s kódem míry využití území Aa B (/OB-A/, /OB-B/), plochy ostatních dopravně významných komunikací (/S4/) a plochy zeleně městské a krajinné (/ZMK/). Navrhovaná změna funkčního využití zahrnuje vymezení ploch čistě obytných s kódem míry využití území B (/OB-B/), ploch ostatních dopravně významných komunikací (/S4/), ploch veřejného vybavení (/VV/) a ploch zeleně městské a krajinné (/ZMK/).

Návrh na pořízení změny, v daném rozsahu, byl řádně schválen, na základě požadavku samosprávy a zařazen dopříslušné vlny.

Jsme si vědomi skutečnosti, že Metropolitní plán hlavního města Prahy je dlouhodobě projednávaným dokumentem, jehož návrh je v pokročilé fázi přípravy. Je pravděpodobné, že námítce nebude v této fázi bezprostředně vyhověno. Z tohoto důvodu uplatňujeme námítku jako podnět pro první změnu Metropolitního plánu, pokud nebude zohledněna již v aktuálním návrhu.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotčené části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změnám, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění

regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dané východní části zastavitelného území, bylo zejména úprava konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území v rámci rozvojové plochy s obytným využitím, dále vymezení plochy, v níž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, tj. nikoliv úprava hranic zastavitelného či nezastavitelného území nebo úprava využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 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 vlastníkoví 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 3027534

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1369

Podatel | **MATĚJŮ MARIKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZC5

Identifikátor podání Portálu Pražana | eajj7vnu

Lokalita | 282, 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka D.M. kántry

Vyjádření

Podávám námítku, v souladu s § 52 odst. 2 a 3 Stavebního zákona 2006, k vymezení pozemků č. parc. 625/1, 625/7, vše v katastrálním území Dolní Měcholupy, k návrhu opatření obecné povahy – Metropolitní plán hl. m. Prahy zveřejněném 20.10.2025.

Nesouhlasím s vymezením funkční plochy na pozemcích č. parc. 625/1, 625/7, vše k.ú. Dolní Měcholupy.

Požaduji přeřazení ploch na pozemcích č. parc. 625/1, 625/7, vše k.ú. Dolní Měcholupy do transformační plochy se způsobem využití: *rekreační, s cílovou charakteristikou plochy: zahrádková osada.*

Odůvodnění

Navrhujeme, aby dotčené území bylo v rámci Metropolitního plánu hlavního města Prahy přeřazeno do transformační plochy. Vymezení transformační plochy vyjadřuje požadavek na změnu funkčního využití území za účelem zlepšení podmínek pro rekreační využívání, přičemž cílovou charakteristikou této plochy je zahrádková osada. Navrhovaný způsob využití, tj. rekreační funkce s cílovou charakteristikou zahrádkové osady, jev souladu s koncepcí Metropolitního plánu přípustný. Návrh odpovídá obdobným transformačním plochám, které jsou v daném krycím listu Dolní Počernice – Horní Měcholupy standardně vymežovány, například v transformačních plochách č. 413/944/9076, 413/944/9120, 413/944/9126 a 416/944/9515.

Vymezení rozvojové plochy současně vyjadřuje požadavek na rozvoj přírodních hodnot bez určení konkrétní plochy podrobnějšího strukturálního členění. Nepřeřazení předmětného území do transformační plochy by vedlo k disproporcionalitě v území, neboť na

části dotčených pozemků je již dnes provozováno golfové hřiště, které významně přispělo k revitalizaci původně nefunkčního území přizachování dominantního podílu zeleně. Tento stav je v souladu s cíli Metropolitního plánu, zejména s podporou rekreačních aktivit a udržitelného využívání krajiny. Z důvodu vysokého rekreačního významu je zemědělské využití vhodné přednostně směřovat do méně intenzivních forem, zejména s preferencí travnatých ploch a ovocných (krajinných) sadů.

Z uvedených důvodů požadujeme, aby Metropolitní plán reflektoval skutečný stav a rozvojový potenciál území a vymezil jej jako transformační plochu pro rekreační využití. Návrh je koncipován tak, aby při respektování koridoru č. 630/-/125 Vysokorychlostní trať Praha-Vršovice – Běchovice byl v souladu s cílovým charakterem lokality, který má za cíl chránit a osilovat nezastavitelnou, stabilizovanou, rekreační lokalitu Dolní Počernice – Horní Měcholupy se strukturou zemědělské krajiny v rovině, doplněné víceúčelovými krajinnými prvky. Lokalita je součástí krajiny vymezené v Zásadách územního rozvoje (stav k 25. 6. 2025) s názvem „Krajina Úvalské plošiny“. V dané části ZÚR není navrhované vymezení pro způsob využití „rekreační, s cílovou charakteristikou plochy: zahrádková osada“ v rozporu s aktuálně platnými ZÚR. Z důvodu vysokého rekreačního významu je zemědělské využití vhodné přednostně směřovat do méně intenzivních forem, zejména s preferencí travnatých ploch a ovocných sadů.

Jsme si vědomi skutečnosti, že Metropolitní plán hlavního města Prahy je dlouhodobě projednávaným dokumentem, jehož návrh je v pokročilé fázi přípravy. Je pravděpodobné, že námítce nebude v této fázi bezprostředně vyhověno. Z tohoto důvodu uplatňujeme námítku jako podnět pro první změnu Metropolitního plánu, pokud nebude zohledněna již v aktuálním návrhu.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotčené části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změnám, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává

pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla zejména bylo vymezení občanské vybavenosti bodem, tj. nikoliv úprava využití nebo úprava typu plochy podrobnějšího strukturálního členění, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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.

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.

Požadavek, resp. návrh na pořízení změny Metropolitního plánu po jeho vydání bere pořizovatel na vědomí. Změny Metropolitního plánu budou pořizovány dle NSZ a o zahájení jejich pořizování bude možné požádat ihned po nabytí účinnosti MPP.

Podávání podnětů na pořízení změn územního plánu a jejich posuzování je podrobně popsáno v Oddílu 4 (§ 108 – § 111) NSZ. Pořizovatel se následně bude každým doručeným podnětem na

pořízení změny zabývat a dále jej předloží Zastupitelstvu HMP k rozhodnutí o případném pořízení. Požadavky na zaevidování žádostí o následné změny MPP však není možné řešit v rámci aktuálního pořizování návrhu MPP.

Námítka

ID 3027535

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1369

Podatel | **MATĚJŮ MARIKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZC5

Identifikátor podání Portálu Pražana | eajj7vnu

Lokalita | 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Námítka D.M. Slatina

Vyjádření

odávám námítku, v souladu s § 52 odst. 2 a 3 Stavebního zákona 2006, k vymezení pozemku č. parc. 595/1, v katastrálním území Dolní Měcholupy, k návrhu opatření obecné povahy – Metropolitní plán hl. m. Prahy zveřejněném 20.10.2025.

Nesouhlasím s vymezením funkční plochy na pozemku č. parc. 595/1, v k.ú. Dolní Měcholupy.

Požaduji přeřazení ploch na pozemku č. parc. 595/1, v k.ú. Dolní Měcholupy do transformační plochy se *způsobem využití: rekreační, s cílovou charakteristikou plochy: zahrádková osada*.

Odůvodnění

Navrhujeme, aby dotčené území bylo v rámci Metropolitního plánu hlavního města Prahy přeřazeno do transformační plochy. Vymezení transformační plochy vyjadřuje požadavek na změnu funkčního využití území za účelem zlepšení podmínek pro rekreační využívání, přičemž cílovou charakteristikou této plochy je zahrádková osada. Navrhovaný způsob využití, tj. rekreační funkce s cílovou charakteristikou zahrádkové osady, jev souladu s koncepcí Metropolitního plánu přípustný. Návrh odpovídá obdobným transformačním plochám, které jsou v daném krycím listu Dolní Počernice – Horní Měcholupy standardně vymežovány, například v transformačních plochách č. 413/944/9076, 413/944/9120, 413/944/9126 a 416/944/9515.

Vymezení rozvojové plochy současně vyjadřuje požadavek na rozvoj přírodních hodnot bez určení konkrétní plochy podrobnějšího strukturálního členění. Nepřeřazení předmětného území do transformační plochy by vedlo k disproporcionalitě v území, neboť na

části dotčených pozemků je již dnes provozováno golfové hřiště, které významně přispělo k revitalizaci původně nefunkčního území přizachování dominantního podílu zeleně. Tento stav je v souladu s cíli Metropolitního plánu, zejména s podporou rekreačních aktivit a udržitelného využívání krajiny. Z důvodu vysokého rekreačního významu je zemědělské využití vhodné přednostně směřovat do méně intenzivních forem, zejména s preferencí travnatých ploch a ovocných (krajinných) sadů.

Z uvedených důvodů požadujeme, aby Metropolitní plán reflektoval skutečný stav a rozvojový potenciál území a vymezil jej jako transformační plochu pro rekreační využití. Návrh je koncipován tak, aby při respektování koridoru č. 610/-/175 Východní obchvat Štěrbohol — územní rezerva byl v souladu s cílovým charakterem lokality, který má za cíl chránit a osilovat nezastavitelnou, stabilizovanou, rekreační lokalitu Dolní Počernice – Horní Měcholupy se strukturou zemědělské krajiny v rovině, doplněné víceúčelovými krajinnými prvky. Lokalita je součástí krajiny vymezené v Zásadách územního rozvoje (stav k 25. 6. 2025) s názvem „Krajina Úvalské plošiny“. V dané části ZÚR není navrhované vymezení pro způsob využití „rekreační, s cílovou charakteristikou plochy: zahrádková osada“ v rozporu s aktuálně platnými ZÚR. Z důvodu vysokého rekreačního významu je zemědělské využití vhodné přednostně směřovat do méně intenzivních forem, zejména s preferencí travnatých ploch a ovocných sadů.

Jsme si vědomi skutečnosti, že Metropolitní plán hlavního města Prahy je dlouhodobě projednávaným dokumentem, jehož návrh je v pokročilé fázi přípravy. Je pravděpodobné, že námítce nebude v této fázi bezprostředně vyhověno. Z tohoto důvodu uplatňujeme námítku jako podnět pro první změnu Metropolitního plánu, pokud nebude zohledněna již v aktuálním návrhu.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotčené části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změnám, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává

pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, bylo nové vymezení dopravní infrastruktury prvku 610/-/175 Východní obchvat Štěrbohol — územní rezerva, tj. nikoliv úprava typu plochy podrobnějšího strukturálního členění, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že celé širší území je určeno pro vznik významného parku s přírodně cennou vodní nádrží, zahrádková osada není v souladu s tímto záměrem a jednalo by se o nekoncepční vyjmutí jedné parcely z transformační plochy a parku. Zároveň se daná plocha nachází v lokalitě se strukturou zemědělské krajiny v rovině, ve které se má primárně rozvíjet jemnější krajinná u matrice doplněním víceúčelových krajinných prvků, které rozčleňují území na menší půdní bloky a jejich díly, zejména mezí, stromořadí ve formě doprovodných prvků podél cest, větrolamů či břehových porostů u vodních toků a vodních ploch, drobných lesíků a hájků, travnatých zasakovacích příkopů při zachování zemědělského charakteru s rekreačním využitím krajiny. Plocha zahrádkové osady tyto předpoklady nerozvíjí a proto nebude vymezená. V neposlední řadě je dotčené území vymezeno jako koridor územní rezervy pro dopravní infrastrukturu a do momentu prověření tohoto záměru není účelné území na zahrádkovou osadu transformovat.

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, resp. návrh na pořízení změny Metropolitního plánu po jeho vydání bere pořizovatel na vědomí. Změny Metropolitního plánu budou pořizovány dle NSZ a o zahájení jejich pořizování bude možné požádat ihned po nabytí účinnosti MPP.

Podávání podnětů na pořízení změn územního plánu a jejich posuzování je podrobně popsáno v Oddílu 4 (§ 108 – § 111) NSZ. Pořizovatel se následně bude každým doručeným podnětem na pořízení změny zabývat a dále jej předloží Zastupitelstvu HMP k rozhodnutí o případném pořízení. Požadavky na zaevidování žádostí o následné změny MPP však není možné řešit v rámci aktuálního pořizování návrhu MPP.

Námítka

ID 3027533

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1369

Podatel | **MATĚJŮ MARIKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZC5

Identifikátor podání Portálu Pražana | eajj7vnu

Lokalita | 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Námítka D.M. u potoka

Vyjádření

Podávám námítku, v souladu s § 52 odst. 2 a 3 Stavebního zákona 2006, k vymezení pozemků č. parc. 602/25, 602/18, vše v katastrálním území Dolní Měcholupy, k návrhu opatření obecné povahy – Metropolitní plán hl. m. Prahy zveřejněném 20.10.2025. Nesouhlasím s vymezením funkční plochy na pozemcích č. parc. 602/25, 602/18, vše k.ú. Dolní Měcholupy.

Požaduji přeřazení ploch na pozemcích č. parc. 602/25, 602/18, vše k.ú. Dolní Měcholupy do transformační plochy *sezpůsobem využití: rekreační, s cílovou charakteristikou plochy: zahrádková osada*.

Odůvodnění

Navrhujeme, aby dotčené území bylo v rámci Metropolitního plánu hlavního města Prahy přeřazeno do transformační plochy. Vymezení transformační plochy vyjadřuje požadavek na změnu funkčního využití území za účelem zlepšení podmínek pro rekreační využívání, přičemž cílovou charakteristikou této plochy je zahrádková osada. Navrhovaný způsob využití, tj. rekreační funkce s cílovou charakteristikou zahrádkové osady, jev souladu s koncepcí Metropolitního plánu přípustný. Návrh odpovídá obdobným transformačním plochám, které jsou v daném krycím listu Dolní Počernice – Horní Měcholupy standardně vymežovány, například v transformačních plochách č. 413/944/9076, 413/944/9120, 413/944/9126 a 416/944/9515.

Vymezení rozvojové plochy současně vyjadřuje požadavek na rozvoj přírodních hodnot bez určení konkrétní plochy podrobnějšího strukturálního členění. Nepřeřazení předmetného území do transformační plochy by vedlo k disproporcionalitě v území, neboť na části dotčených pozemků je již dnes provozováno golfové hřiště, které

významně přispělo k revitalizaci původně nefunkčního území přizachování dominantního podílu zeleně. Tento stav je v souladu s cíli Metropolitního plánu, zejména s podporou rekreačních aktivit a udržitelného využívání krajiny. Z důvodu vysokého rekreačního významu je zemědělské využití vhodné přednostně směřovat do méně intenzivních forem, zejména s preferencí travnatých ploch a ovocných (krajinných) sadů.

Z uvedených důvodů požadujeme, aby Metropolitní plán reflektoval skutečný stav a rozvojový potenciál území a vymezil jej jako transformační plochu pro rekreační využití. Návrh je koncipován tak, aby při respektování koridoru č. 630/-/125 Vysokorychlostní trať Praha-Vršovice – Běchovice byl v souladu s cílovým charakterem lokality, který má za cíl chránit a posilovat nezastavitelnou, stabilizovanou, rekreační lokalitu Dolní Počernice – Horní Měcholupy se strukturou zemědělské krajiny v rovině, doplněné víceúčelovými krajinnými prvky. Lokalita je součástí krajiny vymezené v Zásadách územního rozvoje (stav k 25. 6. 2025) s názvem „Krajina Úvalské plošiny“. V dané části ZÚR není navrhované vymezení pro způsob využití „rekreační, s cílovou charakteristikou plochy: zahrádková osada“ v rozporu s aktuálně platnými ZÚR. Z důvodu vysokého rekreačního významu je zemědělské využití vhodné přednostně směřovat do méně intenzivních forem, zejména s preferencí travnatých ploch a ovocných sadů.

Jsme si vědomi skutečnosti, že Metropolitní plán hlavního města Prahy je dlouhodobě projednávaným dokumentem, jehož návrh je v pokročilé fázi přípravy. Je pravděpodobné, že námítce nebude v této fázi bezprostředně vyhověno. Z tohoto důvodu uplatňujeme námítku jako podnět pro první změnu Metropolitního plánu, pokud nebude zohledněna již v aktuálním návrhu.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, bylo nové vymezení dopravní infrastruktury 630/-/125 Vysokorychlostní trať Praha-Vršovice - Běchovice—návrh, tj. nikoliv úprava využití nebo úprava typu plochy podrobnějšího strukturálního členění, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 3027536

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1369

Podatel | **MATĚJŮ MARIKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVZC5

Identifikátor podání Portálu Pražana | eajj7vnu

Lokalita | 942

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Námítka D.M. Uhříněves

Vyjádření

Podávám námítku, v souladu s § 52 odst. 2 a 3 Stavebního zákona 2006, k vymezení pozemku č. parc. 637/35, v v katastrálním území Dolní Měcholupy, k návrhu opatření obecné povahy – Metropolitní plán hl. m. Prahy zveřejněném 20.10.2025.

Nesouhlasím s vymezením funkční plochy na pozemku č. parc. 637/35, vše k.ú. Dolní Měcholupy.

Požaduji přeřazení ploch na pozemku č. parc. 637/35, v k.ú. Dolní Měcholupy do transformační plochy se *způsobem využití: rekreační, s cílovou charakteristikou plochy: zahrádková osada.*

Odůvodnění

Navrhujeme, aby dotčené území bylo v rámci Metropolitního plánu hlavního města Prahy přeřazeno do transformační plochy. Vymezení transformační plochy vyjadřuje požadavek na změnu funkčního využití území za účelem zlepšení podmínek pro rekreační využívání, přičemž cílovou charakteristikou této plochy je zahrádková osada. Navrhovaný způsob využití, tj. rekreační funkce s cílovou charakteristikou zahrádkové osady, jev souladu s koncepcí Metropolitního plánu přípustný. Návrh odpovídá obdobným transformačním plochám, které jsou v daném krycím listu Dolní Počernice – Horní Měcholupy standardně vymezovány, například v transformační ploše č. 413/942/9026.

Vymezení rozvojové plochy současně vyjadřuje požadavek na rozvoj přírodních hodnot bez určení konkrétní plochy podrobnějšího strukturálního členění. Nepřeřazení předmetného území do transformační plochy by vedlo k disproporcionalitě v území, neboť na části dotčených pozemků je již dnes provozováno golfové hřiště, které

významně přispělo k revitalizaci původně nefunkčního území přizachování dominantního podílu zeleně. Tento stav je v souladu s cíli Metropolitního plánu, zejména s podporou rekreačních aktivit a udržitelného využívání krajiny. Z důvodu vysokého rekreačního významu je zemědělské využití vhodné přednostně směřovat do méně intenzivních forem, zejména s preferencí travnatých ploch a ovocných (krajinných) sadů.

Z uvedených důvodů požadujeme, aby Metropolitní plán reflektoval skutečný stav a rozvojový potenciál území a vymezil jej jako transformační plochu pro rekreační využití. Návrh je koncipován tak, aby při respektování koridoru ÚSES č. 500/-/3618 LBK Slatina - Říčanský potok II. — v prostoru kupřesnění, minimální šířka 15 m byl v souladu s cílovým charakterem lokality č. 942 Dubeč – Uhřetěves. V dané části ZÚR není navrhované vymezení pro způsob využití „rekreační, s cílovou charakteristikou plochy: zahrádková osada“ v rozporu s aktuálně platnými ZÚR. Z důvodu vysokého rekreačního významu je zemědělské využití vhodné přednostně směřovat do méně intenzivních forem, zejména s preferencí travnatých ploch a ovocných sadů.

Jsme si vědomi skutečnosti, že Metropolitní plán hlavního města Prahy je dlouhodobě projednávaným dokumentem, jehož návrh je v pokročilé fázi přípravy. Je pravděpodobné, že námítce nebude v této fázi bezprostředně vyhověno. Z tohoto důvodu uplatňujeme námítku jako podnět pro první změnu Metropolitního plánu, pokud nebude zohledněna již v aktuálním návrhu.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měnících regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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.

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.

Požadavek, resp. návrh na pořízení změny Metropolitního plánu po jeho vydání bere pořizovatel na vědomí. Změny Metropolitního plánu budou pořizovány dle NSZ a o zahájení jejich pořizování bude možné požádat ihned po nabytí účinnosti MPP.

Podávání podnětů na pořízení změn územního plánu a jejich posuzování je podrobně popsáno v Oddílu 4 (§ 108 – § 111) NSZ. Pořizovatel se následně bude každým doručeným podnětem na

pořízení změny zabývat a dále jej předloží Zastupitelstvu HMP k rozhodnutí o případném pořízení. Požadavky na zaevidování žádostí o následné změny MPP však není možné řešit v rámci aktuálního pořizování návrhu MPP.

Námítka

ID 3027537

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1370

Podatel | **Helia Invest, spol. s r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZT435

Identifikátor podání Portálu Pražana | ebdc4r7g

Lokalita | 025

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Souhlasíme s navrhovanou změnou funkčního využití plochy z původní ZMK - zeleň městská a krajinná na SV-všeobecné smíšené.

Odůvodnění

Podatel souhlasí tedy s tím, aby dále uvedené pozemky podatele (k.ú. Libeň, p.č. 3307, 3308/2 a 3309), které jsou nyní omezeny umístěním funkční plochy ZMK - zeleň městská a krajinná a neumožňují nyní plnohodnotné využití tak, jako např. vedlejší soukromé pozemky, byly zařazeny do funkčního využití SV-všeobecné smíšené.

Tímto zařazením dojde k vhodné úpravě **možnosti využití soukromých pozemků podatele**, které je v současné době nedostačující pro plnohodnotné využití pozemků. Stávající funkční využití (ZMK) neumožňuje další vhodnou změnu staveb a realizování jiných záměrů podatele. Dále bude mít tato změna **kladný vliv na udržitelný rozvoj území** tím, že umožní zachování potenciálu současných budov, jeho udržení a především možnost oprav a stavebních úprav pro další rozvoj dotčených pozemků a staveb na nich.

Současná funkční plocha **ZMK - zeleň městská a krajinná** byla historicky přemístěna na tyto pozemky bez ohledu na jejich tehdejší zastavění objekty a jejich využití. Tímto byly soukromé pozemky limitovány v dalším rozvoji. Tento stav je nyní možné vhodně upravit dosažením změny na plochy **SV - všeobecné smíšené**, které jsou převažující na okolních plochách a umožňují rozvoj a udržování budov.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas
s navrženými regulativy projednávané územně plánovací
dokumentace.

Námítka

ID 3027542

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1372

Podatel | **HOLEŠOVICE SPIN OFF s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVAP7

Identifikátor podání Portálu Pražana | ebkzt5gw

Lokalita | 070

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 070/Nové Bubny – oblast plochy 411/070/2606 - námítka
k velikosti náměstí 223/070/1035**Vyjádření**

V Z02 a O01 je v oblasti transformační plochy 441/070/2606 doplněno náměstí 223/070/1035 o velikosti 3500 m². S ohledem na složitost lokality a problematiku zakládání v oblasti a nutnosti obkročení tubusu metra může velikost náměstí znamenat nemožnost založení bloku. Navíc jako vlastníci pozemků 204/1 a 204/2 v k.ú. Holešovice se cítíme tímto nezastavitelným prvkem poškození na vlastnických právech.

Navrhujeme snížit minimální rozlohu náměstí 223/070/1036 na polovinu, tedy 1700 m²

Odůvodnění

V lokalitě se nachází větší množství podzemních staveb, které zásadně komplikují zakládání budov. Je potřeba uvažovat, že plocha náměstí může značně limitovat naplnění kapacit definovaných územním plánem z hlediska problematiky založení staveb. V oblasti navrhovaného náměstí jsme vlastníky pozemků, kterým nám budou významně omezena vlastnická práva. V současném plánu se pozemky nachází v zastavitelné lokalitě.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Regulativy pro lokalitu 070 / Nové Bubny jsou v Metropolitním plánu stanoveny na základě územní studie Holešovice Bubny - Zátory, schválené pořizovatelem a zanesené do evidence územně plánovací

činnosti v roce 2020 s zohledněním doplňující Urbanistické studie problémových oblastí VRÚ Holešovice Bubny - Zátory. Návrh územní studie předpokládá v návaznosti na stanici metra Nádraží Holešovice velkorysý veřejný prostor (2 x 3500 m²), což je současně doprovázeno výrazným nárůstem kapacit v návrhu okolní zástavby, včetně umístění tří výškových budov dominujících celé lokalitě (15, 18, 21 NP). Navazující územní studie Holešovice Bubny - Zátory II problematiku zakládání v oblasti a způsob obkročení tubusu metra dále podrobně prověřuje na základě dalších získaných technických podkladů tak, aby řešení bylo zcela reálné. V prostoru, který dle návrhu tvoří významné centrum celé lokality, lze na podkladě jmenované studie předpokládat pozemkové úpravy, jež při zmíněném výrazném nárůstu kapacit budou pro všechny zúčastněné vlastníky pozemků výhodné.

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.

Předmětný požadavek je v rozporu s územní studií pořízenou 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, jejích 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.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Pořizované a schválené 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 3027552

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1373

Podatel | **Jan Lukáš**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZMHXZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | ecg9cp5f

Lokalita | 041

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k chybějící výškové regulaci čtverce při jižní straně ulice Krokova

Vyjádření

Jako spoluvlastník pozemku parc.č.1509 v k.ú. Nusle požaduji doplnění chybějící výškové regulace při jižním okraji ulice Krokova v Hlavním výkresu regulace s hladinou „4“.

Odůvodnění

Jedná se o součást bloku vilové zástavby mezi ulicemi Krokova, Lumírova a Na Bučance na pozemcích parc.č. 1504,1505,1506, 1509, 1511/1,1513 a 1178/2. Čtverec pokrývá i dosud nezastavěné pozemky. Pokud by měl být blok doplněn, mělo by se tak stát v charakteru tohoto bloku a vyšší a kapacitnější zástavba by měla být vyloučena. Tento neoznačený blok navíc z jihu přiléhá k bloku s hladinou „8“, která pokrývá i vilové domy v ulici Na Bučance, což je v tomto místě z hlediska charakteru a blízkosti kulturní památky nepřijatelné a přitom by se snadno mohlo stát vodítkem pro určení výškové hladiny v bloku s chybějící regulací.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že vyznačený čtverec výškové regulace se nachází ve stabilizovaném území v památkové zóně Nusle kde MPP stanovuje dle čl. 98 odst. 2c, „v plochách památkových rezervací a památkových zón je nutné vycházet z objemu a prostorové skladby zástavby.“ Tudíž, prázdný čtverec výškové regulace se neřídí pouze podle nejvyšší hodnoty výškové regulace v sousedních čtvrcích (v tomto případě 8 RNP) dle čl. 98 odst. 4. Zároveň byla výšková regulace odsouhlasena s dotčeným orgánem (MK).

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

Námítka

ID 3027553

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1374

Podatel | **Vlastina s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYS4PX

Identifikátor podání Portálu Pražana | ecw7q758

Lokalita | 087, 124

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Věc:

PODÁNÍ NÁMITKY –

ÚPRAVA HRANICE TRANSFORMAČNÍ PLOCHY 411/087/2210

ÚZEMNÍ PLÁN HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, METROPOLITNÍ PLÁN,
Upravený návrh k veřejnému projednání dle článku 53 odst. 2
stavebního zákona; IPR PRAHA 2022§ lokalita 165 / Nová Ruzyně; transformační plocha 411/165/2549
(04) 25/5/5 55-35ÚZEMNÍ PLÁN HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, METROPOLITNÍ PLÁN,
Upravený návrh k opakovanému veřejnému projednání dle článku 53
odst. 2 stavebního zákona; IPR PRAHA 2025§ lokalita 165 / Nová Ruzyně; transformační plocha 411/087/2210
(03) 50x4,4**Závěr:**

Na základě výše uvedeného žádáme, aby podané námítce bylo zcela vyhověno a požadujeme tedy pro transformační plochu 411/087/2210 (03) 50x4,4 (dříve 411/165/2549 (04) 25/5/5 55-35) o opětovné rozšíření transformační plochy do původních hranic dle návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 (viz příloha č. 3).

Odůvodnění**Odůvodnění námítky:**

Jako vlastník parcel viz příloha č.1 – seznam parcel (převod vlastnictví parcel 1837/2; 1837/4 a 1837/51 je řešen v dokumentu MEMORANDUM O SPOLUPRÁCI MEZI MINISTERSTVEM OBRANY, SPOLEČNOSTÍ CENTRALGROUP 85. INVESTIČNÍ S.R.O A SPOLEČNOSTÍ VLASTINA S.R.O. ze dne 14. 11. 2024), na kterých se uvažuje s realizací obytného souboru NOVÁ RUZYŇ - VLASTINA (viz příloha č.2 NOVÁ RUZYŇ VLASTINA – OBJEMOVÁ STUDIE, JAKUB CÍGLER ARCHITEKTI ze dne 18. 12. 2023) podávám námitku týkající se návrhu hranic výše uvedené transformační plochy. Rozsah transformační plochy v návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 odpovídá probíhající změně plánu Z2841 „bydlení s rezervou pro armádu“ dle podnětu městské části Praha 6 P6 ZMPL (schváleno dne 30. 3. 2017 ZHMP 25/25). V návrhu Metropolitního plánu z roku 2025 je ale plocha zkrácena o její východní část – viz příloha č.3.

Oprávněnost záměru výstavby obytného souboru VLASTINA v rozsahu transformační plochy dle návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 byla v této lokalitě prokázána objemovou architektonickou studií (viz příloha č.2 NOVÁ RUZYŇ VLASTINA – OBJEMOVÁ STUDIE, JAKUB CÍGLER ARCHITEKTI ze dne 18. 12. 2023, která byla navržena v souladu s Podkladovou studií pro změnu ÚP zpracovanou pro MČ Praha 6 v prosinci 2018). Záměr výstavby obytného souboru NOVÁ RUZYŇ - VLASTINA je plně v souladu tak, jak to stanovuje ÚZEMNÍ PLÁN HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, METROPOLITNÍ PLÁN, Upravený návrh k veřejnému projednání dle článku 53 odst. 2 stavebního zákona; IPR PRAHA 2022.

Seznam grafických příloh:

1 seznam dotčených parcel, situace s katastrální mapou

2 NOVÁ RUZYŇ VLASTINA – OBJEMOVÁ STUDIE, JAKUB CÍGLER ARCHITEKTI

3 návrh úpravy hranice plochy, situace s výřezem výkresu Z02

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Úprava hranic transformační plochy byla provedena na základě stanoviska dotčeného orgánu z důvodu zajištění bezpečnosti areálu kasáren a dalších objektů ve vlastnictví státu.

Oproti stávajícímu platnému ÚP SÚ dochází ve vedlejší transformační ploše k nenárokovému zhodnocení pozemků jak z hlediska využití, tak z hlediska podrobnějších regulativů v ploše. Vymezení stabilizované plochy nevylučuje přestavbu území na obytné, pouze zanáší odlišné parametry využití, které musí navazovat na okolní zástavbu.

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 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 3029606

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1374

Podatel | **Vlastina s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYS4JR

Identifikátor podání Portálu Pražana | nt78mthv

Lokalita | 087, 124, 609

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Závěr: Na základě výše uvedeného žádáme, aby podané námítce bylo zcela vyhověno a požadujeme tedy pro transformační plochu 411/087/2210 (03) 50x4,4 (dříve 411/165/2549 (04) 25/5/5 55-35) ponechání původní hodnoty výškové regulace v příslušných čtvercích (viz příloha č. 3), tzn. 6.

Odůvodnění

Věc:

PODÁNÍ NÁMITKY –

ZMĚNA VÝŠKOVÉ REGULACE V ČÁSTI TRANSFORMAČNÍ
PLOCHY 411/087/2210ÚZEMNÍ PLÁN HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, METROPOLITNÍ PLÁN,
Upravený návrh k veřejnému projednání dle článku 53 odst. 2
stavebního zákona; IPR PRAHA 2022§ lokalita 165 / Nová Ruzyně; transformační plocha 411/165/2549
(04) 25/5/5 55-35ÚZEMNÍ PLÁN HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, METROPOLITNÍ PLÁN,
Upravený návrh k opakovanému veřejnému projednání dle článku 53
odst. 2 stavebního zákona; IPR PRAHA 2025§ lokalita 165 / Nová Ruzyně; transformační plocha 411/087/2210
(03) 50x4,4

Předmět námítky:

Jako vlastník parcel viz příloha č.1 – seznam parcel (převod vlastnictví parcel 1837/2; 1837/4 a 1837/51 je řešen v dokumentu MEMORANDUM O SPOLUPRÁCI MEZI MINISTERSTVEM OBRANY, SPOLEČNOSTÍ CENTRALGROUP 85. INVESTIČNÍ S.R.O A SPOLEČNOSTÍ VLASTINA S.R.O. ze dne 14. 11. 2024), na kterých se uvažuje s realizací obytného souboru NOVÁ RUZYNĚ - VLASTINA (viz příloha č.2 NOVÁ RUZYNĚ VLASTINA – OBJEMOVÁ STUDIE, JAKUB CÍGLER ARCHITEKTI ze dne 18. 12. 2023) podávám námitku týkající se návrhu hranic výše uvedené transformační plochy

Zdůvodnění:

Oprávněnost záměru výstavby obytného souboru VLASTINA v rozsahu transformační plochy dle návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 byla v této lokalitě prokázána objemovou architektonickou studií (viz příloha č.2 NOVÁ RUZYNĚ VLASTINA – OBJEMOVÁ STUDIE, JAKUB CÍGLER ARCHITEKTI ze dne 18. 12. 2023, která byla navržena v souladu s Podkladovou studií pro změnu ÚPn zpracovanou pro MČ Praha 6 v prosinci 2018). Požadovaná výšková regulace je zdůvodněna přiloženou objemovou studií. Záměr výstavby obytného souboru NOVÁ RUZYNĚ - VLASTINA je plně v souladu tak, jak to stanovuje ÚZEMNÍ PLÁN HLAVNÍHO MĚSTA PRAHY, METROPOLITNÍ PLÁN, Upravený návrh k veřejnému projednání dle článku 53 odst. 2 stavebního zákona; IPR PRAHA 2022.

Závěr:

Na základě výše uvedeného žádáme, aby podané námitce bylo zcela vyhověno a požadujeme tedy pro transformační plochu 411/087/2210 (03) 50x4,4 (dříve 411/165/2549 (04) 25/5/5 55-35) ponechání původní hodnoty výškové regulace v příslušných čtvercích (viz příloha č. 3), tzn. 6.

Seznam grafických příloh:

- 1 seznam dotčených parcel, situace s katastrální mapou
- 2 NOVÁ RUZYNĚ VLASTINA – OBJEMOVÁ STUDIE, JAKUB CÍGLER ARCHITEKTI
- 3 návrh úpravy výškové regulace, situace s výřezem výkresu výškové regulace S03

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Levé dva výškové čtverce představují neměnnou část. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Výšková regulace ve čtyřech dalších čtvercích byla upravena na základě stanoviska dotčeného orgánu z důvodu zajištění bezpečnosti areálu kasáren, které jsou vedeny v evidenci objektů důležitých pro obranu státu. Výškovou výstavbou v blízkém okolí vojenského objektu by došlo ke zmenšení perimetru jeho ochrany.

Stanovená výšková regulace dále odpovídá prostorovým vztahům i měřítku okolní zástavby v daném území. Oproti stávajícímu platnému ÚP dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků jak z hlediska využití, tak z hlediska podrobnějších regulativů v ploše.

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.

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 čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových 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.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027556

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1376

Podatel | **BÁRTÍK MARTIN**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW54Q

Identifikátor podání Portálu Pražana | ed7gyj4m

Lokalita | 184, 967

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

V zastoupení vlastníka podávám námítku k projednávanému metropolitnímu plánu týkající se poz. č. 1207, 1184/19, kat. úz. Hlubočepy. V metropolitním plánu dochází ke zmenšení plochy určené k výstavě a zvětšuje se plocha zeleně-viz. příloha. Žádáme o ponechání původní plochy (současný platný ÚP) určené k zástavbě.

Odůvodnění

Námítku podáváme z důvodu, že dochází ke znehodnocení pozemku č. 1207 a 1184/19.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky

a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území a vymezení občanské a rekreační vybavenosti bodem, tj. nikoliv úprava hranic zastavitelného území či úprava způsobu využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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.

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 3027557

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1377

Podatel | **VACHTLOVÁ VAJSOVÁ VLADANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03REJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | edx9fava

Lokalita | 768, 042

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Jako fyzická osoba s trvalým bydlištěm na adrese Mojžírova 1710/15, Praha 4 - Nusle, a zároveň jako člen výboru Společenství pro dům Mojžírova 15, tímto podávám námitku k územnímu plánu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPR032XR

Námítka

ID 3027558

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1378

Podatel | **ČERVENKOVÁ ANDREA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTSCAT

Identifikátor podání Portálu Pražana | eee72isr

Lokalita | 963

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Chybný zakres zastavěného území

Vyjádření

Parcela kú Lysolaje parcela č. 483/4 není zahrnuta do zastavěného území/samota

Odůvodnění

Na parcele kú Lysolaje parcela č. 483/4 je umístěna chata s číslem evidenčním 200 zapsána a zakreslená v katastru nemovitostí na základě dokladu o přidělení čísla evidenčního č.j. S-MHMP 1978020/2023 ze dne 3.10.2023 a není v MPP není zahrnuta do zastavěného území/samota.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Návrh MPP je zpracován na základě evidence katastru nemovitostí k datu 28. 2. 2023. V této době nebyly v tomto místě evidovány žádné zastavěné stavební pozemky. MPP je zpracován nad katastrální mapou jako zákonným mapovým podkladem, vztaženým ke stavu evidence katastru nemovitostí k 28. 2. 2023. Tento údaj je uveden v grafické části v legendě daného výkresu. Aktualizace katastrální mapy v průběhu pořizování MPP není možná, protože územní plán musí být zpracován nad jednotným a stabilním mapovým podkladem vztaženým ke konkrétnímu datu. Průběžná aktualizace parcelní kresby by vedla k rozdílným podkladům v jednotlivých fázích projednání a k narušení přezkoumatelnosti dokumentace. Změny v katastru probíhají kontinuálně a nelze je v procesu pořizování územního plánu průběžně promítat, aniž by došlo k podstatným

úpravám návrhu vzhledem k souvisejícímu vymezení zastavěného území dle zákona a návazných regulativů.

V dosavadním ÚP SÚ je vymezena nezastavitelná plocha PS (sady zahrady a vinice) - nedochází k zásahu do vlastnických práv ani k narušení legitimního očekávání.

Námítka

ID 3027560

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1379

Podatel | **JOING spol. s r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY786D

Identifikátor podání Portálu Pražana | eem67ys8

Lokalita | 141

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Zástavba Záběhlce - projekt ZET

Vyjádření

Předáváme Vám námitku ke změně návrhu Metropolitního plánu v lokalitě 141/Na Groši, 411/141/2285, Praha 10, k.ú. Záběhlce, ulice Švehlova.

Jako vlastník pozemků a investor stavby s pracovním názvem projekt ZET

Vám předáváme námítka a připomínky ke dne 20.října 2025 zveřejněnému návrhu Metropolitního plánu v lokalitě:

141/ Na Groši, Z (04) O [S]

411/141/2285

Žádáme tedy o úpravu aktuálně představeného návrhu Metropolitního plánu ideálně do původní podoby a to na obytné využití. Chápeme, že občanská vybavenost je nezbytná a jsme tedy připraveni se na ni také podílet, ale považujeme za rozumné a spravedlivé, aby náš podíl vycházel z poměrného zastoupení velikosti pozemků v rámci řešené plochy (pro sousední projekt činí podíl občanské vybavenosti v celkových hrubých podlažních plochách cca 1%).

Dále žádáme, aby podíl na občanské vybavenosti vycházel z hodnot hrubých podlažních ploch a ne z plochy pozemku. Žádáme tedy, aby podíl občanské vybavenosti byl zanesen do parametru transformační plochy (resp. území) a aby bylo zrušeno vymezení občanské vybavenosti bodem, případně, aby bylo doplněno přípustné umístění poměrné plochy veřejné vybavenosti v rámci hrubých podlažních ploch uvnitř hranice stanoveného okolí bodu.

Alternativně, ve smyslu výše uvedeného sdělujeme, že jsme případně připraveni uzavřít i dodatek k již uzavřené smlouvě o spolupráci s městskou částí a pozitivně reagovat na případnou podmíněnost plánovací smlouvou.

Z výše uvedených důvodů považujeme původně navržené využití vhodnější pro celou čtvrť.

Odůvodnění

Původně transformační plocha 411/141/2075 byla podle původního návrhu Metropolitního plánu navržena jako plocha transformační zastavitelná obytná s výškovou regulací podlažnosti 6NP.

V novém návrhu je sice zachována transformační plocha s obytným využitím s výškovou regulací dokonce 12NP, ale v centru našich pozemků je nově navržená občanská vybavenost vymezená bodem, což prakticky znemožňuje jakoukoliv bytovou výstavbu.

Přípravu Metropolitního plánu dlouhodobě pozorně sledujeme. V souvislosti s očekávaným schválením Metropolitního plánu bychom rádi navázali na předchozí rozvojové aktivity 1. etapy bytového projektu v těsném sousedství na pozemcích parc. č. 2078/410 a 2078/436. S ohledem na avizované zveřejnění upraveného návrhu Metropolitního plánu a jeho očekávaného schválení jsme předpokládali zahájení intenzivní přípravy nového rezidenčního projektu, který byl v souladu s původním veřejně dostupným návrhem Metropolitního plánu. Návrh Metropolitního plánu byl v této lokalitě dosud konzistentní a celou dobu byl navržen pro bytovou výstavbu. Z našich dotazů z let 2016 a 2022 (zn. 01/08/2016, č.j. IPR 9638/16) vyplývá, že k jeho změnám nedocházelo a tudíž i naše úvahy dlouhodobě směřovaly stále stejným směrem. Pro uvažovanou zástavbu jsme již v roce 2008 uzavřeli smlouvu o spolupráci s Městskou částí Praha 10.

Vzhledem k tomu, že jsme vycházeli z dosud konzistentního návrhu Metropolitního plánu, přípravné práce na projektu již byly zahájeny. Koncept projektu jsme již začali předjednat s příslušnou městskou částí (Praha 10), a to s pozitivním výsledkem. Navržená studie splňuje představy městské části o využití území kdy se liniový pozemek nachází v trojmezí městských částí Praha 10, 11, 15 či Záběhlic, Hostivaře i Strašnic na okraji obou rozvojových etap Zahradního města. Urbanismus návrhu vychází z promítnutí a ukotvení lokality do organismu města bez uličních čar s volnou modelací parteru, kdy z hlediska kontextu je třeba počítat s tím, že tradiční sídliště Zahradního města je nově doplněné osmi až deseti podlažním souborem „za.hradak“. Jako vhodný koncept se během diskuse s městskou částí ukázalo maximální otevření parteru služeb veřejnosti při rušném bulváru a vytvoření linie užitím přirozeného

měřítka činžovních domů v kontrastu k neděleným sousedním hmotám. Navržena je i klidná pobytová zeleň, odpočinek nabízí lodžie bytů či individuální jednotky s panoramatickým výhledem na terasách zelených střech. Současně pětice objektů vytváří další vizuální prodloužení velkoměstského bulváru směrem k centru města, jež je dobře patrné při srovnání výšky objektů se stabilizovaným okolím složeného ze solitérních objektů do širokého otevřeného prostoru. Díky tomu lze nabídnout pestrou paletu náplně ve formě bydlení, práce i služeb v zóně kontaktu rozsáhlých obytných částí z dobově jasně ohraničených období. Platí, že jediné spolupráce je klíč k nové kvalitě městské části Praha 10.

Nyní představený návrh Metropolitního plánu je ale v místě našich pozemků (z nám neznámých důvodů) zásadně odlišný od návrhu původního. Pozemek sice je zahrnut do transformační plochy s obytným využitím (411/141/2285 o rozloze 41190 m²), ale na našem pozemku je navržená občanská vybavenost vymezená bodem (800/141/1568 - v okolí 100 metrů od bodu umístit občanskou vybavenost o minimální rozloze 5000 m²).

Pro většinu sousedních pozemků, které jsou také zahrnuty do transformační plochy 411/141/2285 a jsou dotčené vymezeným bodem občanské vybavenosti, je již vydáno platné územní rozhodnutí na bytovou zástavbu (č.j. ÚMČ PI5 19885/2019/OST/Jso-PDo, zn. 37935/2018/OST/JSo-PDo, ze dne 25.6.2019). Domníváme se, že došlo k nesrovnalosti - uvedená plocha sousedních pozemků by již neměla být zahrnuta do transformační plochy, měla by být vedena jako stabilizovaná. A dále, vzhledem k tomu, že naše pozemky jsou o celkové výměře cca 4.500 m², nejsme schopni požadavek na 5.000 m² sami splnit. Doporučení příslušných pracovníků pořizovatele a zpracovatele Metropolitního plánu, abychom se na řešení dohodli se sousedními vlastníky i z výše uvedeného důvodu (na většinu území je již vydáno platné územní rozhodnutí) považujeme za naprosto nereálné.

Aktuální návrh v podstatě znemožnil jakoukoliv bytovou výstavbu v území. Neodpovídá původně zveřejněnému návrhu a nesplňuje tedy předvídatelnost celého procesu schvalování nového územního plánu. Neodpovídá ani představám na dotvoření bulváru kolem ulice Švehlova a pokračování v charakteru stávající zástavby v této oblasti.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Na základě vyhodnocení veřejného projednání a po zvážení soukromých a veřejných zájmů byla vymezena značka veřejného vybavení. Toto vymezení bylo vnímáno jako kompenzace zhodnocení

pozemků, které ve ÚP SÚ jsou součástí nezastavitelného území a plochy IZ - izolační zeleně.

Obdobná situace nastala dle pořizovatele na jihovýchodě území, kde je ve ÚP SÚ také vymezena plocha IZ. V návrhu MPP pro opakované veřejné projednání je vymezena městská parková plocha zahradní. Tato zelená plocha zajišťuje odhlučnění stabilizovaného území v lokalitě Na Groši. Území v západní části TR plochy byla vyhodnocena jako přeměna na transformační plochu a zatížení bodovou značkou pro občanskou vybavenost jako vhodnější forma, vzhledem k poloze u městské třídy a celkové transformace plochy.

Pokud v daném území je pro daný záměr, který odpovídá ÚP SÚ, již započato řízení, je možné využít článek č. 167 textové části pro nedokončené záměry.

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 3027561

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1380

Podatel | **POZDĚNA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03GUG

Identifikátor podání Portálu Pražana | eemvk9ev

Lokalita | 242

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Námítka k návrhu Metropolitního plánu

Inženýrské sítě: Veškeré hlavní inženýrské sítě (elektřina, vodovod, kanalizace a plyn) se nacházejí **přímo v ulici Žákovská**, tedy v bezprostředním dosahu pozemku, což umožňuje jeho plnohodnotné technické napojení.

Dotčený pozemek:.*

Parcelní číslo: **450/2**Katastrální území: **Lysolaje**

Námítka k návrhu Metropolitního plánu

Podávám tímto námítku k návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy ve věci funkčního využití pozemku parc. č. **450/2** v k. ú. Lysolaje, který je v návrhu plánu veden jako **nestavební plocha**. Navrhuji změnu funkčního využití tohoto pozemku na **stavební pozemek (zastavitelnou plochu)**.

Odůvodnění

Odůvodnění požadované změny

1. Urbanistická logika a návaznost na stávající zástavbu

Pozemek parc. č. 450/2 se nachází **na konci ulice Žákovská**, kde plynule navazuje na **již existující obytnou zástavbu**.

Z urbanistického hlediska jde o přirozené doplnění stávající struktury

území, které je již stabilizováno převážně obytnou funkcí. Navržené nezastavitelné využití neodpovídá charakteru lokality.

2. Soulad s okolními stavebními pozemky

Pozemek **bezprostředně sousedí se stavebními pozemky** a zástavbou rodinných domů. Jeho přeřazení mezi zastavitelné plochy by:

- sjednotilo charakter této části Lysolaj,
- odstranilo nelogickou hranici mezi zastavitelnými a nezastavitelnými plochami,
- podpořilo kompaktní a logický rozvoj území.

3. Uspořádaná lokalita na konci ulice Žákovská

Zástavba v ulici Žákovská je urbanisticky soudržná a pozemek 450/2 na ni přirozeně navazuje. Jeho zastavitelnost by umožnila **dokončení kompozice ulice**, bez vzniku proluky či nevyužitého území, které by narušovalo charakter okolí.

4. Limity a technické podmínky území

Pozemek není zatížen žádnými limity, které by znemožňovaly jeho stavební využití (např. ochranná pásma, významná zeleň, krajinné prvky).

5. Dostupnost inženýrských sítí

Pozemek má mimořádně příznivé technické podmínky pro začlenění do zastavitelných ploch. Všechny klíčové inženýrské sítě – **elektřina, vodovod, kanalizace a plyn** – jsou vedeny **přímo v ulici Žákovská**, tedy v bezprostředním kontaktu s pozemkem. Tato skutečnost zásadně zjednodušuje a zlevňuje technickou přípravu případné výstavby a potvrzuje vhodnost území pro obytné využití.

Dostupnost kompletní infrastruktury rovněž dokládá, že lokalita je již městotvorně rozvinutá a zcela připravená pro další rozumné doplnění zástavby. Zařazení pozemku 450/2 mezi stavební plochy by tedy nepředstavovalo žádnou zátěž pro technickou infrastrukturu, ale naopak přirozené využití již existujících kapacit.

Návrh řešení

Žádám, aby byl pozemek parc. č. **450/2** v k. ú. Lysolaje **přeřazen do kategorie zastavitelných ploch**, neboť jeho urbanistické, prostorové i technické parametry jednoznačně odpovídají charakteru okolní zástavby a principům kompaktního rozvoje území.

Závěr

Navrhovaná změna je v souladu s urbanistickou logikou, podporuje harmonický rozvoj lokality, doplňuje stávající zástavbu a nenarušuje žádné chráněné hodnoty území.

V Praze dne 03.12.2025

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Bylo upraveno na základě požadavku městské části ve veřejném projednání - plocha změněna na nestavební a zahrnuta do městského parku. Parcela se nachází v ochranném pásmu vysokotlakého plynovodu, pro zástavbu je tedy nevhodná. Jde o kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ - je vymezena nezastavitelná plocha PS (sady, zahrady a vinice).

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 3028706

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1380

Podatel | **POZDĚNA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR00YT6

Identifikátor podání Portálu Pražana | ipurzhzu

Lokalita | 242

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1 / Námítka

Vyjádření**Námítka k návrhu Metropolitního plánu**

Dotčené pozemky: Jedná se o **sedm samostatných pozemků**, které tvoří jeden funkční celek:

- parc. č. **461/21**
- parc. č. **461/22**
- parc. č. **461/23**
- parc. č. **461/24**
- parc. č. **461/25**
- parc. č. **461/26**
- parc. č. **461/27**

Tyto pozemky jsou navzájem provázané svou polohou, přístupem i návazností na okolní zástavbu.

Katastrální území: **Lysolaje****Námítka k návrhu Metropolitního plánu**

Podávám tímto námítku k návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy ve věci funkčního využití výše uvedených **sedmi pozemků v k. ú. Lysolaje**, které jsou v návrhu plánu vedeny jako

nestavební plochy. Navrhuji jejich zařazení do kategorie **stavební blok se zahradami**, odpovídající skutečné urbanistické situaci a charakteru okolní lokality.

Odůvodnění

Odůvodnění požadované změny

1. Urbanistická logika a návaznost na stávající zástavbu

Pozemky parc. č. 461/21–27 tvoří ucelený funkční celek přímo navazující na stávající rodinnou zástavbu v ulici Poustka. Charakter okolní zástavby je dlouhodobě stabilizovaný a má jasně obytné využití. Zařazení pozemků do nestavebních ploch neodpovídá reálnému stavu území, jeho vývoji ani prostorovým vazbám.

2. Soulad s okolními stavebními pozemky a struktura území

Pozemky 461/21–27 bezprostředně sousedí se stavebními pozemky a ze dvou stran jsou obklopeny již existující obytnou strukturou. Jejich přeřazení mezi zastavitelné plochy by:

- sjednotilo urbanistickou podobu lokality,
- odstranilo nelogickou hranici v rámci stejné funkční oblasti,
- umožnilo přirozené rozšíření obytné zástavby.

3. Uspořádaná a stabilní lokalita po obou stranách ulice Poustka

Zástavba na jedné straně ulice Poustka je kompletní a funkčně stabilizovaná. Přeměna pozemků na druhé straně ulice na zastavitelné plochy by přirozeně doplnila urbanistickou kompozici a vytvořila vyvážený a esteticky ucelený uliční profil. Lokalita by tak nevznikaly nežádoucí proluky či nevyužité plochy.

4. Absence limitů bránících využití pozemků

Pozemky nejsou zatíženy žádnými limity, které by vylučovaly jejich zařazení mezi zastavitelné plochy. Nejsou zde evidovány významné krajinné prvky, ochranná pásma, prvky ÚSES ani jiná omezení, která by objektivně bránila jejich zástavbě. Všechny pozemky mají rovněž dostupné inženýrské sítě v dosahu stávající zástavby, což potvrzuje jejich technickou připravenost.

Návrh řešení

Žádám, aby byly pozemky parc. č. 461/21, 461/22, 461/23, 461/24, 461/25, 461/26 a 461/27 v k. ú. Lysolaje **přeřazeny do kategorie**

zastavitelných ploch. Uvedené pozemky tvoří vzájemně provázaný a funkční celek, který navazuje na stávající obytnou zástavbu v ulici Poustka. Jejich zařazení mezi zastavitelné plochy by umožnilo logické doplnění již existující urbanistické struktury, odstranilo nelogické proluky a přispělo k přirozenému, kompaktnímu a dlouhodobě udržitelnému rozvoji lokality. Změna využití je plně v souladu s urbanistickými principy Metropolitního plánu a odpovídá charakteru území, který je již stabilně utvářen obytnou funkcí na přilehlých a sousedních pozemcích. – stavební blok se zahradami**, a to s ohledem na jejich přímou návaznost na stávající obytnou zástavbu a připravenost území.

Závěr

Zařazení pozemků mezi stavební plochy je v souladu s:

- urbanistickými principy,
- charakterem lokality,
- stávající zástavbou,
- dostupnou infrastrukturou.

Pozemky tvoří logické doplnění současné zástavby a jejich využití jako nestavebních ploch je neodůvodněné a v rozporu se skutečným stavem.

V Praze dne 03.12.2025

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném

projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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.

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.

Námítka

ID 3029893

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1380

Podatel | **POZDĚNA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR013VK

Identifikátor podání Portálu Pražana | pgtzergh

Lokalita | 925

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 1 / Námítka

Vyjádření**Osoby uplatňující námítku (Podatelé)**

Podatel 1 a podatel 2 (společně dále jen „Bratři“)

Název připomínky/námítky

Námítka proti zařazení části pozemku parc. č. 474/5 v k.ú. Lysolaje do nezastavitelné stabilizované produkční lokality Přední Kopanina – Suchdol produkční lokality 9525/Přední Kopanina – Suchdol

Vyjádření:

My, Bratři, požadujeme, aby v Metropolitním plánu („MPP“) byla část pozemku parc. č. 474/5 v k.ú. Lysolaje, odpovídající ploše vyznačené v projektu stavby kláštera na předmětném pozemku přiloženém v příloze této námítky zařazena do nově vytvořené zastavitelné obytné lokality.

více viz přílohy

Odůvodnění**Odůvodnění:**

Jako spoluvlastníci, každý vlastníci spoluvlastnický podíl o velikosti ½ na pozemku parc. č. 474/5 v k. ú. Lysolaje (viz LV č. 795) uplatňuji v souladu s § 52 odst. 2 stavebního zákona tuto námítku proti návrhu MPP.

Námítka směřuje proti **zařazení části pozemku parc. č. 475/5 v k.ú. Lysolaje (dále jen „Pozemek“)** odpovídající ploše vyznačené

v projektu stavby kláštera na předmětném pozemku přiloženém k této námitce jako její příloha (dále jen „část Pozemku“) do nezastavitelné stabilizované produkční lokality Přední Kopanina – Suchdol produkční lokality 9525/Přední Kopanina – Suchdol.

Zařazení části Pozemku do nezastavitelné stabilizované produkční lokality Přední Kopanina – Suchdol produkční lokality 9525/Přední Kopanina – Suchdol je v přímém rozporu s cílem územního plánování 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, stejně jako v rozporu s úkoly územního plánování dle § 19 odst. 1 písm. c) a e) stavebního zákona, tj. s úkoly prověřovat a posuzovat potřebu změn v území a 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.

Podatelé jsou dlouhodobými spoluvlastníky Pozemku a v lokalitě vlastní několik pozemků, z nichž některé jsou sousední Pozemku. Prakticky po celou dobu, po kterou Pozemek spoluvlastní hledají cestu, společně se řádovými sestrami z Kláštera Mnišek Kazatelského řádu, IČO: 60162953, se sídlem Lysolajské údolí 106/21, Lysolaje, 165 00 Praha 6, právnická osoba zapsaná v Rejstříku evidovaných právnických osob vedeném Ministerstvem kultury pod číslem evidence 8/3-05/1994, k tomu, jak zrealizovat stavbu kláštera s malým kostelem, který je naznačen v projektu přiloženém k této námitce jako jeho příloha.

Tento záměr mají společně se Sestrami především proto, že v platném a účinném plánu je část Pozemku vedena jako ZKC (menší část této části Pozemku jako ZP). Dlouhodobým cílem územního plánování bylo vždy právě na tomto místě umožnit výstavbu církevní budovy, která v městské části Praha-Lysolaje zoufale chybí. Tento záměr podatelé plně podporují a přejí si, aby byl zrealizován. (Příslušný výkres platného územního plánu přikládají podatelé v příloze k této námitce.)

V současnosti jsou podnikány konkrétní kroky k tomu, aby se záměr stavby kláštera mohl realizovat a, jak už bylo naznačeno výše, již v minulosti bylo tomuto záměru vynaloženo mnoho úsilí. Podatelé dokládají stav projektu přiloženými přílohami.

Vzhledem k tomu, že se v současnosti Lysolaje potýkají s nedostatkem staveb veřejné vybavenosti a velkým nedostatkem církevních, náboženských staveb je zařazení části Pozemku do nově vytvořené zastavitelné obytné lokality ve veřejném zájmu. Lokalita by

mohla být definována s přesnými regulativy, parametry nastavenými na typový projekt kláštera, aby nemohlo dojít ke zneužití vymezení této lokality k jiným účelům. Ostatně to bylo cílem vymezení ZKC a ZP v území v minulosti.

Stavba kláštera by navíc mohla vytvořit přirozenou dominantu v území, která by nezatěžovala okolí přílišnou dopravou ani jinými negativními vlivy. Projekt je dimenzován pro 15 členek kláštera současně v něm žijících.

Podatel má obavu, že se tímto potenciálem části Pozemku a území pořizovatel vůbec nezabýval a že v **rozporu se stavebním zákonem neproověřil a neposoudil potřebu změn v území dle dnešní územní rezervy**. Nad to nezohlednil ani v současnosti vymezenou plochu ZKC a ZP a výše zmíněnou historickou konotaci.

Z návrhu MPP není rovněž jasné, v čem má veřejný zájem na zahrnutí pozemků do nezastavitelné stabilizované produkční lokality převažovat nad zájmem podatele na realizaci jeho záměru.

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.

Návrh MPP na daných 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 Lysolaje na vybudování chybějících kvalitní občanské vybavenosti a církevních staveb, které představují naplnění základních potřeb významné části obyvatelstva.

Podatelé dále upozorňují na judikaturu Nejvyššího správního soudu, který ve svém rozsudku ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50 konstatoval, že *územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat **kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající**. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků* (srovnej rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 6. 2017, č. j. 4 As 253/2016 - 45, a další

judikaturu citovanou krajským soudem v bodě 22. napadeného rozsudku). Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.

Na území městské části Lysolaje nepochybně od přijetí v současnosti platného územního plánu na Pozemku došlo ke změně okolností, avšak jiným směrem, než jakým se snaží zařazením části Pozemku podatele jít návrh MPP. Na území městské části Lysolaje roste po realizaci nové obytné výstavbě poptávka po stavbách veřejné vybavenosti a církevních stavbách s tím, jak přibývají obyvatelé této městské části. Toto by návrh MPP měl zohlednit a pozemky by měly být zařazeny do lokality, která umožní jejich zastavění.

Jako podatelé na závěr vyjadřujeme víru, že vypuštění ZKC a ZP vymezených na části Pozemku z návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy bylo jen nedorozuměním a přehlédnutím.

Předem mnohokrát děkujeme za zvážení zohlednění této naší námítky v MPP.

V Praze, dne 03.12.2025

S úctou

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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.

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.

Soulad záměru s územním plánem posuzuje příslušný stavební úřad na základě podrobnější projektové dokumentace. Jednotný výklad územně plánovací dokumentace pomáhá usměrňovat a metodicky vést pomocí vyjádření úřadu územního plánování dle správního řádu pořizovatel územního plánu (UZR MHMP), např. poskytnutím průběžných konzultací k jednotnému metodickému výkladu regulativů územně plánovacích podkladů a dokumentací ve vztahu k navrhovaným záměrům či písemné součinnosti ve věci posouzení záměrů, a to včetně odvolacích a přezkumných řízení.

Námítka

ID 3031916

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1380

Podatel | **POZDĚNA JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZIKW

Identifikátor podání Portálu Pražana | ygzgn4zv

Lokalita | 242

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Připomínka k návrhu Metropolitního plánu

Dotčené pozemky: Jedná se o **dva samostatné pozemky** parc. č. 460/41 a 460/42, které tvoří funkční celek z hlediska využití, napojení na ulici Starodvorskou i technické infrastruktury. Katastrální území: Lysolaje

Námítka k návrhu Metropolitního plánu

Podávám tímto námitku k návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy ve věci funkčního využití **dvou pozemků parc. č. 460/41 a 460/42 v k. ú. Lysolaje**, které jsou v návrhu plánu zařazeny jako **nestavební blok – zahrádková osada (navržené využití v lokalitě 242 / Lysolaje)**. Navrhuji změnu funkčního využití těchto dvou pozemků na **stavební blok se zahradami (požadované využití v lokalitě 242 / Lysolaje)**.

Odůvodnění požadované změny

1. Urbanistická logika a návaznost na stávající zástavbu

Tyto dva pozemky se nachází v **bezprostředním kontaktu s ulicí Starodvorskou**, která již nyní vykazuje charakter stabilizované zástavby. Na **protější straně ulice** je již realizovaná zástavba, která dokládá vhodnost a logiku doplnění zástavby i na straně těchto dvou pozemků.

2. Soulad s okolními stavebními pozemky

Tyto dva pozemky přímo **sousedí s pozemky, které jsou v návrhu metropolitního plánu vedeny jako stavební**. Zahrnutí těchto dvou pozemků do zastavitelných ploch by tak:

- doplnilo a sjednotilo stávající strukturu,
- předešlo nelogickým prolukám,
- podpořilo kompaktní městské prostředí.

3. Uspořádaná lokalita po obou stranách ulice

Zastavitelnost těchto dvou pozemků by přispěla ke vzniku **harmonické a uspořádané lokality po obou stranách ulice**, bez zbytečných nevyužitých ploch, které by narušovaly charakter území. Navrhovaná změna je tedy v souladu s principem kompaktního města, který Metropolitní plán sám podporuje.

4. Absence relevantních limitů a zajištění infrastruktury

Tyto dva pozemky nejsou zatíženy žádnými hodnotami či limity, které by objektivně znemožňovaly jejich zařazení mezi stavební pozemky (např. ochranná pásma, významná zeleň, krajinný prvek apod.). **Současně mají tyto dva pozemky zajištěny veškeré inženýrské sítě**, což umožňuje jejich okamžité a plnohodnotné zapojení do struktury zástavby a eliminuje nutnost dalších technických zásahů.

Návrh řešení

Žádám, aby byly tyto dva pozemky parc. č. 460/41 a 460/42 v k. ú. Lysolaje **přeřazeny do kategorie zastavitelných ploch** v souladu s funkčním využitím převažujícím v jejich bezprostředním okolí a současně v souladu se zásadami kompaktního rozvoje území.

Závěr

Předložený návrh změny je v souladu s urbanistickými principy, přispěje k logickému uspořádání území, nenaruší žádné chráněné hodnoty a doplní soudržnou strukturu zástavby v dané lokalitě.

V Praze dne 03.12.2025

Podpis:

Odůvodnění

Odůvodnění požadované změny

1. Urbanistická logika a návaznost na stávající zástavbu

Tyto dva pozemky se nachází v **bezprostředním kontaktu s ulicí Starodvorskou**, která již nyní vykazuje charakter stabilizované zástavby. Na **protější straně ulice** je již realizovaná zástavba, která dokládá vhodnost a logiku doplnění zástavby i na straně těchto dvou pozemků.

2. Soulad s okolními stavebními pozemky

Tyto dva pozemky přímo **sousedí s pozemky, které jsou v návrhu metropolitního plánu vedeny jako stavební**. Zahrnutí těchto dvou pozemků do zastavitelných ploch by tak:

- doplnilo a sjednotilo stávající strukturu,
- předešlo nelogickým prolukám,
- podpořilo kompaktní městské prostředí.

3. Uspořádaná lokalita po obou stranách ulice

Zastavitelnost těchto dvou pozemků by přispěla ke vzniku **harmonické a uspořádané lokality po obou stranách ulice**, bez zbytečných nevyužitých ploch, které by narušovaly charakter území. Navrhovaná změna je tedy v souladu s principem kompaktního města, který Metropolitní plán sám podporuje.

4. Absence relevantních limitů a zajištění infrastruktury

Tyto dva pozemky nejsou zatíženy žádnými hodnotami či limity, které by objektivně znemožňovaly jejich zařazení mezi stavební pozemky (např. ochranná pásma, významná zeleň, krajinný prvek apod.). **Současně mají tyto dva pozemky zajištěny veškeré inženýrské sítě**, což umožňuje jejich okamžité a plnohodnotné zapojení do struktury zástavby a eliminuje nutnost dalších technických zásahů.

Návrh řešení

Žádám, aby byly tyto dva pozemky parc. č. 460/41 a 460/42 v k. ú. Lysolaje **přeřazeny do kategorie zastavitelných ploch** v souladu

s funkčním využitím převažujícím v jejich bezprostředním okolí a současně v souladu se zásadami kompaktního rozvoje území.

Závěr

Předložený návrh změny je v souladu s urbanistickými principy, přispěje k logickému uspořádání území, nenaruší žádné chráněné hodnoty a doplní soudržnou strukturu zástavby v dané lokalitě.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 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.

Námítka

ID 3027568

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1381

Podatel | **SELEQUNE s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYZ962

Identifikátor podání Portálu Pražana | ees95ffh

Lokalita | 549

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Změna využití pozemku kú Chodov č 2117/337 a 2117/436

Vyjádření

Zcela odmítám návrh metropolitního plánu na mých pozemcích v K.Ú. Chodov parc.č. 2117/337 a 2117/436, kde z mého stavebního pozemku OV je navrhována nezastavitelná plocha "parkově upravené části náměstí".

Odůvodnění

Pozemek jsem zakoupil od MHMP jako stavební s povinností výstavby bytových domů, kdy vítězný návrh na tomto pozemku navrhoval výstavbu dvou bytových domů a kdy mám ve smlouvě s prodávajícím pokutu 5,6 milionů při nedodržení smlouvy viz příloha 1 str 3 čl.7 a dále samozřejmě obrovskou majetkovou újmu při znemožnění výstavby. Již jednou jsem byl magistrátem připraven o možnost zvýšení koeficientu viz příloha 1 str 5 a 6. Touto úpravou by MHMP porušil tuto smlouvu příloha 1 str 1-4 velmi hrubým způsobem. Příloha č. 2 je investiční záměr nedílní součástí kupní smlouvy. Příloha č. 2 je z roku 2023, od ÚZR tedy od vašeho oddělení kde je jasně napsáno, že pozemek je stavební.

Při tomto návrhu, se ani nehledí na to, že pozemek 2117/337 je již zastavěn stavbou parkoviště a pozemek 2117/436 je stávající komunikace, což odporuje definici nově navržené plochy "parkově upravené části náměstí", jejichž charakter je podle článku 80 textové části metropolitního plánu utvářen dominantním zastoupením nezpevněných ploch s vegetací. Požaduji ponechání obou pozemků jako zastavitelné a korespondující s původním funkčním využitím OV.

Rovněž se odvolávám na moje podání z 29.6.2022 k prvnímu připomínkování Metropolitního plánu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 3027569

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1382

Podatel | **KRATINA PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW6Z8

Identifikátor podání Portálu Pražana | ef424rc7

Lokalita | 981, 982

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Pozemek v biokoridoru mezi Čimickým a Ďáblickým hájem

Vyjádření

Žádám o zrušení biokoridoru na mém pozemku 1037/1 v k. ú. Kobylisy, nebo o případném zúžení koridoru na minimální šíři.

Odůvodnění

Pozemek je v tomto stavu naprosto nevyužitelný a nepřináší užitek ani majitelům, ani obecně společnosti. Pozemek je z velké části tvořen navážkou výkopů z výstavby z dřívějších dob. Obsahuje horninu z výkopů a různé zbytky stavební suti i například kusy asfaltu. Vše je zarostlé náletovými dřevinami - tedy rychle rostoucími keři a stromy. V žádném případě se nejedná o původní nebo kulturní porost.

Území není možno nijak využívat, naopak majitelům přináší nemalé náklady spojené s povinnostmi pravidelného úklidu nepořádku způsobeného bezdomovci i odkládání odpadků návštěvníky sousedícího supermarketu (viz. fotopříloha).

Pozemek, který má sloužit jako biokoridor takto rozhodně neslouží - je v tomto případě naprosto nefunkční, když propojení mezi Čimickým a Ďáblickým hájem je přerušeno čtyřproudou komunikací i několika ploty.

Přes pozemek prochází vedení vysokotlakého plynovodu - 25 barů - který značně omezuje jakékoli využití pozemku. Při údržbových pracích nad vedením plynovodu a v jeho ochranném pásmu došlo k masivnímu vykácení značné části pozemku. Stejně tak tomu bylo, když se odstraňovalo vysoké napětí elektro (koncem roku 2023). Těmito zásahy byla značně zredukovaná téměř všechna zeleň (viz fotopříloha).

Všechny skutečnosti mě utvrzují v tom, že biokoridor je naprosto nefunkční.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Zrušení biokoridoru by bylo v rozporu s platným zněním Zásad územního rozvoje jako nadřazenou ÚPD. Jeho trasa je převzata z ÚP SÚ a zúžena s ohledem na místní podmínky a prostorové možnosti vymezení biokoridoru. Vymezení biokoridoru jako součástí ÚSES je povinnou součástí územních plánů a je veřejným zájmem ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny. Řešení ÚSES v daném prostoru navíc vychází z Plánu ÚSES hl. m. Prahy, poskytnutého v roce 2021 orgánem ochrany přírody jako oficiální oborový podklad pro územní plánování. Zároveň je daný biokoridor vymezený v hranicích k upřesnění. Některá biocentra a biokoridory jsou v MPP vymezeny ve větším územním rozsahu oproti stanoveným minimálním prostorovým parametrům a jsou určena k následnému zpřesnění. Tento koncepční přístup reflektuje potřebu zachovat dostatečnou míru flexibility při navrhování a realizaci ÚSES v měnících se územních podmínkách. Zpřesnění ÚSES je možné v podrobnějších dokumentacích a podkladech, zejména v ÚPČP, regulačním plánu, územní studii, komplexní pozemkové úpravě nebo jednoduché pozemkové úpravě obsahující plán společných zařízení, aktualizovaném Plánu ÚSES, projektu k vytváření ÚSES apod.

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 vymezuje krajinnou infrastrukturu zejména prostřednictvím ÚSES nebo vymezených ploch podrobnějšího strukturálního členění nestavebních bloků (městské 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 veřejného 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 byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.109 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3035814

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1384

Podatel | **KAŠPAROVÁ LENKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR04LLD

Lokalita | 623, 900, 902

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Žádám, aby území předmětných pozemků (414/623/5390) bylo vyňato ze způsobu využití „zastavitelné produkční rozvojové plochy“ a bylo přiděleno do režimu plochy nezastavitelné určené k zalesnění (zeleň, park, louka či pastvina)

Odůvodnění

V návrhu Metropolitního plánu (dále též MP) je na shora označených pozemcích naplánovaná zastavitelná produkční rozvojová plocha. S uvedeným návrhem v tomto rozsahu není možné souhlasit z následujících důvodů:

V současné době se v místě „Areálu Běchovic“, což je oplocený areál vznikající postupně od 50.let 20.století, nachází pouze částečně kompaktní průmyslová zástavba čítající rozlohu cca 95 ha (v součtu pro výstavbu jak na východní, tak i západní straně silnice Mladých Běchovic). V návrhu MP je plánováno rozšíření zastavitelné plochy Areálu na celkových cca 111 ha. Převážná část rozšíření areálu dopadne právě na uvedené pozemky parc.č. 1448/93, 1448/95, 1448/96, 1467/1, 1467/2, 1467/3, 1467/4, k.ú. Dolní Počernice o ploše celkem cca 23 ha.

Navržené řešení je brutálním zásahem do předmětné oblasti, která je a bude v následujících letech vystavena obrovské dopravní katastrofě, která se podepíše na kvalitě bydlení v oblasti Běchovic a Vinice Dolní Počernice. Jakkoli navrhovatelka rozumí nutnosti pražského obchvatu a VRT, navržené rozšíření Areálu Běchovic oblasti nijak nepomůže, a to z těchto důvodů:

Obyvatelé Vinice Dolní Počernice (což je oblast 377 Dolní Počernice-Vinice) budou obklíčeni nejen VRT a rozšířenou D0 a obchvatem z východu, jihu a západu, ale rozšíření Areálu Běchovice je odřízne i ze severu, kde v současné době mají možnost volného přístupu do Xaverovského háje/Vidrholec a přes ně až do Horních Počernic

a dále na východ do Klánovického lesa. Dojde-li k rozšíření Areálu přes pozemky parc.č. 1448/93, 1448/95, 1448/96, 1467/1, 1467/2, 1467/3, 1467/4, k.ú. Dolní Počernice, oblast Vinice bude hermeticky uzavřena ze všech světových stran (VRT na východě, obchvatem a Štěrboholskou spojkou na jihu a západě, Areálem na severu). Navrhované rozšíření Areálu zničí komunikační propojení pro pěší, cyklistickou, běžkařskou, jezdeckou společnost a samozřejmě zvěř. Celý Xaverovský háj bude pro Vinici a Běchovice znepřístupněn. Požadavek na zahušťování města (aby se předešlo jeho rozšiřování za hranice) je teoreticky chvályhodný, ale zde jej nelze aplikovat. Areál Běchovice v jeho současné podobě je nekompaktní, je tvořen nesourodou zástavbou s volnými plochami (viz ortofo mapa), lze jej tedy zahušťovat směrem dovnitř, nikoli ven na úkor půdy v ZPF. Pokud je tedy možné jiné řešení, než vynětí ze ZPF, je třeba použít právě to jiné řešení, když vynětí ze ZPF je řešením pouze subsidiárním, použitelným, není-li možné účelu dosáhnout jinak.

Navrhovatelka se domnívá, že pro rozvoj Prahy a zejména dotčených MČ Dolní Počernice a Běchovice není nutné Areál rozšiřovat co do plochy, neboť stávající Areál je dostatečný, lze jej zahušťovat dovnitř a další průmyslový areál se nachází přímo v Horních Počernicích, což je přímo sousedící MČ. Nedojde-li ke zvětšení Areálu, nebudou uvedené MČ se svými obyvateli nijak ochuzeni o rozvoj obchodu, naopak zůstane jim více přírody a menší dopravní zatížení. Navrhované rozšíření Areálu přes pozemky v ZPF je v rozporu se zákonem o ochraně ZPF a se stanoviskem MŽP (MŽP/2021/710/2887). Podle z.č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, je prioritní zásadou zachování zemědělského způsobu využití půdy a vždy je třeba hledat nejprve řešení, které splní požadovaný účel, aniž by došlo k vynětí ze ZPF. § 4 odst. 2 z.č. 334/1992 Sb.: „Nezbytnost určení zemědělské půdy k jinému než zemědělskému účelu je posuzována s ohledem na charakter, přínosy, veřejnou prospěšnost, rozsah, umístění a případnou nepřemístitelnost záměru, který se dotýká zemědělského půdního fondu (dále jen „záměr“). Nezbytnost určení je dána zejména v případě neexistence, nevhodnosti nebo nemožnosti využití ploch uvedených v odstavci 1 na území, které záměr svým významem, charakterem a dopadem ovlivňuje.“ Podíváme-li se na mapu je evidentní, že rozšíření Areálu přes pozemky parc.č. 1448/93, 1448/95, 1448/96, 1467/1, 1467/2, 1467/3, 1467/4, k.ú. Dolní Počernice není ani logické, ani nutné. Zamýšlené rozšíření nelogicky a násilně přepůlí krajinu. Naopak stávající faktické využití, kdy pozemky parc.č. 1448/93, 1448/95, 1448/96, 1467/1, 1467/2, 1467/3, 1467/4, k.ú. Dolní Počernice jsou využívány jako pole, zeleň, přirozeně dotváří Xaverovský háj a tvoří rozhradu mezi zástavbou Vinice a Xaverovským hájem. Přínos zachování pozemků v ZPF (jak je blíže popsáno v bodě 2) a nerozšíření Areálu převáží potenciální obchodní rozvoj dotčených MČ spojený s větším Areálem.

Těsné umístění produkční průmyslové zóny rozšířením přes pozemky parc.č. 1448/93, 1448/95, 1448/96, 1467/1, 1467/2, 1467/3, 1467/4, k.ú. Dolní Počernice až na samý kraj Xaverovského háje poškodí háj chráněný Natura 2000. Naopak zachování stávajícího stavu (pole, louky zeleň) na předmětných pozemcích svědčí přilehlému háji, protože jej přirozeně odděluje od občanské zástavby.

Návrh neřeší a nevyjadřuje se k požadavkům Klimatického plánu HLMP, kde jedním z prioritních bodů je právě zachování a rozšiřování zelených ploch za účelem zadržení vody v krajině, ochlazení města atd., atd. Jak je rozšíření průmyslového areálu na úkor ZPF v souladu s Klimatickým plánem, navrhovatelka netuší. K čemu tedy máme Klimatický plán, pokud jím není HLMP vázáno? Byly tedy práce spojené s přípravou Klimatického plánu na náklady daňových poplatníků pouze vyhozenými penězi? Navrhované využití předmětných pozemků je tedy nejen v rozporu se zákonem na ochranu ZPF, ale i Klimatickým plánem HLMP.

Navrhované využití předmětných pozemků je dále v rozporu s Listinou základních práv a svobod, konkrétně čl. 11 a čl. 35. Navrhovatelka se před 12 lety rozhodla pro koupi rodinného domu se zahradou na Vinici Dolní Počernice nejen s ohledem na kvalitu kupovaných nemovitostí, ale též i s ohledem na širší okolí, zejména na blízký a PŘÍSTUPNÝ Xaverovský háj a navazující zeleň a Horní Počernice. Plánovaná změna, rozšíření Areálu Běchovice přes předmětné pozemky, které prakticky neprostupně uzavrou Vinici mezi velkými dopravními cestami (obchvat, Štěrboholská spojka, VRT), je proto zásahem jednak do práva vlastnického, tak i do práva na příznivé životní prostředí, které jsou chráněny Listinou. Je-li určité právo chráněno Listinou, je možné do něj zasáhnout jen minimálně a pokud není možné účelu dosáhnout jinak (princip subsidiarity a minimalizace zásahu). Pochybný přínos rozšířeného produkčního průmyslového areálu nebyl tvůrcem MP ani popsán, ani řádně odůvodněn.

Pokud lze do práva vlastnického a práva na příznivé ŽP zasáhnout pouze minimálně a nelze-li jinak, pak platí, že k tomuto zásahu již došlo výstavbou Areálu v jeho současných hranicích (průběžně od 50.let minulého století). Již stávající Areál je příliš razantním zásahem do krajiny a přírody, musíme jej však tolerovat. Není však v zájmu nikoho, tento závadný stav ještě zvětšovat na úkor ZPF, přírody a jakžtakž udržitelné dopravní situace.

Jsme ve 21. století, kde se do popředí dostává nezbytnost péče o přírodu a životní prostředí. Rozšíření Areálu je s tímto dogmatem v rozporu. Zachování životního prostředí jednoznačně převažuje nad pochybným přínosem většího Areálu, když další obchodní a průmyslová zóna je v blízkém dosahu (Horní Počernice). Je nesporné, že zvětšení Areálu nepříznivě zasáhne do života rostlin

a zvěře, neboť bude více znečištění, více dopravy a méně průchodného prostředí pro zvěř.

Dalším důvodem, proč Metropolitní plán v tomto rozsahu neschválit, je skutečnost, že současný Areál, jakož i jeho případné rozšíření přes předmětné pozemky, nemá odpovídající dopravní napojení na dálnici, obchvat. Veškerá doprava do/z Areálu je nucena projet buď přes Horní Počernice, Běchovice, nebo Dolní Počernice. Přitom se jedná pouze o místní komunikace, které nejsou uzpůsobeny k nákladní dopravě většího rozsahu a frekvence. Opět, pokud je prioritou Klimatického plánu pěší doprava a MHD, bezemisní doprava atd., nelze navýšení nákladní dopravy v MČ Praha Horní a Dolní Počernice a Běchovice ospravedlnit. Na jednu stranu se prosazuje cestování MHD, cyklo a pěší doprava a na straně druhé se nákladní dopravou zahušťuje již tak napjatá dopravní situace v Běchovicích (každý kdo jednou zkusil cestu přes Českobrodskou do/z centra ví, že tato spojnice je na svých limitech, a to po velkou část dne, nikoli jen ve špičce).

Námítky lze tedy shrnout takto:

nevhodné a nezákonné uzavření oblasti Vinice, Běchovice dopravními cestami a Areálem, nepropustnost pro lidi a zvěř, převaha zájmu na příznivém ŽP a klidnější dopravní situaci nad diskutabilním obchodním přínosem většího Areálu, vynětí ze ZPF v rozporu se zákonem o ochraně ZPF (lze zahušťovat dovnitř Areálu, nikoli ven, subsidiarita řešení), zásah do oblasti chráněné Natura 2000, rozpor s Klimatickým plánem, rozpor s čl. 11 a 35 Listiny, negativní dopad na životní prostředí, neprůchodnost oblasti pro zvěř, neexistující rozumné řešení dopravní situace, které nelze ani v budoucnu změnit, absolutní nevhodnost oblasti pro navýšení nákladní dopravy.

Vzhledem k závažnosti celé situace se navrhovatelka považuje za subjekt oprávněný k podání námítky, pokud ale bude mít úřad zato, že takový subjekt není, nechť projedná tento návrh jako připomínky.

Vzhledem k výše uvedeným důvodům má navrhovatelka za to, že princip minimalizace zásahu a subsidiarity nebyl dodržen a že navržený způsob rozšíření Areálu je v rozporu s několika předpisy ČR a HLMP. Vzhledem k tomu tedy namítá, aby část MP v rozsahu na předmětných pozemcích byla ze „zastavitelné produkční rozvojové plochy“ změna na plochu nezastavitelnou určenou k zalesnění, resp. zemědělskému využití.

Obr. 1 – výřez ortomapy zájmového území

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla úprava výškové regulace, tj. nikoliv úprava způsobu využití, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3027575

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1387

Podatel | **DVORÁKOVÁ DANIELA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYKB90

Identifikátor podání Portálu Pražana | egfwi4rb

Lokalita | 821, 022

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Zařadit část pozemku, která funkčně patří do zeleně městského parku Parukářka zpět ze zastavitelného území 022 / Ohrada do 821 / PARUKÁŘKA. Snížit maximální počet RPN ve vyznačeném místě na 6 RPN

Vyjádření**Vymezení území dotčeného připomínkou :**

022 / Ohrada – výšková regulace a 821 / Parukářka – městská parková plocha

Text připomínky:

Zařadit část pozemku, která funkčně patří do zeleně městského parku Parukářka zpět ze zastavitelného území 022 / Ohrada do 821 / PARUKÁŘKA

Odůvodnění

Tuto připomínku podávám jako spoluvlastník pozemků p. č. 1780/43, 1780/44, 1780/45, 1780/46, obec Praha, kat. území Žižkov.

Pozemek, který je oproti návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 v aktuálním návrhu zařazen do zastavitelného území je velmi svažité, rozdíl nivelety mezi spodní a vrchní hranicí předmětného pozemku je více než 27m. Rozšíření zastavitelného stavebního území by umožnilo vyšší podlažnost zasahující i do horní části pozemku v blízkosti vrchu Svatého Kříže. Městský park Parukářka je charakteristický a jedinečný právě tím, že je vyvýšený nad okolní zástavbou. Snižovat množství zelených ploch vedle hustě zastavěných území není žádoucí.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace byla upravena dle vydaného UR a v kontinuitě se stávajícím ÚP SÚ na výškovou hladinu 8 RNP (tedy rozmezí 6-8 nadzemních podlaží). Bylo přihlédnuto k okolní zástavbě, kde se nachází bytové domy o 7 až 8 nadzemních podlažích. Struktura okolní zástavby je dle ÚAP definovaná typicky jako bloková a výškově odpovídá výškové hladině která zasahuje do čtverce.

Zastavitelná plocha byla revidována na základě stávajícího právního stavu a v koordinaci s vydaným územním rozhodnutím. Dle zastavitelného území a v koordinaci s vydaným územním rozhodnutím bylo území požadavku pro návrh MPP pro opakované veřejné projednání přesunuta z nezastavitelné lokality 821/Parukářka do zastavitelné lokality 022/ Ohrada.

Ochrana jednotlivé zeleně je pod podrobnost měřítko MPP.

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.

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.

Požadavek je v rozporu s existujícím pravomocným územním rozhodnutím, které pro účely pořizování územně plánovací dokumentace představuje limit využití území dle § 26 odst. 1 stavebního zákona. Návrh Metropolitního plánu musí tento limit využití území respektovat, neexistuje-li závažný důvod pro odchýlení se od něj. Vyhovění požadavku by proto vedlo k narušení principu legitimního očekávání a ochrany práv nabytých v dobré víře. Pořizovatel z tohoto důvodu při vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání zohledňoval existenci pravomocných územních rozhodnutí jako součást relevantního právního stavu v území. Návrh Metropolitního plánu pravomocné územní rozhodnutí zohledňuje a respektuje, aniž by tím byla popřena

celková koncepce rozvoje města. Dále podrobněji viz příloha P.202 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným

zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánů hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

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 v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

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).

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). V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její

možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. 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 strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že 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.

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.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním 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).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3034987

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1387

Podatel | **DVORÁKOVÁ DANIELA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYKB9O

Identifikátor podání Portálu Pražana | egfwi4rb

Lokalita | 821, 022

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Zařadit část pozemku, která funkčně patří do zeleně městského parku Parukářka zpět ze zastavitelného území 022 / Ohrada do 821 / PARUKÁŘKA. Snížit maximální počet RPN ve vyznačeném místě na 6 RPN (2/2)

Vyjádření

Vymezení území dotčeného připomínkou :

022 / Ohrada – výšková regulace a 821 / Parukářka – městská parková plocha

Zařadit část pozemku, která funkčně patří do zeleně městského parku Parukářka zpět ze zastavitelného území 022 / Ohrada do 821 / PARUKÁŘKA

Odůvodnění

Tuto připomínku podávám jako spoluvlastník pozemků p. č. 1780/43, 1780/44, 1780/45, 1780/46, obec Praha, kat. území Žižkov.

Navýšení RPN z 6NP na 8NP by umožnilo anomálii v území. Výšková regulace 8NP je vztažena až k druhé řadě domů přístupnou z bývalé ulice Kaplířova. Navazující okolní zástavba má stanovenou podlažnost 6NP. Území umožňující 8NP je ve svahu kopce Parukářka a přiléhá k veřejné stezce do parku. Niveleta 1NP by tedy byla v úrovni 2NP až 3NP sousedních domů pod stezkou, které mají 6NP a jedno ustupující podlaží. Plnohodnotná nadzemní podlaží lze ještě navýšit o jedno ustupující podlaží. Předmětný pozemek přímo navazuje na městský park Parukářka.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace byla upravena dle vydaného UR a v kontinuitě se stávajícím ÚP SÚ na výškovou hladinu 8 RNP (tedy rozmezí 6-8 nadzemních podlaží). Bylo přihlédnuto k okolní zástavbě, kde se nachází bytové domy o 7 až 8 nadzemních podlažích. Struktura okolní zástavby je dle ÚAP definovaná typicky jako bloková a výškově odpovídá výškové hladině která zasahuje do čtverce.

Zastavitelná plocha byla revidována na základě stávajícího právního stavu a v koordinaci s vydaným územním rozhodnutím. Dle zastavitelného území a v koordinaci s vydaným územním rozhodnutím bylo území požadavku pro návrh MPP pro opakované veřejné projednání přesunuta z nezastavitelné lokality 821/Parukářka do zastavitelné lokality 022/ Ohrada.

Ochrana jednotlivé zeleně je pod podrobnost měřítka MPP.

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.

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.

Požadavek je v rozporu s existujícím pravomocným územním rozhodnutím, které pro účely pořizování územně plánovací dokumentace představuje limit využití území dle § 26 odst. 1 stavebního zákona. Návrh Metropolitního plánu musí tento limit využití území respektovat, neexistuje-li závažný důvod pro odchýlení se od něj. Vyhovění požadavku by proto vedlo k narušení principu legitimního očekávání a ochrany práv nabytých v dobré víře. Pořizovatel z tohoto důvodu při vyhodnocování výsledků opakovaného veřejného projednání zohledňoval existenci pravomocných územních rozhodnutí jako součást relevantního právního stavu v území. Návrh Metropolitního plánu pravomocné územní rozhodnutí zohledňuje a respektuje, aniž by tím byla popřena celková koncepce rozvoje města. Dále podrobněji viz příloha P.202 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak

hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

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 v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

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).

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). V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. 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 strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že 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.

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.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním 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).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027580

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1388

Podatel | **dot53 s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW2VK

Identifikátor podání Portálu Pražana | egwnxdf2

Lokalita | 922

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Březiněves

Vyjádření

Změna zařazení parcely

Odůvodnění

Namítáme, že zařazení pozemku p.č. par. č. 426/3 v k.ú. Březiněves, obec Praha neodpovídá charakteru území a nabízí se zařazení do zastavitelného území rodinnými domy dle stávajícího charakteru obce.

Ve fázi přípravy je styková křižovatka obchvatu Březiněvsi, která se napojí na komunikaci II/243 oproti pozemku Podatele.

Pozemek Podatele tak představuje neorganický výběžek této plochy

Podatel má legitimní očekávání, že lze Nemovitost využít k zástavbě rodinnými domy neboť navazuje na souvislou zástavbu obce Březiněves a je přímo sousedící s pátevní komunikací čímž nezhorší dopravní situaci v obci.

Ve fázi přípravy je styková křižovatka obchvatu Březiněvsi, která se napojí na komunikaci II/243 oproti pozemku Podatele.

Využití pozemku k zástavbě rodinných domů by se pouze dotvořilo stávající stabilizované území.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného uvádí pořizovatel následující:

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 3027578

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1388

Podatel | **dot53 s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW2VK

Identifikátor podání Portálu Pražana | egwnxdf2

Lokalita | 027

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Jankovcova 53

Vyjádření

Zvýšit výškový limit pro nově navrženou zástavbu, rozmezí podlažnosti 10 (8-10 RNP) v území transformační plochy.

Odůvodnění

Navržená výšková regulace je o 2 patra nižší než výška existujících budov nacházející se v daném území.

V daném území se na parcele č. 651/7 o ploše 4 843 m² nacházejí výrobně administrativní budova, jejíž západní křídlo má výšku 10 NP a atiku ve výši 35,8 m a východní administrativní část s 8NP a atikou ve výši 35,8 m = ekvivalent 10 NP budovy.

Vhodné umístění další stejně vysoké budovy je v severní části transformační plochy místo technické budovy u vjezdu do areálu z ulice Jankovcova.

V území Holešovic je několik výškových budov realizovaných mezi lety 1977 – 2022. Zvýšení výškového limitu by nenarušovalo horizonty a panoramata.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným

a opakovaným změnám, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byly úprava vymezení předmětné transformační plochy včetně doplnění podmínky uzavřením plánovací smlouvy a změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Pořizovatel mimoto uvádí, že se území nachází v ochranném pásmu památkové rezervace v hl. m. Praze, kde je stanovena výšková regulace dohodou s příslušným orgánem památkové péče (Ministerstvem kultury ČR). Jedná se o pečlivou dohodu v území reflektující soukromé a veřejné zájmy na rozvoji území, které byly v procesu pořizování MPP důkladně váženy.

MPP umožňuje nad stanovené RNP realizovat ustupující podlaží, podkroví apod. Překročit stanovenou výškovou regulaci mohou v odůvodněných případech též stavby občanské vybavenosti.

Stávající budovy s vyšším počtem RNP, než je přípustné dle výškové regulace, je možné nahradit novými budovami s jakýmkoliv počtem RNP, pokud RPB nové budovy nepřekročí RPB původní budovy a regulovaná výška nové budovy nepřekročí regulovanou výšku původní budovy.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 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 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.

Námítka

ID 3027579

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1388

Podatel | **dot53 s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW2VK

Identifikátor podání Portálu Pražana | egwnxdf2

Lokalita | 027

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Jankovcova 53 - zásah MČ P7

Vyjádření

Nesouhlas s připomínkou městské části z 2.12. 2025

Odůvodnění

Nesouhlasíme se snížením výškové zástavby ve vyznačeném čtverci výškové regulace dle připomínky MČ P7 (viz příloha).

V daném území řešíme navýšení RNP z 8 na 10 což je výška dvou existujících budov daném území (v našem areálu). Zároveň 10 pater je výška již stojící budovy přímo ve vyznačeném čtverci.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám,

kte­ré nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námítek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byly úprava vymezení předmětné transformační plochy včetně doplnění podmínky uzavření plánovací smlouvy a změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Pořizovatel mimoto uvádí, že vyznačený čtverec výškové regulace zasahuje jak nad stabilizované území tak transformační plochu. Pro stávající budovy zároveň platí čl. 103 odst. 6; Stávající budovy s vyšším počtem RNP, než je přípustné dle výškové regulace, je možné nahradit novými budovami s jakýmkoliv počtem RNP, pokud RPB nové budovy nepřekročí RPB původní budovy a regulovaná výška nové budovy nepřekročí regulovanou výšku původní budovy.

Námítka

ID 3027576

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1388

Podatel | **dot53 s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW2VK

Identifikátor podání Portálu Pražana | egwnxdf2

Lokalita | 027

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | VB Dělnická

Vyjádření

Navýšit RPN ve vyznačeném poli na 8 pater.

Odůvodnění

Navržená výšková regulace je o 2 patra nižší než výška existující budovy (stávající 8NP bytový dům) nacházející se ve středu pole RNP 6. (Viz přiložený boční pohled)

V daném poli se nachází volná proluka sousedící s výškově výraznějšími objekty. S ohledem na nemožnost navrhnout zde 2 ustupující patra shodně se sousedící starou zástavbou (2 patrové půdní vestavby), nelze blok s RNP 6 plně dostavět.

K dotvoření bloku budov je navrhovaná výška 6NP nedostatečná, jelikož současná hrana tohoto bloku se nachází ve výšce 25 m (stávající bytový dům na západě) a 26 m (hřeben bytového domu na východě) a toto omezení by zásadně limitovalo plné využití území a naplnění definované zásady metropolitního plánu “dostřednosti”, která vyžaduje maximální využití vnitřního potenciálu města. Metropolitní plán má vytvářet podmínky pro účelné využití synergie města v jeho rozšířeném centru především zvýšením intenzity využití.

Na pozemku s prolukou dotčeném námítkou převládají nyní obchodní služby. Pro fungování živého obchodní parteru a služeb je rozhodující různorodost funkce a hustota osídlení. Uvažujeme s doplněním o bytovou funkci.

Záměr doplnění proluky usiluje o naplnění charakteru zastavitelné obytné lokality prostřednictvím doplnění o další bytovou funkci.

Zvýšená míra využití území k zastavění (vyšší RNP) je nezbytná pro vytvoření adekvátní hustoty osídlení, která je podstatná pro:

1. Zajištění efektivního provozu a rozvoje veřejné vybavenosti.
2. Zajištění docházkové vzdálenosti k místním službám a veřejné dopravě, čímž dochází k redukci zbytné dopravy a k podpoře bezmotorové dopravy.
3. Vytvoření živého obchodního parteru, jehož funkčnost závisí na koncentraci populace.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 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.

Námítka

ID 3027577

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1388

Podatel | **dot53 s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW2VK

Identifikátor podání Portálu Pražana | egwnxdf2

Lokalita | 027

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | VB Tusarova

Vyjádření

Navýšit RPN ve vyznačeném poli na 8 pater.

Odůvodnění

V daném poli se nachází objekty s vydaným povolením k demolici, vznikne zde tímto proluka navazující urbanisticky na administrativní budovu s výškou římsy 21,5 a hřebenem 28 m z východu a sousedící s bytovým domem s výškou římsy 20 m a hřebenem 26 m ze západní strany (Viz přiložený boční pohled). S ohledem na nemožnost navrhnout zde 2 ustupující patra shodně se sousedící starou zástavbou (2 patrové půdní vestavby), nelze blok s RNP 6 plně dostavět.

K dotvoření bloku budov je navrhovaná výška 6NP nedostatečná a toto omezení by zásadně limitovalo plné využití území a naplnění definované zásady metropolitního plánu "dostřednosti", která vyžaduje maximální využití vnitřního potenciálu města. Metropolitní plán má vytvářet podmínky pro účelné využití synergie města v jeho rozšířeném centru především zvýšením intenzity využití.

Na pozemku s prolukou dotčeném námitkou převládají nyní obchodní služby. Pro fungování živého obchodní parteru a služeb je rozhodující různorodost funkce a hustota osídlení. Uvažujeme s doplněním o bytovou funkci.

Záměr doplnění proluky usiluje o naplnění charakteru zastavitelné obytné lokality prostřednictvím doplnění o další bytovou funkci. Zvýšená míra využití území k zastavění (vyšší RNP) je nezbytná pro vytvoření adekvátní hustoty osídlení, která je podstatná pro:

1. Zajištění efektivního provozu a rozvoje veřejné vybavenosti.
 2. Zajištění docházkové vzdálenosti k místním službám a veřejné dopravě, čímž dochází k redukci zbytné dopravy a k podpoře bezmotorové dopravy.
 3. Vytvoření živého obchodního parteru, jehož funkčnost závisí na koncentraci populace.
-

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 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.

Námítka

ID 3027583

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1389

Podatel | **HORNOVÁ LEONA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW6E5

Identifikátor podání Portálu Pražana | eh5enipj

Lokalita | 625

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Bleší trhy

Vyjádření

Nelogické umístění struktury areálů produkce doprostřed obytné plochy. Požadujeme návrat obytné struktury, případně občanskou vybavenost určenou pro okolní zástavbu.

Odůvodnění

Návrh metropolitního plánu 2022 navrhoval v této části obytnou plochu stejně jako na okolních pozemcích. Nyní se zde navrhuje zastavitelná produkční plocha, která umožňuje velmi široké spektrum využití. Je to cizorodý prvek v kompletně obytné lokalitě. Nedává smysl umisťovat do obytné zóny průmyslové nebo logistické zázemí města a umožňovat v takto zahuštěné lokalitě vyšší zátěž území.

Změna na strukturu areálů produkce umožnila, aby v nově vzniklé územní studii Vysočan byla tato plocha navržena k využití pro terminál městské logistiky, tedy překladiště z nákladní železniční dopravy na menší formy vnitroměstské dopravy. Umístění překladiště v této lokalitě je naprosto v rozporu s cílovým rezidenčním využitím celého území. Navíc je zde nevyhovující dopravní napojení na automobilovou dopravu. Zcela nelogické je umístit překladiště do středu obytné zóny, kdy všechna auta budou muset projet přes celou obytnou zónu, než se dostanou na větší silnici. Poděbradská ulice a její křižovatky jsou už dnes dopravně přetíženy a na zvýšenou automobilovou dopravu nepřipraveny.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Lokalita Bleších Trhů byla v právní kontinuitě s ÚP SÚ HMP vyhodnocena jako produkční a stabilizovaná. Vzhledem k rozsahu vymezených transformačních ploch ve Vysočanech nepovažuje pořizovatel vymezení dalších transformačních ploch za účelné. Území je dále podrobněji prověřováno pořizovanou Územní studií Vysočany, která v rámci vážení veřejného a soukromého zájmu může doporučit toto území k budoucí transformaci na městské prostředí a využít potenciálu transformace k doplnění žádoucí a deficitní občanské vybavenosti pro toto území.

V rámci koordinace územně plánovací činnosti a neschválené změny ÚP SÚ HMP byl zachován aktuální stav území. V rámci případné transformace území - v souladu s Metodikou spoluúčasti investorů a na podkladu Územní studie Vysočany - budou definovány požadavky města na potřebnou občanskou vybavenost.

Na základě prověření v územní studii byla západní část plochy ponechána jako rezerva pro případné umístění terminálu městské logistiky v návaznosti na železniční nákladní dopravu. Zřízení citylogistického centra v dané lokalitě je nezbytné vzhledem k rostoucím nárokům na zásobování Prahy, vyvolaným nárůstem počtu obyvatel a zvyšující se intenzitou distribuce zboží do města. Lokalita má jedinečné předpoklady pro udržitelnou městskou logistiku díky přímé návaznosti na železniční infrastrukturu, seřadovací nádraží Praha-Libeň a kapacitní městskou komunikaci, což umožňuje část nákladní dopravy převést ze silnice na železnici. Zachování této plochy je strategické, protože v Praze dlouhodobě chybí místa pro železniční nakládku a vykládku zboží a promarnění této příležitosti by zásadně omezilo možnosti rozvoje udržitelné logistiky ve městě.

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 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.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a)

navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propasal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Pořizované a schválené 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 3027581

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1389

Podatel | **HORNOVÁ LEONA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW6E5

Identifikátor podání Portálu Pražana | eh5enipj

Lokalita | 201

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | území vedle Mezilehlé

Vyjádření

Narušení cílového charakteru lokality

Odůvodnění

Cílový charakter lokality Hrdlořezy je definován jako obytná lokalita se strukturou vesnickou. „1) *Vesnickou strukturou je urbánní struktura zpravidla kombinující nízkopodlažní kompaktní zástavbu v jádru historické obce a navazující zástavbu samostatných budov se zahradou. Zástavba může být doplněna o jednotlivé uzavřené areály.*“ V definici bylo oproti verzi 2022 přidáno vymezení zástavby jako nízkopodlažní. Další změnou v textové části je přidání bodu č. 6 do článku č. 98: *"(6) Nad úrovní hlavní římsy je přípustná výstavba jednoho ustupujícího podlaží, podkroví, případně jiných prostorových řešení střechy.91"* Došlo tak ke změně v rozmezí podlažnosti. Dle stávající definice v textové části lze na ploše 411/201/2024 vystavět až 5patrové domy. (výšková regulace 4 + 1). Taková výšková regulace je ale v rozporu s cílovým charakterem lokality – vesnické, nízkopodlažní. Takový zásah do místní struktury narušuje harmonii prostředí, a to navíc v území bezprostředně navazující na přírodní park Smetanka, který je významnou rekreační lokalitou nejen pro obyvatele Hrdlořez, ale také obyvatel rozvojových Vysočan. S nárůstem obyvatel ve VRÚ Vysočany se navíc dá předpokládat nárůst významu parku. Málo kapacitní vesnické struktuře jsou zároveň uzpůsobeny i dopravní kapacity (úzké silnice bez chodníků, omezené spoje MHD) i občanská vybavenost (v oblasti Hrdlořez dlouhodobě chybí MŠ, ZŠ i další adekvátní vybavenost pro místní obyvatele).

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla úprava způsobu výpočtu hrubých podlažních ploch a ve svém důsledku tedy snížení koeficientu míry využití území; úprava pouze dílčí části výškové regulace, a to ve čtverci při severní hranici transformační plochy; zmenšení rozsahu transformační plochy a úprava typu struktury - nikoliv však její nové vymezení. Lze tedy konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel vysvětluje:

Transformační plocha 411/201/2024 byla koordinována s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536. Přístup, jak byly kapacity nastavovány v rámci odvození míry využití území mezi změnami dosavadního ÚP SÚ a návrhem MPP je podrobně popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP. Vzhledem ke specifčnosti a hodnotám území, ke kterým pořizovatel v rámci vyhodnocování výsledků projednání přihlédl, byla nad rámec obvyklé koordinace pořizovaných změn ÚP SÚ dle rozhodnutí Zastupitelstva HMP snížena míra využití území, a to až na koeficient, který odpovídá dle ÚP SÚ hodnotě KPP 0,6, i přes to, že změna ÚP SÚ se pořizuje s požadavkem na 0,8 (podmínečně přípustně 1,1) a v návrhu MPP by při standardní jednotné metodice měl být vymezen odpovídající přepočtený koeficient 1,0 či 1,05.

Díky této úpravě byla mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním výrazným způsobem snížena projednávaná (navrhovaná) míra využití území v návrhu MPP. Navržený koeficient pro výpočet míry využití území v návrhu Metropolitního plánu k VP (2022) při přepočtu na metodiku ÚS SU odpovídal hodnotě KPP 1,0-1,2, což je v zásadě dvojnásobek oproti návrhu Metropolitním plánu k OVP (2025).

V souladu s článkem 36 odst. 3 a 71 odst. 4 textové části Metropolitního plánu může být typ struktury na úrovni dílčích ploch stanoven odlišně od typu struktury lokality, v tom případě má přednost podrobnější regulace (na úrovni dílčích ploch). V případě transformační plochy 411/201/2024, jejíž typ struktury se liší od typu struktury lokality tedy platí regulativy pro heterogenní strukturu. Pojmy, které nejsou Metropolitním plánem přímo definovány, ani nejsou stanoveny souvisejícími právními předpisy jsou použity v jejich obvyklém obecném významu (článek 3 odst. 1). U pojmů bez exaktního významu je při rozhodování určitý prostor pro správní úvahu stavebního úřadu.

Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je 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. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2024 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umisťovat i bez přímého vymezení v MPP. Dále uvádíme, že v tomto

ohledu byla zachována kontinuita s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536, která požadavky na občanskou vybavenost v předmětné ploše s rozdílným způsobem využití OB – čistě obytné, explicitně nestanovuje.

Posouzení vlivů na životní prostředí je součástí Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Další dopady případného záměru na životní prostředí a kvalitu života budou prověřovány v rámci navazujících řízení včetně dokumentace SEA.

Vymezení Územního systému ekologické stability bylo upřesněno na základě odborného podkladu – Plánu ÚSES. Vymezení biokoridoru 500/-/3669 odpovídá po dílčích korekcích principu vymezení v ÚP SÚ HMP, je tedy zachována jeho spojitost v rámci území. Návrh byl koordinován s pořizovanou změnou ÚP Z 3536. Z důvodu zajištění kontinuity v rámci koordinace územně plánovací činnosti a na základě podrobnějšího prověření byla rozloha Parku U Schodů mezi VP a OVP upravena. Byla revidována hranice lokálního biokoridoru ÚSES. Nicméně zelená spojnice mezi lokalitou 881 / Smetanka a 850 / Údolí Rokytky zůstala zachována.

Koncepce dopravní infrastruktury obsažená v Metropolitním plánu vychází z posouzení v komplexním dopravním modelu a dlouhodobě sledovaných přepravních vztahů, které zohledňují jak stávající intenzity dopravy, tak očekávané změny vyvolané rozvojem území ve vazbě s navrženou urbanistickou strukturou. Kapacitní dimenzování jednotlivých druhů dopravy, zejména dopravy kolejové a kapacitní hromadné dopravy, je navrženo s ohledem na předpokládaný nárůst obyvatel a pracovních příležitostí v rozvojových a transformačních lokalitách, přičemž cílem je systémové posílení modal splitu ve prospěch veřejné dopravy, pěší a cyklistické dopravy. Dopravní model pracuje s principem prostorové koncentrace zátěže do hlavních kapacitních koridorů a s postupnou redukcí tranzitní a individuální automobilové dopravy vnitřního města, což umožňuje dlouhodobě udržitelný provoz dopravního systému i při postupném naplňování rozvojového potenciálu území, aniž by docházelo k neúměrnému navyšování dopravních nároků v citlivých městských strukturách.

Požadavkům na zvýšené nároky při svozu komunálního odpadu, narušení soukromí, omezené spoje MHD atd., nemohl pořizovatel 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.

Transformační plocha 411/201/2012 je navržena v kontinuitě s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3665, která vymezení občanské vybavenosti explicitně nevyžaduje. Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je 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. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2012 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umisťovat i bez přímého vymezení v MPP.

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.

Klimatický plán je strategickým dokumentem sektoru životního prostředí a jeho naplňování probíhá prostřednictvím konkrétních opatření a programů. Územní plán je koncepčním nástrojem pro regulaci využití území a zohledňuje klimatické aspekty pouze v rozsahu své povahy a kompetencí. Nelze proto očekávat, že územní plán bude plně implementovat veškeré cíle klimatického plánu; taková povinnost není platnými právními předpisy uložena a není ani fakticky možná, neboť řada těchto cílů přesahuje rámec pravomocí územního plánu a náleží do oblasti sektorových politik, regulačních nástrojů či individuálního rozhodování. Dále podrobněji viz příloha P.164 kapitoly 15 textové části odůvodnění a Příloha P.159 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.

Návrh MPP vychází, v souladu s platnými právními předpisy, z poznatků z Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (ÚAP hl. m. Prahy), z důkladné analýzy území, analýzy vnitřního potenciálu brownfieldů i rozvojového potenciálu zastavitelných ploch, z rozboru potřeb a problémů. Návrh MPP stanovil základní koncepci rozvoje hl. m. Prahy založenou zejména na zásadách, které vyplývají z dlouhodobých strategických cílů města, byl vytvářen v souladu s platným Strategickým plánem hl. m. Prahy a v koordinaci se zpracováním návrhu jeho aktualizace. Podrobněji viz příloha P.163 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027584

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1389

Podatel | **HORNOVÁ LEONA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW6E5

Identifikátor podání Portálu Pražana | eh5enipj

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Vesnická struktura

Vyjádření

V článku 45 v bodu 5 je oproti variantě z roku 2022 pozměněna definice vesnické struktury. Není jasně definováno, co znamená přidaný pojem nízkopodlažní.

Odůvodnění

Oproti variantě z roku 2022 pozměněna definice vesnické struktury „(1) Vesnickou strukturou je urbánní struktura zpravidla kombinující nízkopodlažní kompaktní zástavbu v jádru historické obce a navazující zástavbu samostatných budov s vlastní zahradou. Zástavba může být doplněna o jednotlivé uzavřené areály.“ Není jasně definováno, co znamená přidaný pojem nízkopodlažní. Například v případě transformační plochy 411/201/2024, která je součástí vesnické struktury 201 Hrdlořezy, je aktuálně možné stavět až 5podlažní domy. Umožňuje to nově přidaný bod č. 6 v článku č. 98: „(6) Nad úrovní hlavní římsy je přípustná výstavba jednoho ustupujícího podlaží, podkroví, případně jiných prostorových řešení střechy.“ Což by fakticky znamenalo, že ve vesnické struktuře může vyrůst 5podlažní dům. To ale zjevně odporuje vesnické struktuře.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

V souladu s čl. 36 odst. 3 a 71 odst. 4 textové části Metropolitního plánu může být typ struktury na úrovni dílčích ploch stanoven odlišně od typu struktury lokality. V tom případě má přednost podrobnější regulace (na úrovni dílčích ploch). V případě transformační plochy

411/201/2024, jejíž typ struktury se liší od typu struktury lokality tedy platí regulativy pro heterogenní strukturu.

Pojmy, které nejsou Metropolitním plánem přímo definovány, ani nejsou stanoveny souvisejícími právními předpisy jsou použity v jejich obvyklém obecném významu (čl. 3 odst.1 Metropolitního plánu). U pojmů bez exaktního významu je při rozhodování prostor pro správní úvahu stavebního úřadu.

Námítka

ID 3027582

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1389

Podatel | **HORNOVÁ LEONA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW6E5

Identifikátor podání Portálu Pražana | eh5enipj

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Zahrady

Vyjádření

Vymezení zahrad v bodu 5 je neurčité a nechrání zahrady jako plochy zeleně.

Odůvodnění

Regulativ nijak nedefinuje pojem "významný podíl", není tedy zřejmé, jaký podíl zeleně bude zachován. Odkaz na přihlédnutí k charakteru stavebních bloků v nejbližším okolí bude velmi pravděpodobně v praxi interpretován tak, že v okolí je stavební blok, který je zcela zastavěn a je proto možné zcela zastavět i plochu zahrady a zároveň bude odkazováno, že plochu zahrady je možné zcela zastavět, protože je v okolích blocích stále zachován významný podíl zahrad.

Fakticky vzato je tento regulativ tak neurčitý, že praxe při povolování zástavby v zahradách by byla zcela shodná i při jeho úplné absenci.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Problematika definice zahrad byla komplexně prověřena již na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Článek s regulativy zahrad byl upraven, byla upravena definice soukromé zahrady. Dané pasáže textu byly přepracovány z hlediska vyšší srozumitelnosti a jednoznačnosti výkladu v praxi a rozhodování v území. Byl 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 bylo upřesněno a vztaženo na charakter stavebních bloků v nejbližším okolí. Při rozhodování bude proto přihlédnuto

k charakteru stavebních bloků v nejbližším okolí, bude nutné zachovat charakter území určený významným podílem zahrad. Při vysoké míře prostavění bloku by charakter zachován nebyl.

Z výše uvedených důvodů nebude požadavek na zachování původního znění čl. 93 odst. 5 se slovem „dominantním“ do návrhu MPP zapracován. Původní termín "dominantní" podíl zahrad byl nahrazen přesnějším vyjádřením "významný" podíl zahrad s přihlédnutím k charakteru stavebních bloků v nejbližším okolí. Toto zpřesnění umožňuje lépe zohlednit místní urbanistické souvislosti a variabilitu typů zástavby při posuzování zachování zahrad v daném území a dává větší prostor pro individuální posouzení konkrétního záměru z hlediska souladu s územním plánem.

Na základě požadavku a dohody s dotčeným orgánem (MK ČR) bude do kapitoly 9 textové části odůvodnění k čl. 93 doplněno vysvětlení z hlediska aplikační praxe při rozhodování v území. Původní znění v souladu s odůvodněním nikdy nemělo být vykládáno jako nadpoloviční podíl. Slovo „dominantní“ mělo za cíl popisovat charakter, zahrada se dominantní formou podílí na charakteru stavebního bloku. Znění dotčeného ustanovení čl. 93 bylo na základě výsledků veřejného projednání upraveno, protože různý výklad slova „dominantní“ by mohl vést k příliš přísnému rozpočítávání nezpevněných částí stavebních bloků na jednotlivé parcely ve stabilizovaném území, což by mohlo způsobit obtížnou dostavbu některých logických proluk, nároží apod. s negativním dopadem na městskou strukturu. Smyslem ustanovení je definovat charakter území, popsat závaznou podobu stabilizovaného území. Pro tento účel je s ohledem na budoucí výklad MPP vhodnější použití slova „významný“.

V měřítku územního plánu není možné číselně stanovit konkrétní podíl zahrad, který je v pražském prostředí napříč územím města velmi různorodý – a to i v rámci lokality. Ochrana nezpevněných částí stavebního bloku je ale zásadní jednak pro zachování typického obrazu pražské městské krajiny (méně intenzivně zastavěných svahů) a jednak pro posilování významu zelené infrastruktury. Vegetace spoluutváří charakter stabilizovaných území. Smyslem regulativu je definovat charakter území, popsat závaznou podobu stabilizovaného území, aniž by byla ohrožena dostavba některých logických proluk, nároží apod. s negativním dopadem na městskou strukturu. Nad rámec vymezení soukromých zahrad a zahradně upravených ploch v okolí volné zástavby v lokalitách s heterogenní strukturou jsou stejným nástrojem zobrazeny i areálové zahrady. Mezi ty patří i památkově chráněné zahrady případně nezpevněné části památkově chráněných areálů (někdy se používá pojem „historické zahrady“). Metropolitní plán jejich vymezením jednoznačně zobrazuje povinnost zachovat nezpevněný charakter areálu nebo jeho části, aniž by zacházel do podrobnosti regulačního plánu.

Konkrétní vymezení nebezpečných ploch historických zahrad určí podrobnější dokumentace, která bude samostatně posouzena orgány památkové péče. MPP podrobnější vymezení zahrad nenahrazuje, zavedení tohoto regulativu přesto představuje významné posílení ochrany stávajícího charakteru města.

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.103 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027585

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1389

Podatel | **HORNOVÁ LEONA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW6E5

Identifikátor podání Portálu Pražana | eh5enipj

Lokalita | 201

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | 5 / Námítka

Vyjádření

Začlenění Parku U Schodů 123/201/3118 do zastavitelné transformační plochy 411/201/2024

Požadujeme návrat Parku U Schodů v původním rozsahu se zachováním zeleně.

Odůvodnění

V krycím listu lokality 201 Hrdlořezy najdeme ve výčtu městských parků Park U Schodů - místní park 123/201/3118. Ten najdeme zakreslený také v 1.MPP 2022. Ve stávající variantě MPP ale ze zákresu prakticky zmizel, zbylo jen číslo lokality a naprosto miniaturní trojúhelníček plochy, která se nedá nazývat parkem. Původní plocha, na které se park nacházel, byla přiřčleněna k zastavitelné transformační ploše 411/201/2024. Zeleň - Nestavební blok městská parková plocha zahradní s územním systémem ekologické stability v lokalitě 201 / Hrdlořezy se bezdůvodně proměnila v Zastavitelnou transformační plochu s obytným využitím. Byl tak narušen i územní systém ekologické stability, jehož bylo území součástí. Park U Schodů byl poslední zelenou spojnici mezi jednotlivými částmi Přírodního parku Smetanka, mezi plochami otevřené krajiny v lokalitě 881/Smetanka. Bez této úzké spojky budou jednotlivé části odděleny a nebude umožněn žádný pohyb živočichů mezi těmito dvěma oblastmi. Jde to proti záměru metropolitního plánu propojovat jednotlivé zelené lokality do souvislejších celků. Požadujeme, aby byla tato zeleň vyjmuta zpět ze zastavitelné transformační plochy a navrácena svému účelu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Návrh byl koordinován s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536. Z důvodu zajištění kontinuity v rámci koordinace územně plánovací činnosti a na základě podrobnějšího prověření byla rozloha parku mezi VP a OVP upravena. Byla revidována hranice lokálního biokoridoru ÚSES. Nicméně zelená spojnice mezi lokalitou 881 / Smetanka a 850 / Údolí Rokytky zůstala zachována.

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.

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 3027590

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1390

Podatel | **Spolumajitelé Lipany s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ0CH4

Identifikátor podání Portálu Pražana | ehusnyw8

Lokalita | 912, 260

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | i) Námítka proti zařazení pozemků parc. č. 2265/6, 2265/8, 2259/8 a části pozemku parc. č. 2257/1 v k.ú. Lipence do nezastavitelné produkční lokality 912/Lipence Zbraslav, ii) námítka proti stanovenému rozmezí podlažnosti 2 na pozemcích parc. č. 2249/1, parc. č. 2250/1 a části pozemků parc. č. 2257/1, 2265/6 a 2265/8 v k.ú. Lipence zařazených do lokality 260/Lipence a iii) námítka proti typu struktury: vesnická struktura, koeficientu základní podlažnosti (Vz) a koeficientu základního zastavění budovami (Zz) v rozvojových plochách 414/260/5227, 414/260/5657 a 414/260/5032.

Vyjádření

Spolumajitelé Lipany s.r.o. požadují, aby v Metropolitním plánu („MPP“) byly pozemky parc. č. 2265/6, 2265/8, 2259/8 a část pozemku parc. č. 2257/1, vše v k.ú. Lipence, zařazeny do zastavitelné obytné lokality 260/Lipence, resp. do zastavitelné stavební lokality s typem struktury (04) heterogenní struktura, se stanoveným rozmezím podlažnosti 4 2-4 RNP na těchto pozemcích, a dále aby rozvojové plochy 414/260/5227, 414/260/5657 a 414/260/5032 byly zařazeny do typu struktury: heterogenní struktura a v rozvojové ploše 414/260/5227 byl stanoven koeficient základní podlažnosti Vz 3,0 a koeficient základního zastavění budovami Zz: 35 %, v rozvojové ploše 414/260/5657 byl stanoven koeficient základní podlažnosti Vz 3,0 a koeficient základního zastavění budovami Zz: 30 % a v rozvojové ploše 414/260/5032 byl stanoven koeficient základní podlažnosti Vz 3,0. Dále Spolumajitelé Lipany s.r.o. požadují, aby rozmezí podlažnosti na pozemcích par. č. 2249/1, pozemku parc. č. 2250/1 a části pozemků parc. č. 2257/1, 2265/6 a 2265/8 zařazených do lokality 260/Lipence, bylo upraveno na 3 1-3 RNP.

Odůvodnění

Jako vlastník pozemků parc. 2265/6, 2265/8, 2259/8, 2257/1 a 2249/1 v k.ú. Lipence (viz LV č. 2137) uplatňuji v souladu s § 52

odst. 2 stavebního zákona tuto námitku proti návrhu Metropolitního plánu Prahy.

Námitka směřuje proti **zařazení pozemků parc. č. 2265/6, 2265/8, 2259/8 a části pozemku parc. č. 2257/1 v k.ú. Lipence do nezastavitelné produkční lokality 912/Lipence**, a proti **stanovení rozmezí podlažnosti 2 1-2 RNP na pozemcích par. č. 2249/1, parc. č. 2250/1 a části pozemků parc. č. 2257/1, 2265/6 a 2265/8 vše v k.ú. Lipence, stejně jako proti nevhodnosti typu struktury (05) vesnická struktura na všech těchto pozemcích, zejména v rozvojových plochách 414/260/5227, 414/260/5657 a 414/260/5032. Dále námitka směřuje proti stanoveným koeficientům základní podlažnosti (Vz) a základního zastavění budovami (Zz) v rozvojových plochách 414/260/5227, 414/260/5657 a 414/260/5032.**

I. Zařazení pozemků parc. č. 2265/6, 2265/8, 2259/8 a části pozemku parc. č. 2257/1 v k.ú. Lipence do nezastavitelné produkční lokality 912/Lipence je nezákonné

Zařazení pozemků do nezastavitelné produkční lokality 912/Lipence je v přímém rozporu s cílem územního plánování 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, stejně jako v rozporu s úkoly územního plánování dle § 19 odst. 1 písm. c) a e) stavebního zákona, tj. s úkoly prověřovat a posuzovat potřebu změn v území a 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.

Podatel nabyl v roce 2022 dané pozemky za účelem budoucího možného využití územní rezervy, která na těchto pozemcích je dle Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, tj. za účelem budoucího využití lokality pro realizaci plnohodnotné městské struktury obsahující veřejnou vybavenost, včetně dnes nedostatkových školských zařízení – školní kampus, městské centrum a na něj navazující bydlení v přirozených podmínkách, které dotvoří charakter veřejné vybavenosti a kapacita umožní realizaci všech funkcí nezbytných pro fungování města - městské části této velikosti.

Dle platného územního plánu je na pozemcích vymezena územní rezerva, který počítá s možností budoucího využití pozemků pro funkci OB - čistě obytnou s koeficientem míry využití území B, pro

funkci SV - všeobecně smíšenou s koeficientem míry využití území C a pro funkci VV – veřejné vybavení.

Vzhledem k tomu, že se v současnosti Lipence potýkají s velmi špatnou dopravní situací uvnitř rostoucí obce, nedostatečnými školními kapacitami, nedostatečnou občanskou vybaveností a především postrádají kvalitní centrum městské části, které by mohlo poskytnout přirozený prostor pro setkávání a dostatečnou občanskou vybavenost, je zřejmé, že na předmětných pozemcích lze do budoucna řešit tyto nedostatky a učinit z řešeného území urbanisticky cennou lokalitu se všemi prvky moderní městské čtvrti.

Podatel má obavu, že se tímto potenciálem pozemků pořizovatel vůbec nezabýval a že v **rozporu se stavebním zákonem neprověřil a neposoudil potřebu změn v území dle dnešní územní rezervy.**

Pokud by tak pořizovatel učinil, musel by předmětné pozemky zařadit do zastavitelné stavební lokality 260/Lipence (resp. do zastavitelné stavební lokality s typem struktury (04) heterogenní struktura) a umožnit tak vytvoření v městské části chybějícího plnohodnotného centra městské části, včetně veškeré související veřejné vybavenosti, např. školních zařízení, polikliniky či ordinací, domova pro seniory, supermarketu, služeb, restaurací, kaváren, pošty, případně i hotelu (ubytovacích kapacit pro studenty) a nového městského úřadu s městským sálem, vše v docházkové vzdálenosti 15 - 20 minut z různých protilehlých částí městské části, tedy v souladu s principem 15 minutového města, a dále dostatečné dopravní infrastruktury, která by reagovala na stávající špatnou dopravní situaci.

Území městské části Lipence již postrádá původní vesnický charakter a přestává fungovat jako tradiční sídlo. Dříve samostatná malá vesnická jádra v Lipencích a Lipanech byla v průběhu let spojena nahodilou a nesourodou výstavbou rodinných domů, navíc doplněné rozsáhlou a velmi hustou zástavbou rekreačních objektů mimo původní zastavěné území, které však fakticky slouží a budou sloužit k trvalému bydlení. Zastavěná území nejsou funkčně propojena a absenteuje jasně definované centrum a veřejný prostor s dostatečnou veřejnou vybaveností a službami.

Dotčené pozemky jsou s ohledem na nedostatečnou urbanistickou koncepci Lipenců a s ohledem na umístění v centrální části jinak roztříštěné zástavby vhodnou lokalitou pro dotvoření městské části Lipence jako kompaktní městské buňky zahradního města s jádrem, které bude odpovídat současnému pojetí sídla a jeho užívání.

Z návrhu MPP není rovněž jasné, v čem má veřejný zájem na zahrnutí pozemků do nezastavitelné produkční lokality převažovat nad zájmem podatele na realizaci jeho záměru.

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.

Návrh MPP na daných 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.

Návrh MPP je, pokud jde o zařazení pozemků do lokality 912/Lipence – Zbraslav rovněž v **rozporu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy („Zásady“)**.

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*“.

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.

Zařazením pozemků do nezastavitelné produkční lokality 912/Lipence – Zbraslav je v rozporu se Zásadami, neboť tímto postupem je snižován počet bytových možností v dané lokalitě, stejně jako je zabráněno rozvoji městské části, který by vedl k logičtějšímu uspořádání města, lepšímu dopravnímu napojení, a především kvalitnější občanské vybavenosti. Tímto krokem, tedy zařazením pozemků do nezastavitelné produkční lokality, bude posílen jednoznačně negativní trend městské části Lipence jako suburbie s tzv. sídlení kaší, postrádající kvalitní centrum zahradního města s dostatkem občanské vybavenosti a služeb, což s sebou nese dlouhodobě neudržitelný nárůst osobní automobilové dopravy

Při stávající poptávce po nových bytech a rodinných domech na území hlavního města Prahy a při nutnosti rozšíření městské části Lipence je přitom jednoznačné, že výstavba na území městské části Lipence na některých dosud nezastavěných plochách je nevyhnutelná. Předmětné pozemky podatele přitom již v minulosti byly právě jejich zařazením do územní rezervy v souhrnu

vyhodnoceny jako budoucí ideální lokalita pro zastavění a dotvoření městské části Lipence. MPP by v souladu se zásadou kontinuity územního plánování měl na toto vyhodnocení navázat a pozemky zařadit do zastavitelné stavební lokality 260/Lipence, resp. do zastavitelné stavební lokality s typem struktury (04) heterogenní struktura.

Nejvyšší správní soud ve svém rozsudku ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018-50 konstatoval, že *územní plánování je dlouhodobým procesem, který by měl probíhat **kontinuálně, tj. nově přijímaná dokumentace by měla navazovat na tu stávající**. Neznamená to samozřejmě, že je třeba převzít všechny návrhové plochy; tím by byl vyloučen jakýkoli rozvoj v území. Dotčené osoby nicméně musí mít možnost spolehnout se na určitou stálost územně plánovací dokumentace, respektive kontinuitu jejího vývoje, protože jedině tak jí mohou přizpůsobit své záměry. Je tedy spíše nežádoucí, aby jednou projednané a schválené záměry byly opakovaně znovu posuzovány, přehodnocovány a měněny. Dochází tím k zásahu do legitimního očekávání dotčených osob a k neefektivnímu vynakládání veřejných prostředků (srovnej rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 6. 2017, č. j. 4 As 253/2016 - 45, a další judikaturu citovanou krajským soudem v bodě 22. napadeného rozsudku). **Má-li dojít ke změně funkčního určení ploch, pak musí být podložena dostatečně závažnými důvody, opírajícími se buď o relevantní změnu okolností, nebo o to, že původní řešení je věcně nesprávné a vede k závažné kolizi s veřejným zájmem.***

Na území městské části Lipence nepochybně od vymezení územní rezervy na pozemcích došlo ke změně okolností, avšak jiným směrem, než jakým se snaží zařazením pozemků podatele jít návrh MPP. Na území městské části Lipence roste poptávka po plochách bydlení, ale i po plochách pro občanskou vybavenost a po chybějícím městském centru, neboť na stávajících plochách určených k zastavění není možné poptávku po dostatečné občanské vybavenosti a centru městské části odpovídajícím způsobem realizovat. Toto by návrh MPP měl zohlednit a pozemky by měly být zařazeny do lokality, která umožní jejich zastavění.

II. Stanovení rozmezí podlažnosti na pozemcích parc. č. 2249/1, parc. č. 2250/1 a části pozemků parc. č. 2257/1, 2265/6, 2265/8 stanovení typu struktury, koeficientu základní podlažnosti (Vz) a základního zastavění budovami (Zz) v rozvojových plochách 414/260/5227, 414/260/5657 a 414/260/5032

Pozemek podatele parc. č. 2249/1, parc. č. 2250/1 a část pozemku parc. č. 2257/1, 2265/6, 2265/8, vše v k.ú Lipence, jsou zařazeny do lokality 260/Lipence s vesnickou strukturou s omezením rozmezí podlažnosti 2 1-2 RNP. Zařazení pozemků do lokality s vesnickou strukturou a rozmezím podlažnosti 2 neumožňuje efektivní využití

území, které je dle stávajícího územního plánu určeno jako územní rezerva pro rozvoj městské struktury.

Takto stanovená vesnická struktura zpravidla kombinující nízkopodlažní kompaktní zástavbu a zástavbu samostatných budov se zahradou znemožňuje realizovat potřebné kapacity a funkce, které jsou pro rozvoj městské části nezbytné, tak aby se z městské části Lipence nestala natrvalo suburbie s tzv. sídelní kaší, kde trvale absentuje veřejná vybavenost, za kterou musí obyvatelé dojíždět mimo území městské části

Přitom předmětné pozemky spolu s ostatními pozemky podatele zařazenými v návrhu MPP do lokality 912/Lipence – Zbraslav tvoří kompaktní dosud nezastavěnou plochu, která může vhodně posloužit k uspokojení potřeb území, aniž by jakkoli narušila charakter území zastavěného dosud rodinnými domy, kdy tyto zastavěné plochy jsou od pozemků podatele odděleny. Předmětné pozemky jsou navíc umístěny v centrální části jinak na území městské části Lipence roztržštěné a heterogenní zástavby, takže vhodně regulovaná zástavba na těchto pozemcích umožní dotvoření urbanismu funkčního zahradního města v dané lokalitě.

Pokud jde o strukturu plochy s pozemky podatele a stanovení rozmezí podlažnosti na nich, je nutné si uvědomit, že městská část Lipence již nepředstavuje vesnici s vesnickou strukturou. Území již postrádá původní vesnický charakter a přestává fungovat jako tradiční sídlo. Dříve samostatná malá vesnická jádra v Lipencích a Lipanech byla v průběhu let spojena nahodilou a nesourodou výstavbou rodinných domů, navíc doplněné rozsáhlou a velmi hustou zástavbou rekreačních objektů mimo původní zastavěné území, které však fakticky slouží a budou sloužit k trvalému bydlení. Území není funkčně propojeno a absentuje jasně definované centrum a veřejný prostor s dostatečnými službami. Jde přitom o území hlavního města Prahy, u kterého stále narůstá potřeba jeho zahušťování. Ostatně jedním z cílů MPP je požadavek na udržitelný rozvoj Prahy a zásada dostřednosti, kdy dostředný rozvoj vystavěného prostředí města má umožnit stabilizaci hranice mezi městem a jeho krajinným zázemím, rozvoj vnitřního potenciálu města a dostatečnou intenzitu zastavění i osídlení. Toto by mělo být v nových plochách určených k zastavění zohledněno, jak v samotné struktuře lokality, tak zejména ve stanovení rozmezí podlažnosti.

Podatel si zde dovoluje upozornit, že výšková regulace stanovená MPP pomocí abstraktního rastru čtvercových ploch, které mají popisovat výšku zástavby v podrobnosti náležející územnímu plánu, **nereguluje jednotlivé budovy, ale zástavbu v celku, kdy konkrétní hodnoty maximální podlažnosti pro jednotlivé pozemky je nutné odečíst z okolní struktury v rámci rozmezí podlažnosti. Nejvyšší hodnota RNP není pro stavebníka**

garantovaná a závisí na dalších faktorech posuzovaného území a správním uvážení.

Na pozemcích podatele by proto mělo být toto správní uvážení umožněno, a rozmezí podlažnosti by mělo připustit realizaci podatelova záměru, tj. na pozemcích by mělo být stanoveno rozmezí podlažnosti 3, které umožňuje regulovaný počet nadzemních podlaží 1 až 3. Tato změna přinese větší flexibilitu pro reakci na aktuální i budoucí potřeby území, stejně tak ponechává dostatečné správní uvážení nad vhodností konkrétního rozmezí podlažnosti pro účely budoucích záměrů.

Podatel s ohledem na výše uvedené žádá, aby na jeho pozemcích parc. č. 2249/1, parc. č. 2250/1 a části pozemků parc. č. 2257/1, 2265/6, 2265/8 bylo stanoveno rozmezí podlažnosti 3 1-3 RNP.

Podatel dále žádá, aby struktura lokality v rozvojových plochách 414/260/5227, 414/260/5657 a 414/260/5032 byla změněna z (05) vesnická struktura na (04) heterogenní struktura, což by podateli umožnilo na pozemcích realizovat jeho záměr.

Změna struktury lokality v těchto rozvojových plochách by měla zohlednit plánovaný rozvoj přilehlé lokality – která by **měla být zastavitelná formou městské heterogenní struktury**. Po realizaci hlavního a přímého dopravního napojení na komunikaci Strakonická budou plochy 414/26/5227 a 414/260/5657 vytvářet přechod mezi stávající vesnickou strukturou a strukturou heterogenní západně od řešené plochy a plocha 414/260/5032 přechod mezi stávající centrální částí s již nově realizovanou bytovou výstavbou a strukturou heterogenní městskou v nové rozvojové ploše jihozápadně od řešené plochy.

Lokalita 260/Lipence obecně vyžaduje významné investice do technické a dopravní infrastruktury, včetně její údržby. Zahuštění navržené struktury je potřebné i z důvodu zajištění financování pro naplnění požadavků městské části na doplnění služeb jako je přímé napojení na městský okruh. Realizace vyžadovaných investice by měly mít odůvodnění i v uvažované hustotě.

Proto navrhuje změnu koeficientu základního zastavění budovami Zz v rozvojové ploše 414/26/5227 z 20 % na 35 % a v rozvojové ploše 414/260/5657 z 20 % na 30 %, kdy s těmito koeficienty počítal i původní návrh MPP.

V mezidobí vlastník – vycházejí z původního návrhu a vyššího stanoveného koeficientu v těchto rozvojových plochách – realizoval několika akvizic v daném území. Nově navržená redukce zástavby

a změna funkčního využití nebyla řádně prezentována veřejnosti, dostatečně odůvodněna ani veřejně projednána.

Zároveň ve všech třech zmíněných rozvojových plochách by měl být upraven koeficient základní podlažnosti (Vz) na 3, a to ve vazbě nejen na záměr podatele, ale primárně vzhledem k lepšímu a efektivnějšímu využití území, jakož i již realizovanou 4 podlažní bytovou zástavbu na severu území.

Změna MPP umožňující vyšší hustou zástavby je požadována i z důvodu efektivnějšího využití navrhované i stávající technické a dopravní infrastruktury, a funkčního doplnění a posílení systému MHD, což bude indukovat přesun stávajících uživatelů osobní automobilové dopravy právě do MHD. Logické zahuštění zástavby v intravilánu povede k vytvoření většího počtu bytů a k lepšímu a efektivnějšímu využití zastavitelného území a realizaci požadovaných investic městské části. Požadovaná změna MPP přinese zejména:

- lepší dostupnost bydlení,
- efektivnější správu a vyšší návratnost investic,
- podmínky pro realizaci a provoz občanské vybavenosti ve větším rozsahu a s větší variabilitou,
- podporu konceptu města krátkých vzdáleností a potlačení dlouhodobě neudržitelného trendu suburbie se sídlení kaší
- efektivnější nasazení a využití MHD
- zkvalitnění prostředí pro obyvatele,
- dosažení vyšší míry udržitelnosti.

III. MPP nezákonně zasahuje do práv podatele námítky

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.

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.**

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.

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.**

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. Podateli nezbude než požadovat náhradu takto způsobené škody.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem

požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území rozvojových ploch, tj. nikoliv úprava či rozšíření hranice zastavitelného území a výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 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 3027592

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1392

Podatel | **MINODA-PŮJČOVNA s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQTZAJF

Identifikátor podání Portálu Pražana | eifywdyr

Lokalita | 141, 593

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k metropolitnímu plánu

Vyjádření

Ve vyznačené ploše navrhovaného metropolitního plánu změnit v dané lokalitě funkční plochu z navrhovaného stabilizovaného území ve výškové hladině 2 na tranbsformační plochu bydlení ve výškové hladině 12.

Odůvodnění

Na daných lokalitách byla připravena v minulosti studie záměru výstavby bytového domu a bylo v minulosti požádáno o změnu stávajícího územního plánu hl. m. Prahy, která byla projednána v zastupitelstvu Městské části Praha 15 s kladným stanoviskem, ale bohužel nikdy nebyla projednána pořizovatelem.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Hranice a využití lokalit vychází z kontinuity z platného ÚP SÚ. Vyhovění požadavku by odporovalo koncepci MPP a vedlo by k další redukci produkčních ploch na území Hl. m. Prahy. Plochy produkce byly koncepčně prověřeny v návaznosti na právní kontinuitu a s přihlédnutím k potřebám chránit plochy produkce jako cenné a flexibilní plochy do budoucna.

Výšková regulace je stanovena na základě okolní zástavby v lokalitě areálu produkce. Jedná se převážně o dvoupodlažní objekty výjimečně s lokální dominantou.

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 3027623

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1393

Podatel | **BARÁK PETR**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RYYR

Identifikátor podání Portálu Pražana | eiwnt9hh

Lokalita | 192

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | TP 192_Na Kálku_PB

Vyjádření

Znění námítky:

Požadujeme prověřit možnosti omezení intenzity zástavby, zejména výškového uspořádání, v rámci navržené transformační plochy 192/Na Kálku. Rozumíme, že je účelné zvyšovat intenzitu zástavby v blízkosti významných dopravních uzlů, avšak zejména dopravní situace je v okolí této lokality již v současnosti na hranici svých limitů. Požadujeme zahrnout do MPP alespoň jednu, případně kombinaci, těchto podmínek vedoucích dle našeho názoru k udržitelnějšímu řešení dopravní situace a dostatečných kapacit občanské vybavenosti v blízkém okolí, zejména v Kunraticích:

- Plošné snížení navrhované výšky v rámci transformační plochy 192/Na Kálku, zejména v centrální části (kde jsou přípustné 6 až 8 patrové budovy) a tím snížení intenzity zástavby.
- Stanovit podmínku, že výstavba/kolaudace bytových domů bude přípustná až v době vyřešení dopravní situace (zprovoznění metro D až do lokality nebo realizovaná přeložka Vídeňské spojky) a bude zajištěna dostatečná kapacitnost základní občanské vybavenosti, která by měla být součástí lokality. (školka, zdravotnické zařízení, sociální zařízení....)
- Stanovit podmínku zpracování regulačního plánu, jakožto veřejně projednávané územně plánovací dokumentace, kde se mohou občané vyjádřit ke konkrétnímu navrženému řešení, nikoli pouze obecně v rámci projednání MPP. Dle našich informací je v lokalitě stanovena podmínka zpracování územní studie, studie nicméně není právně závazná a lze se od ní s dostatečným odůvodněním odchýlit. V případě této lokality, kde vzniká vysokopodlažní zástavba a nachází se na samém okraji přechodu mezi sídlem a krajinou, je dle

našeho názoru třeba dbát zvýšené pozornosti návrhu konkrétního řešení a přijde nám, že podmínka územní studie dostatečně nereflektuje možné dopady na okolní území.

Odůvodnění

Odůvodnění námítky:

Hlavní obavou při realizaci nové "čtvrť" Na Kálku je její dopad na blízké okolí. Sama lokalita je v současné době špatně napojena na systémy městské hromadné dopravy, které ve špičkách kolabují pod nápoem individuální automobilové dopravy. Možnost realizace poměrně intenzivní vysokopodlažní zástavby, pokud nejsou vyřešeny příhodnější formy hromadné dopravy (metro) či individuální dopravy (přeložka Vídeňské spojky), dle našeho názoru výrazně snižuje kvalitu bydlení v okolí a vytváří na okolní území kumulativní zátěže. Možnosti plošeného snížení podlažnosti v rámci MPP nám přijde jako jednoduché řešení, nicméně i k přihlédnutí k tomu, kde se lokalita nachází nám přijde rozumnější i smírnější podrobit tuto lokalitu podmínce zpracování regulačního plánu. Lokalita této intenzity na okraji významných přírodně-rekreačních ploch, které jižní část Prahy využívá k možné každodenní rekreaci si dle našeho názoru zaslouží možnost vyjádření místních obyvatel a v rámci stavebního zákona je toto nejlépe umožněno prostřednictvím regulačního plánu, který bude řešit jednotlivé pozemky a navrhne lokalitu jako celek. Tento proces zaručuje, že se připomínkami bude někdo opravdu zabývat a případně vydaný regulační plán včetně vyhodnocení jeho projednání bude možno přezkoumat jako opatření obecné povahy.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Intenzita budoucí zástavby byla prověřena podrobnějším územně plánovacím podkladem - územní studií (konkrétně Územní studie Depo Písnice a okolí, která je aktuálně v procesu pořizování, ve fázi po veřejném jednání a v nejbližší době proběhne její dokončení, schválení a vložení do evidence ÚPČ či NGÚP), s ohledem na situování stanice metra. Zároveň je v dotčeném území situován významný terminál příměstské autobusové dopravy Depo Písnice (s přestupem na metro, trasu D).

Návrh vyšší intenzity zástavby vychází z principu "města krátkých vzdáleností", kdy je v okolí veřejné dopravy (stanice metra) větší hustota zástavby a služeb, bez nutnosti využívat individuální automobilovou dopravu. Z toho důvodu byla také navýšena kapacita P+R oproti původnímu záměru. Metro je velmi drahá dopravní infrastruktura a proto je důležité její efektivní využití. S vyšší hustotou

zástavby (v okolí stanice metra bydlí více lidí) je lepší návratnost investice.

Územní studie je nezávazným, územně plánovacím podkladem a je možné se od ní odchýlit. Odchýlení od územní studie musí být řádně zdůvodněno, přičemž navrhované řešení má být obdobné či lepší řešení, než územní studie navrhuje. Na území hl. m. Prahy se nad rámec zákona územní studie projednává s městskými částmi, dotčenými orgány, městskými organizacemi i veřejností. Součástí územní studie je také zpracování dopravně inženýrského posouzení (DIP). Vyhodnocení připomínek z veřejného jednání je součástí závěrečného protokolu při fázi schválení územní studie.

V území aktuálně běží navazující procesy (řízení) pro realizaci Východního obchvatu Písnice (zpracování dokumentace pro povolení záměru) a Komunikačního propojení Kunratická spojka - přeložka Vídeňské (směny pozemků pro potřeby realizace této stavby se soukromými vlastníky).

Předmětné území je z větší části podmíněno plánovací smlouvou. Metropolitní plán vymezuje plochy, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy mezi hl. m. Prahou a stavebníkem (dále také „plochy podmíněné plánovací smlouvou“). Smluvní stranou plánovací smlouvy může být i městská část hl. m. Prahy nebo třetí osoba (čl. 160 textové části Metropolitního plánu). Plánovací smlouva je v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků, nejlepším nástrojem pro koordinaci rozvoje území a zajištění realizace veřejné infrastruktury a vybavenosti v potřebném čase, včetně možnosti dojednání finančních i nefinančních plnění ze strany investora (stavebníka).

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.

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.

Problematika regulativů transformačních a rozvojových ploch byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavky na systémovou úpravu a přepracování regulativů transformačních a rozvojových ploch byly zohledněny a zváženy již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, jak v konkrétních plochách, tak z hlediska celku. V rámci veřejného projednání byly posouzeny

požadavky na úpravu regulativů a principů regulace TR ploch, na výpočet kapacit HPP, zastavitelnost bloků a ploch i parametrickou regulaci.

Na základě obdržených připomínek, námitek a stanovisek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání byla 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. Bylo stanoveno maximální množství HPP pomocí koeficientů pro TR plochy. Byly umožněny výjimky pro nezapočítávání HPP souvisejících garáží, pro část kapacity občanské vybavenosti, která je zastropovaná, a pro provozně podmiňující prostory v podzemních podlažích. Do výpočtu max. HPP je započítávána i zástavba 1. NP ve vnitrobloku. Výpočty HPP jsou vztahovány k ploše záměru, nikoli k bloku. Byla 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 byly odpojeny od výpočtu míry využití území. Koeficient zastavění bloku byl nahrazen za koeficient zastavění plochy ve vztahu k záměru, bylo zrušeno určování zastavitelnosti podle velikosti bloku. Jednoznačně byly v samostatných článcích odlišeny regulativy (koeficienty) prostorové regulace od regulativů (koeficientů) stanovujících maximální HPP. Bylo stanoveno, které plochy se pro účely výpočtu kapacity území nezapočítávají. Byla 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). Bylo umožněno navýšení HPP až do maximálních prostorových regulativů při prověření a pořízení podrobnější ÚPD. V grafické části byly 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 byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 a P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Další úpravy regulativů TR ploch nebyly pořizovatelem v rámci správní úvahy shledány jako adekvátní, vzhledem k požadavkům samosprávy HMP, vzhledem k požadavkům samospráv MČ, vzhledem ke koncepčním důvodům, vzhledem k obdrženým připomínkám a námítkám a vzhledem k urbanistické koncepci. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

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.

Problematika požadavků na podmíněnost regulačním plánem byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl pořizovatelem zvolen jednotný přístup pro vymezování podmíněnosti.

V návrhu MPP, bylo-li to v daných plochách shledáno jako důvodné, zejm. dochází-li návrhem MPP k výraznému nenárokovému zhodnocení pozemků navýšením míry využití území nad rámec dnešního právního stavu, bylo požadavku vyhověno účelnějším nástrojem, a to ve smyslu požadavku podatele. Do návrhu MPP byl v doplněn regulativ podmíněnosti plánovací smlouvou (PPS) dle § 323 odst. 10 NSZ, včetně příslušných regulativů PPS. Byly stanoveny podmínky a lhůta pro jejich uzavření a jejich základní obsah. Na základě komplexního posouzení a zohlednění všech obdržených připomínek a námitek byly doplněny PPS pro konkrétní plochy. PPS byly provázány na stávající právní stav a zohledňují právní kontinuitu tak, aby nepoškodily vlastníky z hlediska nepřiměřeného zásahu do jejich práv a legitimního očekávání, tj. jsou aplikovány zpravidla na zhodnocovaný rozdíl HPP, který MPP "přidává" oproti ÚP SÚ (stávajícímu právnímu stavu). Byly stanoveny výjimky, pro které se podmíněnost nepoužije. Příslušné regulativy byly odvozeny z praxe HMP, z důvodu legitimního očekávání vlastníků a transparentního, rovného a předvídatelného chování města i úřadu vůči vlastníkům. Z toho důvodu bylo přihlédnuto k Metodice spoluúčasti investorů schválené ZHMP v 01/2022, z hlediska kontinuity a předvídatelnosti. Plochy, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, jsou vymezeny v grafické části Z 01 a uvedeny v KLZ/900. Výčet těchto ploch je uveden v příloze č. 2/900 a je doplněn krycím listem podmíněnosti v příloze č. 3. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Druhým nástrojem, kterým návrh MPP řeší požadavky na určitou formu podmíněnosti, je pro zajištění koordinovaného a koncepčního rozvoje významných transformačních a rozvojových ploch 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 např. vznikaly územní studie. 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 podrobnějšími podklady a dokumentacemi v určitém území, tím spíše, pokud již např. územní studie vznikla, či pokud se našel jiný adekvátní nástroj pro nalezení dohody v území.

V neposlední řadě pořizovatel prověřoval i právní kontinuitu s regulativy ÚP SÚ, neboť podatelé požadují vymezování podmíněnosti regulačním plánem de facto nad rámec dnešního právního stavu, protože ÚP SÚ plán žádnou podmíněnost regulačním plánem nestanovuje. Proto pořizovatel v rámci správní úvahy při vážení veřejných a soukromých zájmů došel k závěru, že stanovení podmíněnosti v území pořízením regulačního plánu by nebylo možné odůvodnit. Požadavek na podmíněnost regulačním plánem by představoval nepřiměřené omezení využití území a byl by v rozporu s právní kontinuitou. Stanovení podmíněnosti v území pořízením regulačního plánu je nástrojem, který má být uplatňován sporadicky, pouze v případech vyžadujících podrobnou a závaznou regulaci využití území. V tomto případě byla urbanistická koncepce území posouzena v rámci zpracování MPP a navržené regulativy poskytují dostatečný a přezkoumatelný rámec pro rozhodování v navazujících správních řízeních. Uložení takové podmínky proto nebylo shledáno odůvodněným.

Z výše uvedeného vyplývá, že pořizovatel systémově a komplexně prověřil na základě připomínek a námitek danou problematiku jak ve vztahu k tomuto území a dotčeným pozemkům, tak zároveň metodicky v rámci celého území hl. m. Prahy jednotně a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Dále podrobněji viz příloha P.167 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené 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 3027624

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1394

Podatel | **SKRČENÝ JIŘÍ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZYGFC

Identifikátor podání Portálu Pražana | ejp3hbf5

Lokalita | 921, 162, 600, 144, 505, 180

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | SVJ Nepomuckých 780

Vyjádření

Dobrý den,

na základě podnětu členů SVJ Nepomuckých 780, IČO 054 64 315
jsem se seznámil s finální podobou Metropolitního plánu, který je
v současné době prezentován v CAMPu.

Při osobním setkání s kustodem/úředníkem jsme společně
zkontrolovali návrh finálního řešení územního plánu v okolí
uvedeného SVJ. Kontrolou bylo zjištěno, že došlo k úpravě návrhu,
který byl předložen v r. 2022.

Díky tomu, že došlo, pro členy SVJ k zásadní úpravě, která
významným způsobem omezuje předpokládaný klidný a ničím
nerušený život členů SVJ (v okolí a blízkém okolí ul. Nepomuckých
780) a znehodnocuje jejich investice do bytové jednotky, podáváme
NÁMITKU k předloženému plánu.

Jedná se o změnu ve vedení komunikace – viz přiložený obrázek
(scan/foto obrazovky), který zachycuje původní a stávající variantu
řešení.

Věřím, že naše námítka bude akceptována a dojde k požadované
úpravě.

Těším se na zpětnou vazbu!

podatel

předseda SVJ

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla korekce trasy dané komunikace v její jihovýchodní části, a to včetně korekce koridoru dopravní infrastruktury a veřejně prospěšně stavby pro komunikační síť, tj. nikoliv úprava vymezení dané komunikace jako celku a úprava způsobu jejího vedení jakožto povrchového úseku, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že komunikační propojení Veselská – Toužimská je významnou místní komunikací (nikoliv sběrnou komunikací městského významu jak je uvedeno v připomínce) zajišťující v širších vztazích dopravní obsluhu navrhovaných zastavitelných transformačních a rozvojových obytných ploch v lokalitách 162 Avia Letňany, 180 U Letňanského lesoparku a lokality 144 Staré Letňany a dalších. Ve stávající křižovatce s dopravní páteří Starých Letňan ulicí Beranových navazuje severním směrem nové komunikační propojení 610/-/26 Kostelecká - Veselská do Čakovic.

Jižním směrem navazuje nové komunikační propojení 610/-/36 podél letiště Letňany a východním směrem vytváří novou vazbu na stávající úsek komunikace Polaneckého s následnými dopravními relacemi na Mladoboleslavskou a Kbelskou. Z toho vyplývá, že toto propojení převádí dopravu na rozhraní zástavby a omezuje nežádoucí lokální průjezdy zastavěným územím. Navržená poloha propojení Veselská Toužimská vychází z prověření v rámci koncepční studie, trasa byla v průběhu projednání optimalizovaná tak, aby nezasahovala do přírodních ploch.

Vymezený koridor neomezuje založení bezpečných křížení včetně vstupů do lesoparku, návrh MPP je v souladu s požadavkem, protože obytné čtvrti budou i nadále v dostatečné míře propojené s krajinným rozhraním. Koridor nezasáhne do parkových ploch a přírodních propojení. Komunikační propojení Veselská – Toužimská je významnou místní komunikací (nikoliv sběrnou komunikací městského významu jak je uvedeno v připomínce) zajišťující v širších vztazích dopravní obsluhu navrhovaných zastavitelných transformačních a rozvojových obytných ploch v lokalitách 162 Avia Letňany, 180 U Letňanského lesoparku a lokality 144 Staré Letňany a dalších. Ve stávající křižovatce s dopravní páteří Starých Letňan ulicí Beranových navazuje severním směrem nové komunikační propojení 610/-/26 Kostelecká - Veselská do Čakovic.

Jižním směrem navazuje nové komunikační propojení 610/-/36 podél letiště Letňany a východním směrem vytváří novou vazbu na stávající úsek komunikace Polaneckého s následnými dopravními relacemi na Mladoboleslavskou a Kbelskou. Z toho vyplývá, že toto propojení převádí dopravu na rozhraní zástavby a omezuje nežádoucí lokální průjezdy zastavěným územím. Navržená poloha propojení Veselská Toužimská vychází z prověření v rámci koncepční studie, trasa byla v průběhu projednání optimalizovaná tak, aby nezasahovala do přírodních ploch. Vymezený koridor neomezuje založení bezpečných křížení včetně vstupů do lesoparku, návrh MPP je v souladu s požadavkem, protože obytné čtvrti budou i nadále v dostatečné míře propojené s krajinným rozhraním. Koridor nezasáhne do parkových ploch a přírodních propojení.

Námítka

ID 3027626

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1396

Podatel | **Clever Turtle Productions, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZH82U

Identifikátor podání Portálu Pražana | ejz54dhx

Lokalita | 969

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | N01

Vyjádření

Nesouhlasíme se zahrnutím na označeném pozemku existujícího průmyslového areálu pro nerušící výrobu a služby do cílového charakteru lokality dle KLZ 969.

Požadujeme zachování stávající funkce plochy dotčeného existujícího průmyslového areálu vč. potenciálních možností jejího budoucího rozvoje ve smyslu analogickému ke stávajícímu Územnímu plánu, např. stanovením individuálního regulativu dle MPP čl. 36 odst. (3) (+poznámka 44) pro danou plochu, příp. dle MPP čl. 37 odst. (2), nebo případně vymezením “malé rozvojové plochy navazující na stávající strukturu” nebo “transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury”. Požadujeme respektování platného rozhodnutí o umístění stavby a označení relevantní plochy průmyslového areálu jako zastavitelné.

Odůvodnění

Na p.č. 1092/3 k.ú. Velká Chuchle [729213] byla v roce 2012 (tedy ještě před zadáním MPP) územním rozhodnutím umístěna stavba polyfunkčního areálu odpovídající funkčnímu využití "VN" (nerušící výroba a služby) dle platného územního plánu, a to v prostoru existujícího staršího polyfunkčně využívaného areálu. Toto ÚR je stále platné. MPP nicméně daný záměr nevzal v potaz a celou plochu na dotčeném pozemku včetně existujícího polyfunkčního areálu zařazuje nově pod nezastavitelnou přírodní stabilizovanou lokalitu. Požadujeme zachování stávající funkce dotčeného existujícího průmyslového areálu vč. možností jeho budoucí údržby a rozvoje ve smyslu analogickému ke stávajícímu Územnímu plánu. Na dané ploše jsou také stále patrné pozůstatky minulé těžby a minulého skládkování v přímém sousedství, které jsou průběžně odstraňovány. Zařazení plochy jako nezastavitelné přírodní bude znamenat

zastavení tvorby a výhledové sníží množství pracovních míst a zároveň nijak nezlepší rekreačnímu využití ani přírodním hodnotám.

Navrhovaný obsah možného individuálního regulativu pro plochu na označeném pozemku odpovídající stávající ploše "VN" dle dosud platného územního plánu: Zastavitelná; struktura areálů produkce/struktura areálů vybavenosti/hybridní struktura; zastavitelná produkční/zastavitelná obytná; transformační.

Bez stanovení individuálního regulativu pro dotčenou plochu potom její označení za stabilizovanou odporuje definici textové části MPP, neboť MPP určil nový cílový charakter (nezastavitelné přírodní) v rozporu se stávajícím charakterem plochy (nerušící výroba a služby), a tato změna cílového charakteru v textové části MPP přímo definuje transformační a příp. rozvojové lokality.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP.

Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítka a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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 3027627

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1396

Podatel | **Clever Turtle Productions, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZH82U

Identifikátor podání Portálu Pražana | ejz54dhx

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | N02

Vyjádření

Nesouhlasíme se zařazením samot do nezastavitelného území dle čl.5 odst. (1) e). Požadujeme zařazení samot mezi zastavitelné území dle čl.5 odst. (1) d).

Odůvodnění

Návrh úpravy lépe zapadá do konceptu ostatních podmínek MPP a pravidel pro samoty a je příznivější pro obyvatele Prahy a vlastníky objektů, protože v budoucnu lépe umožní existující samoty lépe udržovat, modernizovat a obměňovat, ovšem jen v rámci stanovených hranic samot. To může přinést lepší užitnou hodnotu samot v čase pro jejich uživatele a okolí a pomůže preventovat vznik izolovaných ruin, které mohou nekontrolovaně sloužit ke koncentrování nežádoucích a nebezpečných činitelů škodlivých svému okolí.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Samoty jsou návrhem MPP metodicky vymezeny pouze v otevřené krajině v nezastavitelném území. Hranice zastavitelného území je definována v čl. 7. Je nutné vymezit a stabilizovat okraj města a definovat tak hranice jeho budoucího rozvoje. Toto tvrzení vychází z deseti tezí návrhu Metropolitního plánu a jedině jednoznačným vymezením zastavitelného území je možné zajistit skutečnou dlouhodobou udržitelnost životního prostředí Prahy.

Cílem je zabránit náhodné a neuvážené fragmentaci krajiny na úkor rozumné zástavbě vnitřních rezerv města a rozumnému hospodaření v krajině. Proto jsou samoty vymezeny v otevřené krajině tak aby ohraničily část již zastavěných ploch a omezily tak nekoncepčnímu rozvoji města.

Důvodem je koncepční cíl návrhu Metropolitního plánu nezvětšovat drobné a územně oddělené plochy v otevřené krajině, ale soustředit zástavbu ve větších celcích, a zároveň nevyčleňovat z otevřené krajiny tato malá území, která jsou často integrální součástí jejího charakteru.

Námítka

ID 3027628

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1396

Podatel | **Clever Turtle Productions, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZH82U

Identifikátor podání Portálu Pražana | ejz54dhx

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | N03

Vyjádření

Nesouhlasíme s vyloučením výroben elektrické energie z Nezastavitelných přírodních lokalit a ploch.

Odůvodnění

Typicky výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů a zařízení pro ukládání energie jsou dočasnými stavbami, často nemají dopad na odtokové poměry v území ani na množství ozeleněných ploch (např. FVE) a mohou přispět dekarbonizaci města, rozvoji elektrifikace dopravy (nabíječky el. vozů) a v případě výroby elektřiny v místě její spotřeby i ke snížení zatížení distribuční sítě. Zejména v případě samot může výroba elektřiny v místě nahradit nedostatečnou kapacitu distribuční sítě.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Ačkoliv § 18 odst. 5 SZ umožňuje umístit do nezastavěného území stavby, zařízení a jiná opatření pro veřejnou technickou infrastrukturu, pod kterou dle § 2 odst. 1 písm. m) bodu 2. SZ spadají i výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů, totéž ustanovení současně pořizovateli výslovně umožňuje v územně plánovací dokumentaci vyloučit umístování těchto staveb v nezastavěném území z důvodu veřejného zájmu. Možnost vyloučení staveb v nezastavěném území prostřednictvím územně plánovací dokumentace potvrzuje i judikatura správních soudů. Např. v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 20. 6. 2024, č. j. 3 As 77/2023-37, soud dospěl k závěru, že: „Smyslem a účelem poslední věty § 18 odst. 5 stavebního zákona přitom je umožnit obcím, aby si samy upravily

podmínky využití nezastavěného území, a to i rozdílně oproti úpravě zákonné.“

Na vyloučení výroben elektřiny z obnovitelných zdrojů z nezastavitelných přírodních lokalit a ploch panuje veřejný zájem. Nezastavitelné přírodní plochy a lokality jsou území primárně určená k ochraně charakteru krajiny a přírodních hodnot. Zájem na ochraně krajinného rázu je dle judikatury veřejným zájmem (srov. rozsudek NSS ze dne 2. 8. 2018, č. j. 10 As 33/2018-39). Veřejným zájmem je též zájem na ochraně přírodních a dalších hodnot uvedených v § 18 odst. 4 stavebního zákona (srov. rozsudek NSS ze dne 31. 1. 2018, č. j. 4 As 234/2017-38). Veřejným zájmem je dle judikatury také samotná ochrana nezastavěného území (srov. rozsudek NSS ze dne 16. 7. 2014, č. j. 5 As 161/2012-36).

Vyloučení výroben elektrické energie z nezastavitelných přírodních lokalit a ploch je nadto v souladu s celostátní regulací v oblasti podpory obnovitelných zdrojů energie. Zákon č. 249/2025 Sb., o urychlení využívání některých obnovitelných zdrojů energie a o změně souvisejících zákonů (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie), v § 4 odst. 3 při vymezování akceleračních oblastí výslovně upřednostňuje umělé a zastavěné plochy, jako jsou dopravní infrastruktura a její blízké okolí, parkoviště, zemědělské stavby a stavby pro průmysl včetně nádvorí, skládky, území narušená povrchovou těžbou, kde ještě nebyla zahájena rekultivace, umělé vodní útvary, případně objekty technické vodohospodářské infrastruktury, a dále znehodnocená půda, kterou nelze využívat pro zemědělství. Nezastavěné území v tomto výčtu uvedeno není. Přístup Metropolitního plánu je též v souladu s vymezováním akceleračních zón dle zákona č. 249/2025 Sb.

Skutečnost, že konkrétní zařízení nemusí mít významný dopad na odtokové poměry či rozsah ozeleněných ploch, nepředstavuje sama o sobě dostatečný důvod pro plošné umožnění umístování takových staveb v nezastavitelných přírodních lokalitách a plochách. Podpora dekarbonizace, elektrifikace dopravy či lokální výroby energie je legitimním cílem, avšak tento cíl lze naplnit i v jiných typech území, například v nezastavitelných produkčních lokalitách. MPP rovněž nebrání výstavbě místních výroben energie na střechách stávajících staveb, včetně samot vymezených v nezastavitelném území.

Ochrana krajiny a přírodního prostředí, kompozice města v krajině a krajiny ve městě je základním předpokladem pro trvale udržitelný rozvoj města. Návrh MPP dostatečným způsobem definuje základní teze pro ochranu a rozvoj krajiny jako celku, tedy krajinu ve městě i otevřenou krajinu, s důrazem na parkové plochy jako základ rekreačního potenciálu. Koncepce otevřené krajiny je definována zněním čl. 21 až 27 textové části, vyjadřuje souhrnné podmínky pro ochranu a rozvoj nezastavitelných lokalit. Metropolitní plán

zdůrazňuje celkovou krajinnou kompozici a rekreačně-sportovní význam otevřené krajiny jako krajinného zázemí města. Podrobněji viz příloha P.160 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027629

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1396

Podatel | **Clever Turtle Productions, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZH82U

Identifikátor podání Portálu Pražana | ejz54dhx

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | N04

Vyjádření

Současná formulace čl. 91 (2) s podmínkou “pro stávající budovy (dle katastru nemovitostí k datu nabytí účinnosti Metropolitního plánu)” nabízí interpretaci, že pro stavby povolené těsně před účinností MPP prostřednictvím čl. 167 nebude možné provádět změny dokončených staveb.

Požadujeme umožnění změn i u staveb povolených dle čl. 167 dle pravidel popsaných v čl.91 odst. (2). Pokud je popsána interpretace zavádějící, tak žádáme o úpravu určující podmínky či její formulace pro odstranění prostoru pro tento nelogický a zavádějící výklad.

Odůvodnění

Stavby povolené těsně před účinností MPP např. prostřednictvím čl. 167 logicky nesplní nyní formulovanou podmínku (na zanesení stavby do katastru nemovitostí ke dni účinnosti MPP). Současná formulace tak dává prostor pro interpretaci, že takto povolené a postavené stavby nebude možné v budoucnu měnit v souladu s čl. 91 (2). Tento potenciální výstup je zcela nelogický a nekoncepční, a proto žádáme o úpravu určující podmínky či její formulace pro odstranění prostoru pro tento nelogický výklad.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Regulace samot dle čl. 91 textové části je vázána na zápis staveb v evidenci katastru nemovitostí k datu nabytí účinnosti Metropolitního

plánu a souvisí s vymezením hranice zastavěného území. Vymezená hranice zastavěného území na základě aktuální evidence staveb v katastru nemovitosti v již vydaném Metropolitním plánu bude v rámci změny či zprávy o uplatňování aktualizována.

Smyslem a účelem přijatého regulativu je poskytnout ochranu práv stavebníků nabytých v dobré víře v platnou regulaci v územně plánovací dokumentaci. Tato ochrana spočívá v zajištění, že záměry, které byly naprojektovány a o nichž bylo zahájeno povolovací řízení dle regulativů ÚP SÚ, budou ve stále probíhajícím povolovacím řízení nadále posuzovány dle těchto regulativů. Získání povolení tak nebude zmařeno pouze v důsledku přijetí nové územně plánovací dokumentace, s níž budou případně tyto záměry v rozporu.

Stejně tak by se předmětný regulativ měl uplatnit v případě, kdy je záměr podle odstavce 1 článku 167 MPP předmětem řízení o změně záměru před jeho dokončením dle § 224 NSZ. V opačném případě by totiž přechodné ustanovení nechránilo ty záměry, u nichž je před jejich dokončením nutné provést změnové řízení, a to třeba i v případech, kdy tato potřeba objektivně nevznikla v důsledku jednání samotného stavebníka, ale např. v důsledku změn vnějších okolností, které stavebník ze své podstaty nemohl ovlivnit. Z výše uvedených důvodů se pořizovatel rozhodl na základě správní úvahy předmětnému požadavku vyhovět, a to tak, že demonstrativní výčet druhů řízení uvedený v článku 167 odst. 2 textové části návrhu MPP bude explicitně doplněn o řízení o změně záměrů před jejich dokončením podle § 224 NSZ.

Změna spočívající v upřesnění článku 167 odst. 2 MPP nepředstavuje takovou úpravu návrhu MPP, která by změnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, ani při ní objektivně nedochází k podstatné změně navrhovaného územního plánu ve vztahu k jím řešenému území, protože není tuto změnu nutné znovu projednat v opakovaném veřejném projednání ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V této věci je postup pořizovatele v souladu s relevantní rozhodovací praxí správních soudů a metodickým výkladem Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Dále podrobněji viz příloha P.228 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027630

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1396

Podatel | **Clever Turtle Productions, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZH82U

Identifikátor podání Portálu Pražana | ejz54dhx

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | N05

Vyjádření

Požadujeme zachování předchozího znění čl.7 odst. (3) pro stanovení hranice zastavitelného území na základě zastavěného území, rozvojových ploch a samot.

Odůvodnění

Návrh lépe zapadá do konceptu ostatních podmínek MPP a pravidel pro samoty a je příznivější pro obyvatele Prahy a vlastníky objektů, protože v budoucnu lépe umožní existující objekty lépe udržovat, modernizovat a obměňovat. To může přinést lepší užitnou hodnotu objektů v čase pro jejich uživatele a okolí a pomůže preventovat vznik ruin, které mohou nekontrolovaně sloužit ke koncentrování nežádoucích a nebezpečných činitelů škodlivých svému okolí.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Rozsah zastavitelného území je v návrhu Metropolitního plánu jednoznačně stanoven grafickou částí, nebyl stanoven tzv. ex lege zmíněným odstavcem. Odstavec pouze popisoval vztah mezi jednotlivými regulativy návrhu Metropolitního plánu, což bylo vyhodnoceno jako zbytné a patřící spíše do odůvodnění. Proto byl v návaznosti na další požadavky uplatněné v rámci opakovaného veřeného projednání odstavec vypuštěn ze závazné části návrhu Metropolitního plánu. Vypuštění odstavce nemění regulaci ani rozsah vymezení zastavitelného území ani jiných regulativů.

Námítka

ID 3027631

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1396

Podatel | **Clever Turtle Productions, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZH82U

Identifikátor podání Portálu Pražana | ejz54dhx

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | S01

Vyjádření

Souhlasíme s navrženým zněním.

Odůvodnění

Souhlasíme s navrženým zněním, které lépe zohledňuje a umožňuje řešit skutečný stav individuálních případů.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3029410

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1396

Podatel | **Clever Turtle Productions, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVUEU

Identifikátor podání Portálu Pražana | mkaxr7rj

Lokalita | 969

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Nesouhlasíme se zařazením pozemků p.č. 1092/3, 1092/4, 1092/8, 1092/6, 1092/13, 1090 a 1091 v k.ú. 729213 Velká Chuchle jako nezastavitelných. Požadujeme minimálně zachování stávajícího právního stavu vyplývajícího ze stávajícího územního plánu (s plochou využití VN), a tedy zachování zastavitelnosti a možnosti plochy polyfunkčně využívat s možností užívat, upravovat a rekonstruovat existující stavby i nové stavby povolené v souladu s čl. 167 MPP a dostavěné po termínu nabytí účinnosti MPP.

Odůvodnění

Stávající návrh MPP předpokládá převedení označených ploch do nezastavitelného území namísto stávajícího zastavitelného území (plocha “VN” dle stávajícího ÚP). Toto pro nás jako vlastníka znamená podstatné omezení v užívání, rekonstrukcích a možných úpravách stávajících staveb a v neposlední řadě to znamená znehodnocení dotčených nemovitostí, včetně přímého dopadu na využitelnost, a tím možného dopadu na hospodářskou úspěšnost stávajícího polyfunkčního průmyslového areálu pro nerušící výrobu a služby.

Stavby umístěné na dotčených p.č. spolu funkčně souvisejí a jsou využívány jako areál, se zpevněnými obsluhnými a skladovacími plochami mezi stavbami a pohybem pracovníků mezi nimi, nejedná se tedy o ostrůvkovité samoty ale o souvislý areál.

Zároveň tímto návrhem vzniká následující těžko uchopitelný stav: Uvnitř stávajícího areálu na stávající plochu využití “VN” dle ÚP může být povolen záměr v souladu s čl. 167 MPP. Po zrealizování takové stavby bude existovat neklasifikovaná legální stavba mimo zastavěné

území, která nebude samotou. Stavba logicky nesplní časovou podmínku čl. 6 odst. (1) pro zavedení do zastavěného území a i kdyby se později při aktualizaci ÚP stala samotou, tak logicky nesplní podmínku dle čl. 91 odst. (2), protože v době nabytí účinnosti metropolitního plánu nemůže být ještě v katastru nemovitostí, když bude teprve povolována v souladu s čl. 167. Tuto nejistotu z hlediska pojetí takových staveb v MPP vnímáme jako riziko nemožnosti stavbu užívat, udržovat a upravovat.

Požadujeme proto minimálně zachování stávajícího právního stavu vyplývajícího ze stávajícího územního plánu (s plochou využití VN), a tedy zachování zastavitelnosti a možnosti plochy polyfunkčně využívat s možností užívat, upravovat a rekonstruovat existující stavby i nové stavby povolené v souladu s čl. 167 MPP a dostavěné po termínu nabytí účinnosti MPP. Děkujeme.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze

podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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 3029411

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1396

Podatel | **Clever Turtle Productions, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVUEU

Identifikátor podání Portálu Pražana | mkaxr7rj

Lokalita | 969

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | 2 / Námítka

Vyjádření

Žádáme úpravu označení plochy zaznačeného polygonem na
“Zpevněná plocha a plocha těžby.”

Odůvodnění

Skutečný stav v místě odráží pozůstatky důlní činnosti v místě s pozůstalými navážkami a zpevněnými plochami zbudovanými původně pro obsluhu dolu a jeho přidružených objektů a zařízení. Zároveň je v místě patrná neúplnost oficiální rekultivace skládky Velká Chuchle, s jejímiž pozůstatky se jako vlastníci na místě potýkáme. Minimálně na ploše vyznačeného polygonu proto nepovažujeme stávající označení plochy za čistě přírodní za přesné a vhodné a navrhuje úpravu na “Zpevněná plocha a plocha těžby.”

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky

a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 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 3029412

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1396

Podatel | **Clever Turtle Productions, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVUEU

Identifikátor podání Portálu Pražana | mkaxr7rj

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | 3 / Námítka

Vyjádření

Nesouhlasíme se vztahováním druhu pozemku v katastru nemovitostí ke dni nabytí účinnosti Metropolitního plánu. Požadujeme vztahovat podmínku k aktuálnímu stavu katastru nemovitostí nebo případně “ke dni nabytí účinnosti Metropolitního plánu a jeho následných aktualizací”.

Odůvodnění

Stávající návrh nezohledňuje dobře všechny dotčené případy. Např. záměry povolené v souladu s čl. 167 MPP, jejichž odpovídající změna se do KN propíše až po nabytí účinnosti MPP, budou touto pravou poškozeny.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Vymezená hranice zastavěného území na základě aktuální evidence staveb v katastru nemovitosti v již vydaném Metropolitním plánu bude v rámci změny či zprávy o uplatňování aktualizována.

Smyslem a účelem přijatého regulativu je poskytnout ochranu práv stavebníků nabytých v dobré víře v platnou regulaci v územně plánovací dokumentaci. Tato ochrana spočívá v zajištění, že záměry, které byly naprojektovány a o nichž bylo zahájeno povolovací řízení dle regulativů ÚP SÚ, budou ve stále probíhajícím povolovacím řízení nadále posuzovány dle těchto regulativů. Získání povolení tak nebude zmařeno pouze v důsledku přijetí nové územně plánovací dokumentace, s níž budou případně tyto záměry v rozporu.

Stejně tak by se předmětný regulativ měl uplatnit v případě, kdy je záměr podle odstavce 1 článku 167 MPP předmětem řízení o změně záměru před jeho dokončením dle § 224 NSZ. V opačném případě by totiž přechodné ustanovení nechránilo ty záměry, u nichž je před jejich dokončením nutné provést změnové řízení, a to třeba i v případech, kdy tato potřeba objektivně nevznikla v důsledku jednání samotného stavebníka, ale např. v důsledku změn vnějších okolností, které stavebník ze své podstaty nemohl ovlivnit. Z výše uvedených důvodů se pořizovatel rozhodl na základě správní úvahy předmětnému požadavku vyhovět, a to tak, že demonstrativní výčet druhů řízení uvedený v článku 167 odst. 2 textové části návrhu MPP bude explicitně doplněn o řízení o změně záměrů před jejich dokončením podle § 224 NSZ.

Změna spočívající v upřesnění článku 167 odst. 2 MPP nepředstavuje takovou úpravu návrhu MPP, která by měnila charakter přijímaného územního plánu a jím řešeného území v podstatných rysech, ani při ní objektivně nedochází k podstatné změně navrhovaného územního plánu ve vztahu k jím řešenému území, protože není tuto změnu nutné znovu projednat v opakovaném veřejném projednání ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona.

V této věci je postup pořizovatele v souladu s relevantní rozhodovací praxí správních soudů a metodickým výkladem Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Dále podrobněji viz příloha P.228 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3029517

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1396

Podatel | **Clever Turtle Productions, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVU8O

Identifikátor podání Portálu Pražana | n9fni2wp

Lokalita | 969

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Požadujeme zahrnutí označených p.č. 1092/3, 1092/4, 1092/8, 1092/6, 1092/13, 1090 a 1091 v k.ú. 729213 Velká Chuchle do zastavěného území postupem dle SZ 183/2006 § 58 odst. 1. (v souladu s MPP čl. 6 odst. 1).

Odůvodnění

Umístění staveb (p.č. 1092/4, 1092/8, 1092/6, 1092/13, 1090 a 1091) na pozemku p.č. 1092/3 splňuje definici zastavěného stavebního pozemku dle SZ 183/2006 § 2 odst. 1 písm. c). Dotčené pozemky naplňují daný bod dle zákona a tvoří “souvislý celek”, stejně jako analogické dispozice pozemků a staveb v přímém jižním a severním okolí zahrnuté do zastavěného území.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které

byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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 3027632

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1397

Podatel | **KOŠŤÁLOVÁ RENATA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY14IN

Identifikátor podání Portálu Pražana | ekjfcg2h

Lokalita | 390

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | **NÁMITKA k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy r. 2025 týkající se parcely č. 1724/1 Vinička, Radotín**

Vyjádření**NÁMITKA****k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy r. 2025 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 námítku k Návrhu Metropolitního plánu (územnímu plánu hl. m. Prahy) zveřejněnému dne 20. 10. 2025 ohledně**parcely č. 1724/1,****katastrální území Radotín, lokalita Vinička – Radotín (kód lokality: 390/Vinička)****Tato parcela je 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 parc. č. 1724/1 spolu se sousedním pozemkem parc. 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 reálně 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 20. 10.2025) je určen k případné zástavbě („využití - soukromá zahrada“) pouze sousední 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 zahradu.

Důkaz: kopie části katastrální mapy s pozemkem parc. č. 1724/1 a 1723/3, lokalita 390/Vinička,

Praha – Radotín, kde je vidět navržený „způsob využití“ (příloha č. 2)

Tento návrh v Metropolitním plánu je z hlediska reálné stavební využitelnosti pozemku č. 1723/3 nešťastný, dá se říct prakticky nepoužitelný, z dále uvedených důvodů:

a) Pozemek parc. č. 1723/3, který také vlastníme, je sice v návrhu Metropolitního plánu r. 2025 navržen z hlediska využití 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, kde tyto sítě vedou a tudíž jen přes pozemek č. 1724/1, který též vlastníme (a přes který také vede jediná možná přístupová cesta na pozemek č. 1723/3 - 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, což prakticky znemožňuje přístup na parcelu 1723/3 s běžnou stavební technikou a materiálem pro výstavbu uvažovaného rodinného domku (to mimo jiné také odporuje všeobecně politicky deklarovaným cílům - „zajistit **levné a** dostupné bydlení“).

Pokud složitost terénu (terénní zlom) není dostatečně viditelná z map, navrhuje se provést obhlídku na místě za naší přítomnosti.

Podstatné je též poukázat na každodenní realitu budoucího bydlení. Při postavení rod. domku na parcele 1723/3 (dosavadní návrh), kde je ostrý spád terénu, by se muselo denně šlapat značný kus do strmého kopce přes parcelu 1724/1 do ul. Lošetická, neboť jinudy přístup na parcelu není možný. To by byla obzvláštní komplikace v zimě – jak udržovat přístupovou cestu a obecně s chůzí ve stáří.

To vše by odpadlo, v případě vyhovění naší námítce a možnosti postavení rod. domku na pozemku č. 1724/1 v horní části, kde je dostatečný prostor a relativní rovina.

b) 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 umožněn běžný výhled do krajiny.

c) Pozemek parc. 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 může uplatnit při návrhu a realizaci stavby domku. **Především však horní část pozemku č. 1724/1, kde se stavba rod. domku uvažuje, je terénně vyrovnaná jen s mírným sklonem a s reálnou možností běžného přístupu stavební techniky a materiálu z ul. Lošetická a tím výrazného zjednodušení a zlevnění případné stavby rod. domku.**

d) Požadavkem na změnu využití pozemku parc. 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 parc. č. 1724/1, u kterého žádáme provedení změny využití na „soukromá zahrada“, je umístěn v části Radotína **určené k bydlení a je obklopen ze dvou stran stavebními bloky (takže navázání na stavební blok je možné).**

Má již také **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**.

Strukturou zahradního města je urbánní struktura samostatných budov, zpravidla **rodinných domů a vil** (případně řadových domů), **umístěných ve vlastních zahradách**.

To vše splňuje 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 z hlediska využití na „soukromou zahradu“, kde by bylo možno stavět.

Vymezení naší parcely č 1724/1 do stavebního bloku je reálně možné, a to i z pohledu vytvoření souvislé, nepřerušené a navazující plochy – „soukromá zahrada“.

g) Je velmi skličující, když ve **sdělovacích prostředcích od politiků** ze všech stran slyšíme, **že je třeba zajistit finančně dostupné bydlení pro mladé** a na druhé straně se v tomto konkrétním případě **doposud neakceptuje ani naše snaha o postavení rod. domku na vlastním pozemku, když hned v přímém sousedství z jižní strany je postaven rodinný dům (na parc č. 1723/1).**

K řešení situace ohledně parcely č. 1724/1 jsme podali stejnou námitku i v rámci předchozího neschváleného návrhu Metropolitního plánu z r. 2022 (podanou do podatelny dne 28. 6. 2022 pod č. MHMPP097G2AZ).

Z výše uvedených důvodů vás proto žádáme o laskavé zvážení našich závažných námitek a **provedení změny v rámci návrhu Metropolitního plánu r. 2025 u pozemku parc. č. 1724/1 v jeho využití z plochy nestavebního bloku – zahrádková osada na plochu stavební blok - soukromá zahrada**.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává

pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 3027681

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1399

Podatel | **Harfa BC C s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03NWT

Identifikátor podání Portálu Pražana | ep29pvfq

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Formulování článku 96 odst. 6

Vyjádření

Společnost Harfa BC C s.r.o., IČO: 140 84 775, se sídlem Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 360292, jakožto vlastník pozemků uvedených v listu vlastnictví č. 17652, k. ú. 730891 Libeň, obec Praha, a dále v listu vlastnictví č. 9383, k.ú. 731285 Vysočany, obec Praha, vyjadřuje souhlasné stanovisko k navrženému znění článku 96 odst. 6 Metropolitního plánu Prahy, který umožňuje řešení případných nesouladů s aktuálně pořizovanými změnami územního plánu, případně s platným územním plánem.

Odůvodnění

Navržené ustanovení článku 96 odst. 6 Metropolitního plánu je formulováno vhodně a přispívá k právní jistotě při aplikaci Metropolitního plánu. Vzhledem k tomu, že v období přechodu mezi platným územním plánem a nově pořizovaným Metropolitním plánem mohou vznikat nesoulady, je nezbytné, aby právní rámec umožňoval jejich transparentní a předvídatelné řešení. Tento mechanismus je v souladu s požadavkem na stabilitu územně plánovací dokumentace.

Podmínění navýšení kapacit územní studií považujeme za logické a odborně odůvodněné. Územní studie představuje nástroj územního plánování, který umožňuje prověřit urbanistické, dopravní a kapacitní parametry území. Tím je zajištěna transparentnost procesu a ochrana veřejných zájmů, zejména v oblasti udržitelného rozvoje území.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3027680

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1399

Podatel | **Harfa BC C s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03NWT

Identifikátor podání Portálu Pražana | ep29pvfq

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Návrh alternativního způsobu splnění požadavku na minimální občanskou vybavenost

Vyjádření

Podle § 52 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon ve spojení s § 323 odst. 9 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon společnost Harfa BC C s.r.o., IČO: 140 84 775, se sídlem Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 360292, jakožto vlastník pozemků uvedených v listu vlastnictví č. 17652, k. ú. 730891 Libeň, obec Praha, a dále v listu vlastnictví č. 9383, k.ú. 731285 Vysočany, obec Praha, uplatňujeme **námítku proti návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy.**

Námítka se týká výpočtu OV min, kdy dle článku 96 (3) textové části Metropolitního plánu, se do plochy záměru P záměr nezahrnují Metropolitním plánem požadované plochy náměstí, městských parků a veřejné vybavenosti.

Žádáme v textové části Metropolitního plánu Definici občanské vybavenosti formou regulovaného množství hrubých podlažních ploch.

Navrhujeme zvážit možnost alternativního způsobu splnění požadavku na **minimální občanskou vybavenost** OV min jinou než prostorovou formou, například prostřednictvím definice regulovaného množství hrubých podlažních ploch určených pro občanskou vybavenost namísto současného výpočtu na základě plochy pozemku.

Odůvodnění

U rozsáhlých záměrů s možností výškové výstavby má výpočet koeficientu OV min , jako poměrové části plochy pozemku zásadní vliv na urbanistický návrh lokality. V praxi může být požadovaná

plocha pozemku pro občanskou vybavenost nepřiměřeně velká vzhledem k umístěvaným objektům, což vede k neefektivnímu využití území a komplikacím při tvorbě kompaktní městské struktury.

Výpočet OV min na základě poměrové části pozemku, ne vždy reflektuje rozdílnou míru zahuštění výstavby v jednotlivých lokalitách. V oblastech s vyšší intenzitou zástavby může být požadavek na plošné vymezení občanské vybavenosti neúměrný a neodpovídá reálným potřebám ani možnostem integrace vybavenosti do stavebních bloků.

Varianta OV min s definicí regulovaného množství hrubých podlažních ploch místo plochy pozemku určených pro občanskou vybavenost by umožnilo flexibilnější a efektivnější umístění této vybavenosti přímo do plánovaných stavebních bloků. Tento přístup lépe odpovídá principům kompaktního města a současným trendům integrace funkcí v rámci polyfunkčních objektů.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

S ohledem na flexibilitu využití pozemku je účelné pro část občanské vybavenosti vyčlenit samostatný pozemek. Požadavky na vyčlenění pozemku pro občanskou vybavenost jsou stanoveny vědomě tímto způsobem. V některých případech Metropolitní plán umožňuje splnění požadavku na občanskou vybavenost ve formě HPP. Obecně jsou tedy požadavky na občanskou vybavenost stanoveny různou formou. Není jasné, v kterých případech považuje podatel stanovený rozsah občanské vybavenosti za nepřiměřený. Rozsah občanské vybavenosti byl stanovován s ohledem na právní kontinuitu, dílčí dohody v území, potřeby jednotlivých čtvrtí a nově navržené zástavby. Navržený rozsah byl průběžně vyhodnocován bilančním modelem (viz odůvodnění), tak aby byly vytvořeny podmínky pro udržitelný a vyvážený rozvoj území a zajištění základních potřeb obyvatel.

Požadavek byl komplexně prověřen již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byla upravena metodika regulativů vybavenosti bodem tak, aby bylo možné požadavek na vybavenost splnit i pomocí umístění určitého množství HPP občanského vybavení uvnitř záměru (tj. nikoli plochou) a umožnit polyfunkčnost (vrstvení funkcí). Bylo umožněno stanovení tohoto požadavku individuálním regulativem. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.112 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Dále již návrh z výše uvedených důvodů upravován nebude, neboť textace regulativů byla shledána jako vyvážená při zachování koncepce a flexibility zároveň a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Námítka

ID 3027682

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1399

Podatel | **Harfa BC C s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03NWT

Identifikátor podání Portálu Pražana | ep29pvfq

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Navržení znění článku 167 odst. 1

Vyjádření

Společnost Harfa BC C s.r.o., IČO: 140 84 775, se sídlem Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 360292, jakožto vlastník pozemků uvedených v listu vlastnictví č. 17652, k. ú. 730891 Libeň, obec Praha, a dále v listu vlastnictví č. 9383, k.ú. 731285 Vysočany, obec Praha, vyjadřuje souhlasné stanovisko k znění článku 167 odst. 1 textové části Metropolitního plánu, který upravuje postup při posuzování záměrů, u nichž bylo zahájeno řízení před datem nabytí účinnosti Metropolitního plánu.

Odůvodnění

Navržené znění článku 167 odst. 1 Metropolitního plánu považujeme za vhodně formulované, neboť zohledňuje právní jistotu účastníků řízení a kontinuitu správních procesů. Ustanovení reflektuje skutečnost, že v době před nabytím účinnosti Metropolitního plánu probíhá řada řízení podle dosavadní územně plánovací dokumentace. Zajištění jejich dokončení podle dosavadních pravidel je nezbytné pro:

- 1. Ochranu legitimních očekávání investorů a dalších účastníků řízení**, kteří zahájili proces povolování záměrů v souladu s platnou právní úpravou.
 - 2. Zachování právní kontinuity a předvídatelnosti rozhodování správních orgánů**, což je základní princip právního státu.
 - 3. Minimalizaci rizika vzniku sporů a nároků na náhradu škody** v důsledku retroaktivního zásahu do probíhajících řízení.
-

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné podání, návrh nebude měněn.

I přes to, že podatel zvolil v připomínkovací aplikaci Portálu Pražana volbu typu vyjádření „nesouhlas“, je z charakteru a textu vyjádření podatele zjevné, že se jedná o souhlasné vyjádření. Z tohoto důvodu pořizovatel přistupoval k tomuto vyjádření jako k souhlasnému, resp. akceptačnímu, a vzal jej toliko na vědomí.

Námítka

ID 3027677

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1399

Podatel | **Harfa BC C s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03NWT

Identifikátor podání Portálu Pražana | ep29pvfq

Lokalita | 052

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Transformační plocha 411/052/2244 regulované množství
hrubých podlažních ploch Libeň

Vyjádření

Podle § 52 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon ve spojení s § 323 odst. 9 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon společnost Harfa BC C s.r.o., IČO: 140 84 775, se sídlem Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 360292, jakožto vlastník pozemků uvedených v listu vlastnictví č. 17652, k. ú. 730891 Libeň, obec Praha, a dále v listu vlastnictví č. 9383, k.ú. 731285 Vysočany, obec Praha, uplatňujeme **námítku proti návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy** v části k hranicím transformační plochy č. 411/052/2244 Harfa.

Nesouhlasíme s grafickým vymezením hranic transformační plochy č. 411/052/2244 Harfa plochy v návrhu Metropolitního plánu zveřejněném dne 20. 10. 2025 pro opakované veřejné projednání.

Odůvodnění

Společnost Harfa BC C s.r.o. (IČO: 140 84 775) uzavřela s Městskou částí Praha 9 Smlouvu o spolupráci č. 6/2024, z níž vyplývají závazky všem smluvním stranám k rozvoji lokality v souladu s pořizovanou změnou územního plánu Z 3689, jejímž žadatelem je Městská část Praha 9. Pořízení této změny odsouhlasilo Zastupitelstvo hl. m. Prahy dne 20.6.2024 č. usn. 15/8.

Z aktuálního návrhu Metropolitního plánu plyne, že hranice transformační plochy č. 411/052/2244 Harfa neodpovídají pořizované změně územního plánu Z 3689, čímž dochází k zásadnímu snížení, případně úplnému znemožnění plnění závazků vyplývajících z výše uvedené Smlouvy o spolupráci č. 6/2024. Současně návrh Metropolitního plánu způsobuje redistribuci regulovaných hrubých

podlažních ploch v odlišných poměrech, než předpokládá pořizovaná změna územního plánu Z 3689, což má přímý dopad na realizaci sjednaných záměrů.

Současně s pořizováním Metropolitního plánu je pro předmětnou transformační plochu č. 411/052/2244 Harfa zpracovávána Územní studie Vysočany, která navazuje na pořizovanou změnu územního plánu Z 3689. Návrh Metropolitního plánu však není s touto územní studií v souladu, ačkoli se na ni výslovně odkazuje.

Z uvedených důvodů dochází ke zhoršení podmínek pro naplnění základních požadovaných vlastností území a k nemožnosti plnit závazky smluvních stran dle uzavřené Smlouvy o spolupráci č 6/2024.

Žádáme proto:

1. O narovnání hranic transformační plochy č. 411/052/2244 Harfa, alespoň v jihozápadní části řešeného území podél ulice Lisabonská, tak aby byly uvedeny do souladu s pořizovanou změnou územního plánu Z 3689 a zpracovávanou Územní studií Vysočany.
2. Případně o zvážení navýšení koeficientu základního zastavění budovami (Zz), aby regulované množství hrubých podlažních ploch odpovídalo kapacitám dle pořizované změny územního plánu Z 3689 a zpracovávané Územní studie Vysočany.

Výše uvedené požadujeme z důvodu, že:

- 1 Transformační plocha č. 411/052/2244 Harfa se nachází v lokalitě s vysokým rozvojovým potenciálem, dobrou dopravní obslužností a dostupností veřejné infrastruktury, což odpovídá požadavkům na efektivní využívání transformačních ploch ve smyslu cílů a úkolů územního plánování dle § 18 a násl. zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon.
- 2 Změna hranic transformační plochy č. 411/052/2244 Harfa oproti pořizované změně územního plánu Z 3689 vede k neefektivnímu využití dotčeného území a znemožňuje realizaci kvalitního urbanistického záměru s dostatečnou kapacitou pro bydlení, služby a pracovní příležitosti, čímž je ohroženo naplnění principů udržitelného rozvoje dle § 18 odst. 1 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon.
- 3 Navýšení koeficientu základního zastavění budovami (Zz) je nezbytné pro dosažení souladu mezi regulovanými hrubými podlažními plochami a kapacitami stanovenými pořizovanou změnou územního plánu Z 3689 a Územní studií Vysočany, na kterou se návrh Metropolitního plánu výslovně odkazuje.

4 Nesoulad mezi návrhem Metropolitního plánu, pořizovanou změnou územního plánu Z 3689 a Územní studií Vysočany vytváří právní nejistotu a znemožňuje plnění závazků ze Smlouvy o spolupráci č. 6/2024, což je v rozporu s principem předvídatelnosti a legitimního očekávání.

5 Na základě uzavřené Smlouvy o spolupráci č. 6/2024 byla mezi smluvními stranami sjednána dohoda o rozvoji předmětné lokality, přičemž cílem transformace této plochy je vytvoření urbanisticky funkčního a živého městského prostředí na území Městské části Praha 9.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Návrh MPP zohlednil pořizované změny ÚP SÚ, jejichž pořízení bylo zahájeno na základě podnětu ZMČ Praha 9, a zároveň bylo rozhodnuto o zahájení jejich pořízení ZHMP, tím je zachována kontinuita v rámci koordinace územně plánovací činnosti.

Vymezování hranic transformačních ploch v Metropolitním plánu odpovídá vlastní analýze současného stavu v území na základě Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (ÚAP jsou podle §62 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) nástrojem územního plánování, jehož cílem je zejména průběžně zjišťovat a vyhodnocovat stav a vývoj území. ÚAP slouží jako odborný podklad při plánování rozvoje území včetně přípravy územního plánu města a dalších dokumentací).

Na základě podrobnějšího prověření stavu pořizované změny ÚP Z 3689 v pořizované Územní studii Vysočany, která byla podkladem pro pořízení Metropolitního plánu, mohlo dojít v rámci jednotlivých transformačních ploch k dílčím korekcím, např. v rámci vymezení hranice transformační plochy, navýšení požadavků na občanskou vybavenost atd.

Metropolitní plán není v rámci zpracování návrhu vázán uzavřenou smlouvou o spolupráci mezi městskou částí a investorem. Nejedná se o plánovací smlouvu ve smyslu § 130 stavebního zákona. Vyhověním požadavku na převzetí návrhu z uzavřené smlouvy by došlo např. ke snížení kapacit občanské vybavenosti, která je ve Vysočanech dlouhodobě sledována jako deficitní (Prognóza obyvatel a veřejné vybavenosti v Praze 2024 - 2050), což není pro zachování udržitelného rozvoje území a vytvoření kvalitního městského prostředí žádoucí.

Dále uvádíme, že z hlediska požadavku na rozšíření hranice transformační plochy se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené 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.

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 3027678

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1399

Podatel | **Harfa BC C s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03NWT

Identifikátor podání Portálu Pražana | ep29pvfq

Lokalita | 052

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Transformační plocha 411/052/2244 regulované množství
hrubých podlažních ploch Vysočany

Vyjádření

Podle § 52 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon ve spojení s § 323 odst. 9 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon společnost Harfa BC C s.r.o., IČO: 140 84 775, se sídlem Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 360292, jakožto vlastník pozemků uvedených v listu vlastnictví č. 17652, k. ú. 730891 Libeň, obec Praha, a dále v listu vlastnictví č. 9383, k.ú. 731285 Vysočany, obec Praha, uplatňujeme **námítku proti návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy** v části k hranicím transformační plochy č. 411/052/2244 Harfa.

Nesouhlasíme s grafickým vymezením hranic transformační plochy č. 411/052/2244 Harfa plochy v návrhu Metropolitního plánu zveřejněném dne 20. 10. 2025 pro opakované veřejné projednání.

Odůvodnění

Společnost Harfa BC C s.r.o. (IČO: 140 84 775) uzavřela s Městskou částí Praha 9 Smlouvu o spolupráci č. 6/2024, z níž vyplývají závazky všem smluvním stranám k rozvoji lokality v souladu s pořizovanou změnou územního plánu Z 3689, jejímž žadatelem je Městská část Praha 9. Pořízení této změny odsouhlasilo Zastupitelstvo hl. m. Prahy dne 20.6.2024 č. usn. 15/8.

Z aktuálního návrhu Metropolitního plánu plyne, že hranice transformační plochy č. 411/052/2244 Harfa neodpovídají pořizované změně územního plánu Z 3689, čímž dochází k zásadnímu snížení, případně úplnému znemožnění plnění závazků vyplývajících z výše uvedené Smlouvy o spolupráci č. 6/2024. Současně návrh Metropolitního plánu způsobuje redistribuci regulovaných hrubých

podlažních ploch v odlišných poměrech, než předpokládá pořizovaná změna územního plánu Z 3689, což má přímý dopad na realizaci sjednaných záměrů.

Současně s pořizováním Metropolitního plánu je pro předmětnou transformační plochu č. 411/052/2244 Harfa zpracovávána Územní studie Vysočany, která navazuje na pořizovanou změnu územního plánu Z 3689. Návrh Metropolitního plánu však není s touto územní studií v souladu, ačkoli se na ni výslovně odkazuje.

Z uvedených důvodů dochází ke zhoršení podmínek pro naplnění základních požadovaných vlastností území a k nemožnosti plnit závazky smluvních stran dle uzavřené Smlouvy o spolupráci č 6/2024.

Žádáme proto:

1. O narovnání hranic transformační plochy č. 411/052/2244 Harfa, alespoň v jihozápadní části řešeného území podél ulice Lisabonská, tak aby byly uvedeny do souladu s pořizovanou změnou územního plánu Z 3689 a zpracovávanou Územní studií Vysočany.
2. Případně o zvážení navýšení koeficientu základního zastavění budovami (Zz), aby regulované množství hrubých podlažních ploch odpovídalo kapacitám dle pořizované změny územního plánu Z 3689 a zpracovávané Územní studie Vysočany.

Výše uvedené požadujeme z důvodu, že:

- 1 Transformační plocha č. 411/052/2244 Harfa se nachází v lokalitě s vysokým rozvojovým potenciálem, dobrou dopravní obslužností a dostupností veřejné infrastruktury, což odpovídá požadavkům na efektivní využívání transformačních ploch ve smyslu cílů a úkolů územního plánování dle § 18 a násl. zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon.
- 2 Změna hranic transformační plochy č. 411/052/2244 Harfa oproti pořizované změně územního plánu Z 3689 vede k neefektivnímu využití dotčeného území a znemožňuje realizaci kvalitního urbanistického záměru s dostatečnou kapacitou pro bydlení, služby a pracovní příležitosti, čímž je ohroženo naplnění principů udržitelného rozvoje dle § 18 odst. 1 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon.
- 3 Navýšení koeficientu základního zastavění budovami (Zz) je nezbytné pro dosažení souladu mezi regulovanými hrubými podlažními plochami a kapacitami stanovenými pořizovanou změnou územního plánu Z 3689 a Územní studií Vysočany, na kterou se návrh Metropolitního plánu výslovně odkazuje.

4 Nesoulad mezi návrhem Metropolitního plánu, pořizovanou změnou územního plánu Z 3689 a Územní studií Vysočany vytváří právní nejistotu a znemožňuje plnění závazků ze Smlouvy o spolupráci č. 6/2024, což je v rozporu s principem předvídatelnosti a legitimního očekávání.

5 Na základě uzavřené Smlouvy o spolupráci č. 6/2024 byla mezi smluvními stranami sjednána dohoda o rozvoji předmětné lokality, přičemž cílem transformace této plochy je vytvoření urbanisticky funkčního a živého městského prostředí na území Městské části Praha 9.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Návrh MPP zohlednil pořizované změny ÚP SÚ, jejichž pořízení bylo zahájeno na základě podnětu ZMČ Praha 9, a zároveň bylo rozhodnuto o zahájení jejich pořízení ZHMP, tím je zachována kontinuita v rámci koordinace územně plánovací činnosti. Vymezování hranic transformačních ploch v Metropolitním plánu odpovídá vlastní analýze současného stavu v území na základě Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (ÚAP jsou podle §62 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) nástrojem územního plánování, jehož cílem je zejména průběžně zjišťovat a vyhodnocovat stav a vývoj území. ÚAP slouží jako odborný podklad při plánování rozvoje území včetně přípravy územního plánu města a dalších dokumentací).

Na základě podrobnějšího prověření stavu pořizované změny ÚP Z 3689 v pořizované Územní studii Vysočany, která byla podkladem pro pořízení Metropolitního plánu, mohlo dojít v rámci jednotlivých transformačních ploch k dílčím korekcím, např. v rámci vymezení hranice transformační plochy, navýšení požadavků na občanskou vybavenost atd.

Metropolitní plán není v rámci zpracování návrhu vázán uzavřenou smlouvou o spolupráci mezi městskou částí a investorem. Nejedná se o plánovací smlouvu ve smyslu § 130 stavebního zákona. Vyhověním požadavku na převzetí návrhu z uzavřené smlouvy by došlo např. ke snížení kapacit občanské vybavenosti, která je ve Vysočanech dlouhodobě sledována jako deficitní (Prognóza obyvatel a veřejné vybavenosti v Praze 2024 - 2050), což není pro zachování udržitelného rozvoje území a vytvoření kvalitního městského prostředí žádoucí.

Dále uvádíme, že z hlediska požadavku na rozšíření hranice transformační plochy se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené 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.

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 3027679

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1399

Podatel | **Harfa BC C s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03NWT

Identifikátor podání Portálu Pražana | ep29pvfq

Lokalita | 052

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Vymezení hranic transformační plochy č. 411/052/2244 Harfa s ohledem na přesah plánovaného objektu

Vyjádření

Podle § 52 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon ve spojení s § 323 odst. 9 zák. č. 283/2021 Sb., stavební zákon společnost Harfa BC C s.r.o., IČO: 140 84 775, se sídlem Opletalova 1015/55, Nové Město, 110 00 Praha 1, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze, sp. zn. C 360292, jakožto vlastník pozemků uvedených v listu vlastnictví č. 17652, k. ú. 730891 Libeň, obec Praha, a dále v listu vlastnictví č. 9383, k.ú. 731285 Vysočany, obec Praha, uplatňujeme **námítku proti návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy** v části k hranicím transformační plochy č. 411/052/2244 Harfa.

Nesouhlasíme s grafickým vymezením hranic transformační plochy č. 411/052/2244 Harfa v návrhu Metropolitního plánu zveřejněném dne 20. 10. 2025 pro opakované veřejné projednání.

Odůvodnění

Společnost Harfa BC C s.r.o. připravuje záměr výstavby budoucí budovy na výše uvedených pozemcích. Podle projektové dokumentace bude objem budoucího objektu přesahovat hranici transformační plochy č. 411/052/2244 Harfa a zasahovat na pozemky parc. č. 3919/4 a 3919/6, vše v katastrálním území Libeň.

Tato skutečnost vyvolává pochybnost, zda jsou hranice funkčních ploch v návrhu Metropolitního plánu stanoveny v souladu s požadavkem, podle něhož musí územní plán vymezovat funkční plochy tak, aby umožňoval racionální využití území a realizaci záměrů odpovídajících charakteru území. Přesah stavby přes hranici funkční plochy může vést k nemožnosti povolit záměr, a to i v případě, že je záměr v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

Z hlediska zásady proporcionality a hospodárného využívání území je vhodné prověřit, zda stávající vymezení funkčních ploch odpovídá reálným možnostem zastavění a zda nebrání efektivnímu využití území. Pokud by hranice funkčních ploch zůstaly beze změny, je nutné posoudit, zda je možné umístění budoucí budovy v souladu s regulativy Metropolitního plánu, nebo zda by bylo nutné provést úpravu hranic funkčních ploch.

Žádáme proto:

1. O prověření vhodnosti vymezení hranic transformační plochy č. 411/052/2244 Harfa s ohledem na přesah plánovaného objektu na pozemcích parc. č. 3919/4 a 3919/6, k.ú. Libeň, obec Praha.
2. O zvážení úpravy hranic transformačních ploch tak, aby umožňovaly realizaci záměru, který je v souladu s charakterem území a cíli územního plánování.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Návrh MPP zohlednil pořizované změny ÚP SÚ, jejichž pořízení bylo zahájeno na základě podnětu ZMČ Praha 9, a zároveň bylo rozhodnuto o zahájení jejich pořízení ZHMP, tím je zachována kontinuita v rámci koordinace územně plánovací činnosti. Vymezování hranic transformačních ploch v Metropolitním plánu odpovídá vlastní analýze současného stavu v území na základě Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (ÚAP jsou podle §62 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) nástrojem územního plánování, jehož cílem je zejména průběžně zjišťovat a vyhodnocovat stav a vývoj území. ÚAP slouží jako odborný podklad při plánování rozvoje území včetně přípravy územního plánu města a dalších dokumentací).

Na základě podrobnějšího prověření stavu pořizované změny ÚP Z 3689 v pořizované Územní studii Vysočany, která byla podkladem pro pořízení Metropolitního plánu, mohlo dojít v rámci jednotlivých transformačních ploch k dílčím korekcím, např. v rámci vymezení hranice transformační plochy, navýšení požadavků na občanskou vybavenost atd.

Metropolitní plán není v rámci zpracování návrhu vázán uzavřenou smlouvou o spolupráci mezi městskou částí a investorem. Nejedná se o plánovací smlouvu ve smyslu § 130 stavebního zákona. Vyhověním požadavku na převzetí návrhu z uzavřené smlouvy by došlo např. ke snížení kapacit občanské vybavenosti, která je ve Vysočanech

dlouhodobě sledována jako deficitní (Prognóza obyvatel a veřejné vybavenosti v Praze 2024 - 2050), což není pro zachování udržitelného rozvoje území a vytvoření kvalitního městského prostředí žádoucí.

Dále uvádíme, že z hlediska požadavku na rozšíření hranice transformační plochy se nejedná o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových

prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené 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.

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 3027683

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1400

Podatel | **CPI Office Prague, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQY7A49

Identifikátor podání Portálu Pražana | epghjz8p

Lokalita | 020

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Luxembourg Plaza - Výšková regulace

Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným výškovým regulativem ve vztahu ke stávajícímu objektu ve vlastnictví podatele a požaduje stanovení rozmezí podlažnosti na hodnotu 12, alternativně na 10.

Odůvodnění

Upravený návrh Metropolitního plánu omezuje dle aktuálního územního plánu přípustnou výškovou úroveň zástavby na pozemcích podatele. Pro takové omezení případného budoucího zvýšení stávajícího objektu přitom není důvod a navrhovaný zásah do vlastnického práva podatele tak není nutný, proporcionální, a tedy z pohledu ochrany vlastnického práva ani přípustný.

Navrhovaný výškový regulativ nekoresponduje s bezprostředním ani širším okolím, když např. přes ul. Přemyslovská sousedící objekt již nyní navrhované rozmezí podlažnosti přesahuje. Z pohledu urbanistického rozvoje navíc podatel upozorňuje, že v širším územním kontextu je v poslední době možné pozorovat postupné posilování prostorové a funkční intenzity zástavby. V širším okolí se již nachází vícepodlažní obytné i kancelářské objekty, které stabilizovanou výškovou hladinu sice aktuálně přesahují, nicméně určují další rozvojový trend území (např. budova Crystal Prague nebo budova Casablanca INT - ul. Vinohradská). Tato skutečnost potvrzuje, že širší okolí má přirozený potenciál pro další kvalitní urbanistický růst. Navýšení podlažnosti v daném území tak představuje logické a přiměřené pokračování rozvojové tendence širší lokality.

Podatel proto požaduje navýšení rozmezí podlažnosti na hodnotu 12.

Pokud by však při posuzování námítky podatele a po projednání s dotčenými orgány bylo postaveno na jisto, že omezení vlastnického práva v podobě stanovení nižšího rozmezí podlažnosti je odůvodněné a nezbytné, požaduje podatel alternativně stanovení rozmezí podlažnosti na minimálně 10.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 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 3027685

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1402

Podatel | **ALETA spol. s r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03M97

Identifikátor podání Portálu Pražana | eqr5ucp2

Lokalita | 220

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | REZIDENTNÍ - VEŘEJNÁ VYBAVENOST ALETA

Vyjádření

Nesouhlas s návrhem a rozsahem plochy „Veřejná vybavenost – rekreační funkce“

Odůvodnění

V dotčeném navrženém území se ve vymezené ploše na pozemcích vlastníka nachází skladová hala, která svou velikostí zabírá většinu tohoto území. Tato hala je relikvií doby minulé a její funkce je nekompatibilní s navrženou „Veřejnou vybaveností s rekreační funkcí“. Odstranění skladové haly či její přestavba tak, aby využití pozemků vlastníka splňovalo podmínky navržené funkce je technicky a zároveň ekonomicky nerealizovatelné. Navržené vymezení funkční plochy jako „Veřejná vybavenost – rekreační funkce“ tudíž povede ve svém důsledku k tomu, že skladová hala zůstane dále bez větších zásahů či změn, když vlastník nebude mít vhodnou a ekonomicky smysluplnou alternativu, jak své pozemky využít.

Tudíž jediným logickým vyústěním by mělo být rozšíření funkčních ploch pro rezidenci, které by na rozdíl od navrhované funkce „Veřejné vybavenosti“ navázalo na historickou zástavbu v obci ohraničenou Radlickou radiálou a tím by došlo ke stabilizaci daného území a vytvoření dostupného bydlení s využitím dobré dopravní obslužnosti MHD.

Cílem metropolitního plánu by proto mělo být vytvořit dostatečně jednotné rezidentní plochy tak, aby mohlo dojít k jejich smysluplné realizaci a zároveň ohraničit veřejnou vybavenost na pozemcích na kterých je nejen veřejný zájem v jejich vlastnictví, ale i potenciál daný dnes nepřístupným břehem a přístupem kolem Butovického rybníka.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že:

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 3027692

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1404

Podatel | **KARLÍN GROUP NINETEEN a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW498

Identifikátor podání Portálu Pražana | erasjvhg

Lokalita | 024

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 024/Libeň - plocha 411/024/2209 - námítka k referenčnímu koeficientu pro výpočet HPPref

Vyjádření

Vyjádření k: příloha č.3 – krycí list podmíněnosti 994/024/1001

V lokalitách: 024/Libeň, transformační plocha 411/024/2209

Dle schématu v příloze č.3 (krycí list podmíněnosti) je referenční koeficient pro výpočet HPPref, a tedy podmínkou pro uzavření plánovací smlouvy, stanoven na hodnotu 1,4 v převážné části transformační plochy, resp. 0,0, 0,3 a 0,7 ve zbývajících částech transformační plochy.

Požadujeme upravit koeficient pro výpočet referenční hodnoty hrubých podlažních ploch HPPref v celé transformační ploše na 2,4, aby odpovídal množství hrubých podlažních ploch, které předpokládá schválená Územní studie Palmovka.

Odůvodnění

Dle platného územního plánu se jedná o stabilizované území bez koeficientu podlažních ploch.

Územní studie Palmovka pořízená HMP/MČ v daném území počítá s koeficientem podlažních ploch (podíl uvažovaných HPP a plochy záměru) cca 2,4.

Podmínka uzavření plánovací smlouvy by se měla uplatnit tehdy, pokud hrubé podlažní plochy záměru překročí hodnotu odpovídající koeficientu 2,4 (pro výpočet HPPref), protože s plochami do výše tohoto koeficientu počítá Územní studie Palmovka pořízená HMP/MČ v nyní stabilizovaném území.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Z důvodu právní kontinuity a nezatížení vlastníků nad rámec jejich legitimního očekávání stanovuje MPP pravidlo, že podmíněnost plánovací smlouvou bude aplikována pouze v rozsahu rozdílu realizovatelných HPP dle návrhu MPP oproti ÚP SÚ, tj. stávajícímu právnímu stavu. Z tohoto důvodu byla nově definována hladina HPPref, tj. referenční hladina množství HPP, které je de facto „právně nárokové“.

Referenční hladina HPPref byla odvozena od právního stavu z koeficientů KPP dosavadního ÚP SÚ, převedeného na hodnoty referenčního koeficientu jednotnou metodikou s určitou rezervou v rámci přijatelné tolerance nenárokového navýšení HPP, a to z důvodu absorpce určité dílčí odchylky či nepřesnosti ploch mezi ÚP SÚ a MPP. Zpravidla se jednalo o limitní navýšení KPP 0,1 do koeficientu C, KPP 0,2 do koeficientu J a KPP 0,3 od koeficientu K a výše, což z důvodu právní kontinuity a jednotného přístupu odpovídá metodice pro transformaci koeficientů mezi oběma územními plány ve smyslu úpravy metodiky stanovení míry využití území v transformačních a rozvojových plochách na základě obdržených připomínek a námitek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V případech, kdy v dosavadním územním plánu není stanovena míra využití území pomocí KPP (primárně v plochách stabilizovaných) byl z důvodu jednotného přístupu, právní kontinuity a předvídatelnosti využití tzv. fixní koeficient KPP dle přílohy č. 4 Metodiky spoluúčasti investorů na rozvoji území hl. m. Prahy, opět z důvodu jednotného a předvídatelného přístupu vůči vlastníkům, navýšený o určitou rezervu v rámci přijatelné tolerance nenárokového navýšení HPP s totožnými principy jako u ploch se stanovenou mírou využití území pomocí KPP.

Podmíněnost plánovací smlouvou tak reflektuje stávající právní stav i právní kontinuitu. Na základě toho bylo pořizovatelem vyhodnoceno, že případné vyhovění požadavku podatele by vedlo k porušení výše stanovených principů a tedy nepřiměřenému zásahu do práv dotčených vlastníků. Více v kapitole č. 9 textové části odůvodnění, k čl. 160 MPP.

Námítka

ID 3027691

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1404

Podatel | **KARLÍN GROUP NINETEEN a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW498

Identifikátor podání Portálu Pražana | erasjvhg

Lokalita | 024, 756, 803, 845

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 024/Libeň - plocha 411/024/2209 - námítka k výškové regulaci

Vyjádření

Vyjádření k: grafické části (výkresům) – Z02, S03, O01

V lokalitách: 024/Libeň, transformační plocha 411/024/2209

Dle S03 Schéma výškové regulace je v části předmětné transformační plochy RNP 6, tzn. rozmezí výškové regulace, které určuje rozsah maximálního počtu RNP pro zástavbu, je zde 4 až 6 NP (+1 ustoupené podlaží).

Požadujeme upravit výškovou regulaci v celé transformační ploše 411/024/2209 na RNP 8, tedy rozmezí maximálního počtu RNP na 6-8 NP.

Odůvodnění

Výšková regulace RNP 6 v části předmětné transformační plochy neodpovídá výškám, resp. počtu podlaží, které umožňuje Územní studie Palmovka schválená 6.2.2025.

Územní studie Palmovka v daném území počítá s výškovou regulací dle PSP hladina VI (hl. římsa 16-26 m) a V (hl. římsa 12-21 m), resp. III-V.

Hlavní římsa v úrovni 21 m (v souladu s hladinou V) umožňuje dle platné legislativy navrhnout až 7 nadzemních podlaží (+1 ustoupené podlaží), hlavní římsa v úrovni 26 m až 8 nadzemních podlaží (+1 ustoupené podlaží), což RNP 6 neumožňuje.

Níže soutisk výškové regulace dle Územní studie Palmovka a dle návrhu Metropolitního plánu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Předmětné plochy výškové regulace byly navýšeny ze 4 na 6 RNP na základě výsledků vypořádání veřejného projednání, pokynu pořizovatele a zajištění kontinuity rozhodování v území. Pořizovatel tyto plochy výškové regulace podrobně diskutoval se zpracovatelem územní studie Palmovka a dotčeným orgánem - Ministerstvem kultury, s jehož zájmy hájenými podle zvláštních právních předpisů by se další navyšování výškové regulace dostávalo do konfliktu. Kapacity dané transformační plochy MPP jsou v souladu se změnou Z 3852 ÚP SÚ a umožňují realizaci kapacit ÚS Palmovka.

Definice rozmezí podlažnosti MPP vychází z hladin v § 25, odst. 2 PSP a z ÚAP, přičemž platí, že rozmezí podlažnosti 6 a 8 se zpravidla vymezují v lokalitách s rostlou strukturou, blokovou strukturou a heterogenní strukturou a zpravidla odpovídají hladinám dle PSP V (12–21 m) a VI (16–26 m). Výšková regulace v MPP není stanovena osamoceně a je v úzké vazbě na další strukturální regulativy, zejména typ struktury zástavby pro lokality, případně pro transformační nebo rozvojové plochy. Totéž platí i pro územní studie, kdy výslednou hmotu staveb ovlivňují další regulativy.

Při veřejném projednání návrhu MPP bylo doručeno podání vlastníka dotčeného pozemku, které bylo shledáno jako oprávněné, relevantní a bylo mu vyhověno. V rámci správní úvahy a vážení soukromých a veřejných zájmů pořizovatel zohlednil podání vlastníka dotčeného pozemku, která byla jedním z důvodů úpravy návrhu MPP. Na základě toho byl upravený návrh MPP v rozsahu provedených úprav projednán v rámci opakovaného veřejného projednání.

Územní plánování je kontinuálním, ale zároveň dynamickým procesem (srov. např. rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87), který spočívá v přijetí nutných změn, bez nichž není možné zajistit pozitivní a udržitelný rozvoj daného území a naplnit tak hlavní cíle územního plánování (srov. rozsudek NSS ze dne 10. 8. 2023, č. j. 9 As 105/2023–41). Dále podle rozsudku Krajského soudu v Brně ze dne 11. 11. 2020, č. j. 65 A 5/2017-186: „Obsah územně-plánovacích nástrojů se proměňuje v závislosti na vývoji podmínek v regulovaném území. Z toho důvodu nelze vycházet z předpokladu, že podmínky jednou stanovené územním plánem jsou neměnné, resp. že ve vztahu k regulovaným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob bez dalšího zakládají legitimní očekávání spočívající v tom, že dané pozemky nebudou při dodržení zákonem stanovených podmínek v budoucnu žádnou změnou dotčeny.“ Princip kontinuity nesmí znemožnit revizi existujícího stavu, jelikož by to

v praxi vedlo k vyprázdnění práva obce regulovat rozvoj zástavby na svém území (rozsudek NSS ze dne 2. 11. 2022, č. j. 10 As 175/2022-87).

V poslední řadě též platí, že nikdo nemá veřejné subjektivní právo na konkrétní podobu územního plánu. Ústavní soud v tomto ohledu konstatoval, že: „Jinými slovy – na určitou podobu územního plánu či zařazení pozemku do určitého způsobu využití není právní nárok, stejně jako se nelze dovolávat ochrany dobré víry či legitimního očekávání ve vztahu k určité podobě územního plánu, neboť ten se s ohledem na potřebu úpravy poměrů v území neustále vyvíjí“ (viz usnesení Ústavního soudu ze dne 10. 4. 2018, sp. zn. IV. ÚS 3548/17).

Úprava návrhu MPP byla provedena v souladu s platnými právními předpisy a zásadami činnosti správních orgánů, s cílem respektovat a vyvažovat veřejný zájem a oprávněný soukromý zájem vlastníka, resp. jeho legitimní očekávání a ochranu práv. Provedená úprava je v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle stavebního zákona spočívajících mj. v udržitelném rozvoji daného území.

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 čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových 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.

Pořizované a schválené 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.

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

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 3027697

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1406

Podatel | **Rezidence Kubištova s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDO2I4

Identifikátor podání Portálu Pražana | etizc7zq

Lokalita | 195

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Zelený pruh - bytový dům Kubištova

Vyjádření

Podporujeme metropolitní plán dnešní podoby k veřejnému projednání (2025) našich pozemcích a to především výškovou regulaci a určené území pro výstavbu ve stabilizované ploše s ohledem k již umístěnému našemu záměru BD Kubištova.

Odůvodnění

Předmětná část této plochy nemá charakter nezastupitelného přírodního prvku; jedná se převážně o území bez stabilizovaných ekologických hodnot určené k dostavbě struktury věží ve smyslu sousedních panelových domů..
Současně však potřebujeme reagovat na dlouhodobě nedostatečnou nabídku bytového fondu v Praze.
V návaznosti na stávající urbanistickou strukturu může přispět tak k naplňování cílů Zásad územního rozvoje hl. m. Prahy v oblasti rozvoje bydlení.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí.
Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických

důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námitka

ID 3027698

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1407

Podatel | **JUNOVÁ LUCIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR032G4

Identifikátor podání Portálu Pražana | etxez879

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Pozemky Písnice

Vyjádření

Opakované podání původní námitky

Odůvodnění

Nesouhlas

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní část podání. Požadavky podatelky jsou uvedeny v rámci ostatních ID podatelky včetně příslušného vypořádání.

Námítka

ID 3035486

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1407

Podatel | **JUNOVÁ LUCIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR032G4

Identifikátor podání Portálu Pražana | etxez879

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Neadekvátně omezená účast veřejnosti na rozhodování v poměru k důležitosti dokumentu.

Požaduji prodloužení veřejného projednání minimálně na 6 měsíců.

Odůvodnění

a) v minulosti byla možnost se k novému návrhu Územnímu plánu hl. m. Prahy (Metropolitnímu plánu= MP) vyjádřit pouze jedinkrát v roce 2018, ve velmi krátké době, navíc tato možnost byla primárně určena dotčeným orgánům státní správy a nebyla dostatečně inzerována tak, aby se o ní místní občané dozvěděli

b) veškerá jednání a veškeré plánování a dílčí rozhodování probíhá centralizovaně a za zavřenými dveřmi, veřejnost nemá k informacím přístup během celého procesu průběžně

c) plánování probíhá mnoho let, ale možnost se s plánem seznámit, naučit se v něm a v souvisejících dokumentech orientovat, vše promyslet a zodpovědně/ poučeně se vyjádřit mají obyvatelé v poměru k plánování i v současnosti neúměrně krátkou dobu (cca 65 dnů). Jednotlivci nemají okamžitou odbornost a komplexní znalosti tak, aby se v řádu týdnů mohli zodpovědně účastnit rozhodování a případně se účinně bránili tomu, co si nepřejí. Pokud je někdo v tomto krátkém čase momentálně nedostupný, tuto velmi zásadní možnost ani nezíská. Pokud se má vyjádřit nesouhlas a k tomu účelu jmenovat zástupce veřejnosti, a je tedy potřeba 200 podepsaných osob, je na to velmi krátká doba.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán je pořizován jako územní plán ve smyslu § 43 a násl. stavebního zákona a současně jako opatření obecné povahy podle § 171 a násl. správního řádu. Možnosti účasti veřejnosti jsou v procesu pořizování územního plánu upraveny zejména v § 50 až § 52 stavebního zákona, kdy každý má právo uplatnit požadavky v rámci společného projednání dle § 50 odst. 3 stavebního zákona, dále pak v rámci veřejného projednání dle § 52 odst. 3 stavebního zákona, kde navíc mohou vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti uplatnit námítky, a následně v rozsahu učiněných úprav návrhu oproti veřejnému projednání též v rámci opakovaného veřejného projednání dle § 53 odst. 2 ve spojení s § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Zákonná úprava lhůt pro uplatňování námitek a připomínek, jak je v detailu popsáno níže, vyvažuje požadavek na participaci veřejnosti s požadavkem na efektivitu a dokončení procesu pořizování územně plánovací dokumentace. Požadavek na prodloužení veřejného projednání minimálně na 6 měsíců nemá oporu ve stavebním zákonem. Požadované prodloužení by bylo neodůvodněné a vedlo by k nepřiměřenému prodlužování procesu pořizování územního plánu

Ohledně namítané nemožnosti veřejnosti seznamovat se průběžně s informacemi z pořizovacího procesu, je nutno tuto odmítnout. Veřejnost byla v zákonem stanovených fázích průběžně o pořizování MPP informována a bylo jí umožněno se dostatečně s návrhem MPP seznámit. Konkrétně v březnu 2013 byl zveřejněn návrh zadání MPP, v září 2013 schválený návrh zadání, v dubnu 2014 byl představen Koncept odůvodnění MPP, v květnu 2018 byl zveřejněn návrh MPP pro společné jednání, v dubnu 2022 byl zveřejněn návrh MPP pro veřejné projednání a v říjnu 2025 byl zveřejněn upravený návrh MPP pro opakované veřejné projednání. Již z časového období mezi zveřejněním návrhu MPP pro společné jednání a zveřejněním návrhu MPP pro veřejné projednání, ve kterém zejména byli dotčení vlastníci a dotčená veřejnost oprávněni uplatňovat své námítky a připomínky je dle pořizovatele zjevné, že adresáti MPP měli dostatek času se v navrhované územně plánovací dokumentaci zorientovat a seznámit se s ní.

Pokud jde o tvrzenou krátkou lhůtu pro jmenování zástupce veřejnosti právní úprava nevylučovala, aby příprava na ustanovení zástupce veřejnosti probíhala i před zahájením běhu lhůty pro uplatnění námitek v rámci veřejného projednání, neboť proces pořizování MPP byl, jak bylo uvedeno výše, dlouhodobě veřejně známý a informace o něm byly průběžně zveřejňovány.

MPP je pořizován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. Stavební zákon v § 52 odst. 1 stanoví minimální lhůtu pro

zveřejnění návrhu územního plánu před konáním veřejného projednání. Veřejné projednání se může konat nejdříve 15 dnů ode dne doručení návrhu územního plánu a oznámení o jeho konání veřejnou vyhláškou, tedy 30 dní po zveřejnění. Současně § 52 odst. 3 stavebního zákona vymezuje sedmidenní lhůtu pro uplatnění námitek a připomínek proti návrhu územního plánu. Zákon neumožňuje stanovit pro podávání námitek a připomínek jinou lhůtu a k později uplatněným stanoviskům, připomínkám a námitkám se ze zákona nepřihlíží. Podle uvedených ustanovení se postupuje obdobně i při opakovaném veřejném projednání, jak stanovuje § 53 odst. 2 stavebního zákona. Všechny tyto zákonné podmínky byly při pořizování MPP dodrženy. Návrh Metropolitního plánu byl projednán formou veřejného projednání dokonce ve dvou termínech v souladu s § 22 odst. 1 stavebního zákona, a to dne 30. 5. 2022 a 23. 6. 2022, ačkoliv ze zákona by postačoval jen jeden termín. Stejně tak i opakované veřejné projednání se konalo ve dvou termínech, dne 19. 11. 2025 a 26. 11. 2025. Připomínky a námitky bylo možné uplatnit nejpozději do 30. 6. 2022, tj. do 7 dnů od konání pozdějšího termínu veřejného projednání a následně do 3. 12. 2025, tj. do 7 dnů od konání pozdějšího termínu opakovaného veřejného projednání. Upravený návrh MPP byl podle § 53 odst. 2 věty třetí Stavebního zákona 2006 projednán v opakovaném veřejném projednání v rozsahu provedených úprav – měněných částí. Dále podrobněji viz příloha P.210 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

V průběhu pořizování bylo nad rámec zákona a povinností pořizovatele připravena zcela nadstandardní participace a servis pro veřejnost, který zahrnoval výstavy o návrhu MPP, přednáškové cykly pro veřejnost a městské části, 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 poskytli, kdykoli k tomu byli vyzváni, veškerou potřebnou součinnost, pracovní jednání či konzultace

Námítka

ID 3035487

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1407

Podatel | **JUNOVÁ LUCIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR032G4

Identifikátor podání Portálu Pražana | etxez879

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

Nesouhlas s dopravním koridorem vedoucím přes vlastněné pozemky v katastrálním území Písnice (Praha): 669/7, 845/1, 845/98, 845/106, 875/3, 876/1. Žádám o změnu návrhu tak, aby koridor do dotčených vlastněných pozemků nezasahoval a nenacházel se ani při hranici těchto pozemků.

Odůvodnění

Přes dotčené vlastněné pozemky vede v novém Metropolitním plánu (MP) navrhovaný dopravní koridor, s jehož umístěním na vlastněných pozemcích vyjadřuji nesouhlas. Koridor je zásadně rozšířený (resp. nově navržený) oproti platnému Územnímu plánu (ÚP), zasahuje tak do pozemků, do kterých v platném ÚP nezasahuje a od jejich hranice byl vzdálen. Další vlastněné pozemky jsou zatíženy tímto koridorem také, a to ve větší míře. Dotčené pozemky to zásadně znehodnocuje.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotčené části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném

veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava metodiky výpočtu míry využití, úprava výškové regulace a úprava vymezení ÚSES, tj. nikoliv úprava vymezení dopravního koridoru, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3035488

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1407

Podatel | **JUNOVÁ LUCIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR032G4

Identifikátor podání Portálu Pražana | etxez879

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

V MP je nově vyznačena hranice zastavitelného území, s jejímž umístěním vyjadřuji nesouhlas. Žádám o zahrnutí všech dotčených vlastních pozemků do zastavitelného území a zachování specifikace funkcí dle platného ÚP tak, aby nedošlo k znehodnocení dotčených pozemků.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava metodiky výpočtu míry využití, úprava výškové regulace a úprava vymezení ÚSES, tj. nikoliv úprava hranice zastavitelného území. Daných pozemků se úprava hranice zastavitelného území netýkala, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

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 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.

Námítka

ID 3035489

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1407

Podatel | **JUNOVÁ LUCIE**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR032G4

Identifikátor podání Portálu Pražana | etxez879

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

Na dotčených pozemcích je výšková regulace, která omezuje a tím snižuje hodnotu pozemků. Žádám proto o neomezování hodnoty regulace výšky.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Každé ploše výškové regulace (čtverci) je přiřazeno rozmezí podlažnosti, které určuje rozsah možného maximálního počtu RNP pro zástavbu.

Výšková regulace navazuje na koncepci výškové regulace (čl. 18 textové části Metropolitního plánu) a rozvíjí principy stabilizace výškového uspořádání touto koncepcí definované. Metropolitní plán stanovuje pro zastavitelné území výškovou regulaci, která se významně podílí na utváření celkové krajinné, urbánní a architektonické kompozici města a obrazu města. 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. Koncepce výškové regulace města je součástí urbanistické koncepce a spočívá ve výškové stabilizaci pražské městské krajiny.

Současně, dle čl. 18 odst. 4) textové části Metropolitního plánu platí, že výšková regulace je stanovena pro zastavitelné území a uplatňuje se pouze nad stavebními bloky.

Problematika výškové regulace a její údajné "přeregulovanosti" byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP

a konstatuje, že požadavek byl zohledněn a zvážen již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání.

Výšková regulace byla 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 byla ve vybraných čtvrcích upravena se zaměřením na minimalizaci neúměrných zásahů do vlastnických práv. Návrh MPP by na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Další úpravy výškové regulace nebyly pořizovatelem v rámci správní úvahy shledány jako adekvátní, vzhledem k požadavkům samosprávy HMP vyplývajících ze zadání MPP, vzhledem k požadavkům samospráv MČ, vzhledem ke koncepčním důvodům, vzhledem k obdržným připomínkám a námitkám, které požadují přesný opak, a vzhledem k veřejnému zájmu na stanovení výškové regulace z důvodu urbanistické koncepce a kompozice města a ochrany charakteru a struktury zástavby. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Námítka

ID 3027699

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1408

Podatel | **LÁŠEK JOSEF**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03HJS

Identifikátor podání Portálu Pražana | eu7c727v

Lokalita | 328

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | pozemek parc. č. 3779, k. ú. Břevnov

Vyjádření

Nesouhlasím se zařazením pozemku č. 3779 v k. ú. Břevnov jehož jsem vlastníkem do zelené plochy vedené v Metropolitním plánu pod číslem 123/328/3170 jako park při ulici Zličínská.

Odůvodnění

Nesouhlasím se způsobem využití předmětné plochy jako parku při ulici Zličínská, vzhledem k tomu, že v blízkosti se nachází velké rekreační plochy pro obyvatele např. Obora Hvězda. V tomto místě by tak vznikl nesourodý pás zeleně mezi ostatní zástavbou, který by vedl k znečišťování pozemku - odpad a bezdomovci. Dále tento krok vede k omezení mého vlastnického práva.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky

a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, bylo pouze vymezení občanské vybavenosti, tj. nikoliv úprava vymezení parku, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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.

Námítka

ID 3027705

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1413

Podatel | **JANÍK DUŠAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQRPN1Y

Identifikátor podání Portálu Pražana | evxzabzd

Lokalita | 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nesouhlasím se změnou využití pozemku z PZO na ZP.

Vyjádření

Nesouhlasím se změnou využití pozemku z PZO na ZP.

Odůvodnění

Vzhledem k přiléhajícím zahradkářským osadám a pozemkům by tyto pozemky měli spadat plně do PZO a ne do ZP. Dané využití ZP nemají ani další větší přilehlé části. Jedná se pouze o tento úzký pás pozemků mezi zahrádkami.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP pro opakované veřejné projednání. Na území požadavku je vymezená transformační plocha s cílovou charakteristikou zahrádková osada.

Dle článku zahrádkové osady je přípustné umisťovat v ploše zahrádkové osady budovy zahradkářských chat, případně jednu společnou stavbu s hygienickým zázemím nebo společenskou místností. Tyto budovy smějí mít jedno nadzemní podlaží, výšku hlavní římsy nejvýše 3,5 metru a celkovou výšku nejvýše 5 metrů.

Námítka

ID 3027706

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1414

Podatel | **TATUSOV JEVHENIJ VALERIJOVYČ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RJU

Identifikátor podání Portálu Pražana | ewryhzy9

Lokalita | 947, 228

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka (1/3)

Vyjádření**NÁMITKA K NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU HL. M. PRAHY**

a) požaduje zrušení komunikace 610/-/44 Komunikační propojení Ve Žlíbku - U Úlů — návrh, alternativně posunutí dále od zástavby

b) ...

c) ...

Dle § 53 Stavebního zákona (SZ) upozorňujeme na nesoulad s:

- ☐ politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
- ☐ cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,
- ☐ požadavky SZ a jeho prováděcích právních předpisů,
- ☐ výsledkem řešení rozporů.

Dále uvádíme právní oporu a judikaturu:

☐ § 52 SZ – kdo může podat námitky a obsah námítky (vlastníci pozemků/staveb dotčených návrhem, zástupci veřejnosti).☐ § 53 SZ – povinnost pořizovatele vypořádat námitky a případně upravit návrh.☐ Judikát NSS sp. zn. I.ÚS 1547/12 – námitky lze podat, pokud návrh dotýká vlastnických

práv, ale lze je vztáhnout i na širší urbanistické/koncepční aspekty.

☐ Judikát 1 Ao 1/2009185 – námitky mohou být i vůči celkové koncepci územního plánu, ne jen konkrétním dotčeným parcelám.**II. Konkrétní námitky a odůvodnění****Ad 1. Komunikace 610/-/44 (Ve Žlíbku – U Úlů)****Požadavek:**

- ☐ Zrušení navržené komunikace 610/-/44 nebo její posunutí dále od obytné zástavby.
- ☐ Alternativně vedení trasy z křižovatky K Bílému vrchu – K Zelenči, nejprve ulicí K Bílému vrchu a dále podél Novopacké směrem na východ.
- ☐ Komunikace má být obslužná pro lokalitu, nikoli součást „severního obchvatu“ Horních Počernic.
- ☐ Požadujeme, aby byla zklidněná a plnila funkci veřejného prostranství, s ohledem na bezpečnost dětí a obyvatel.

2

Odůvodnění:

- ☐ Navržená komunikace jako „veřejně prospěšná stavba“ odporuje cílovému charakteru lokality Čertousy, který má být stabilizovanou obytnou lokalitou s vesnickou strukturou, chránit prostorové uspořádání a historická jádra vesnic (Horní Počernice – Křovinovo náměstí, Čertousy – Podsychrovský rybník).
 - ☐ Silniční síť by měla být součástí veřejného prostranství, nikoli tranzitní obchvat, který obtěžuje obyvatele a ohrožuje bezpečnost dětí.
 - ☐ Podle Pražských stavebních předpisů má uliční prostranství vysokou obytnou a reprezentativní hodnotu; je nutné zohlednit pěší a cyklistickou dopravu a obytnou kvalitu veřejných prostranství.
 - ☐ Současný stav na ulici Kludských a prodloužení ulice K Zelenči umožňuje tranzitní dopravu mezi obytnými částmi, což ohrožuje děti a místní obyvatele. Tento problém potvrzuje i o.s. Život ve městě a podporuje petice místních obyvatel.
- Ochrana před hlukem:
- ☐ Dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., musí být hluk z provozu pozemních komunikací omezen tak, aby nebyly překračovány hygienické limity v chráněných venkovních a vnitřních prostorech staveb.
 - ☐ Navrhovaná trasa komunikace 610/-/44 prochází obytnou zónou, což by vedlo k výraznému zvýšení hlukové zátěže pro místní obyvatele.
 - ☐ Podle judikatury Pl. ÚS 4/18, Pl. ÚS 35/23 a I. ÚS 818/24 je překročení hygienických limitů hluku považováno za negativní zásah do veřejného zdraví, který musí být řešen při

umísťování do nových UP nové silnice či obchvatu.

□ Navržená komunikace proto nesplňuje požadavky ochrany obyvatel před hlukem, jak ukládá zákon a právní předpisy, a zároveň odporuje principu zklidněných obytných veřejných prostor.

□ Judikatura NSS (sp. zn. 1 Ao 1/2009185) podporuje možnost uplatnit námítky i proti koncepčnímu řešení území, pokud jeho realizace ohrožuje kvalitu života obyvatel, včetně negativních dopadů hluku.

Ad 2) požadujeme zrušení Čistírna odpadních vod Čertousy, rozšíření 730/228/1066 — návrh , nebo přemístění na Sychrov. Vymístění ČOV Čertousy do oblasti Sychrov.

1. Zanesení změny územního plánu Z 2979/09 do MPP a doplnění podmínky:

„Masivní výstavba v západních Horních Počernicích podmíněna výstavbou ČOV Sychrov včetně trasy kanalizačního sběrače.“

2. Alternativa: Oddělení ČOV Čertousy od obytné zóny pásmem zeleně sloužícím jako stálá hygienická bariéra.

3

Odůvodnění:

1. Stávající stav a rizika:

o ČOV Čertousy je přetížená; zápach a překročené imisní limity ohrožují kvalitu života obyvatel. Vyhnívací nádrže jsou vzdáleny cca 20 m od obytných domů.

o Podle zákona č. 211/1994 Sb., o ochraně ovzduší, nesmí být pachové látky v koncentracích obtěžujících obyvatelstvo.

o Zákon č. 201/2012 Sb. a vyhláška č. 415/2012 Sb. ukládají povinnost využít opatření k omezení emisí zápachu (odsávání odpadních plynů, zakrytování jímek a dopravníků, uzavření objektů). Dokumentace neprokazuje, že tato opatření budou plně realizována.

2. Judikatura:

o NSS sp. zn. 6 Ao 23/2015 potvrzuje právo obyvatel požadovat, aby stavby v

obytné zóně respektovaly hygienické limity znečištění ovzduší a zápachu.

o Pl. ÚS 17/2018: Ochranná pásma a vliv záměru na zdraví a životní prostředí

obyvatel musí být posouzeny před povolením stavby.

o NSS sp. zn. 54 A 48/2023 85: Jakákoliv podstatná změna návrhu po veřejném

projednání vyžaduje nové projednání; přesun ČOV do Sychrova je v souladu s

touto povinností.

3. Ochranná pásma a životní prostředí:

o Dokumentace nezohledňuje ochranné pásmo ČOV dle TNV 75 6011 a § 11 zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, které chrání obyvatelstvo před nepříznivými vlivy provozu ČOV.

o Rozšíření kapacity ČOV by významně zvětšilo ochranné pásmo a zasáhlo nové

rodinné domy, což dokumentace neřeší.

o Povodí Labe, stanovisko ze dne 27. 11. 2015, konstatuje, že recipient pro odvod

vyčištěných vod nemá zaručený trvalý průtok, což zvyšuje riziko znečištění a

záplav.

4. Urbanistická a technická odůvodnění přesunu na Sychrov:

o Napojení neodkanalizovaných lokalit Horních Počernic a rozvojových částí

vyžaduje propojení s ČOV Sychrov, v souladu s EU směrnici.

o Přesun ČOV na Sychrov je urbanisticky a technicky vhodný: nízká poloha,

napojení na infrastrukturu, souhlas vlastníků pozemků, ekonomicky výhodnější

než zkapacitňování stávající ČOV v obytné zástavbě.

o Oddálení výstavby Sychrovské ČOV podporuje územní rozvoj a minimalizuje

riziko rozdrobení infrastruktury (Politika územního rozvoje ČR 2008).

5. Stavebně-technické a hygienické nedostatky:

o Vyhláška č. 26/1999 Sb., Pražské stavební předpisy § 29 a vyhláška č.

501/2006 Sb., § 25 stanovují minimální odstupy staveb od hranic pozemku a od

obytných staveb, což ČOV nedodržuje.

4

o Normy ČSN 73 0540-2 a EUR 14449 EN stanovují požadavky na výměnu

vzduchu a koncentrace CO₂ v interiérech, které při provozu ČOV budou
překračovány.

o WHO/EURO: Air Quality Guidelines 1992 upozorňuje na nutnost minimalizovat zápach a znečišťující plyny, což dokumentace neprokazuje.

6. Alternativy z hlediska územního plánu:

o Zkapacitnění stávající ČOV bylo preferováno bez řádného posouzení varianty

PČOV Sychrov, která by minimalizovala vliv na obytnou zástavbu a životní prostředí.

o § 96b stavebního zákona a judikatura NSS sp. zn. 6 Ao 4/2012 stanoví

povinnost investora posoudit varianty, které minimalizují negativní dopady na obyvatelstvo a životní prostředí.

7. Kumulativní vlivy a dlouhodobá rizika:

o Rekonstrukce a rozšíření ČOV budou probíhat 7–9 let, což způsobí kumulativní

zhoršení ovzduší a hygienických podmínek.

o § 13 zákona č. 17/1992 Sb.: Nelze povolit činnost, pokud je riziko závažného

poškození životního prostředí, byť existuje nejistota.

Ad 3. Oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny

Požadavek:

☐ Trvalé oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny pásem zeleně, aby byla zachována ochrana obytné části a kvalita veřejného prostoru.

Odůvodnění:

☐ Vyplyvá z výkresu IPR Praha – Koncepční rozvaha městských částí, září 2014.

☐ Zajištění dostatečné ochrany obyvatel a prevence budoucího narušení obytného charakteru lokality.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem

požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byly změny lokálního charakteru (zejména změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, úprava výškové regulace, úprava (odstranění) vymezení městského parku bodem), které nesouvisí s předmětem požadavku, tj. úprava návrhu prvku 610/-/44 Komunikační propojení Ve Žlábku - U Úlů — návrh, , a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Pořizovatel uvádí, že vymezení odpovídá platnému územnímu plánu a má vazbu na území sousední obce. Slouží pro odstranění chybějící dopravní vazby k produkční oblasti, ve směru ze Středočeského kraje od Zelenče. Cílový charakter není jen popis lokality, MPP nedefinuje přesné technické řešení komunikace v kontextu i v návaznosti na obytnou zástavbu, tato řešení budou součástí navazujících projektových stupňů k zpracování samotného projektu komunikace. Návrh byl komplexně posouzen v rámci VVURÚ. Dále uvádíme, že

obec Zeleneč ve svém nedávno schváleném územním plánu koridor pro tento záměr vymezuje (koridor "CNU.D5").

Námítka

ID 3035976

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1414

Podatel | **TATUSOV JEVHENIJ VALERIJOVYČ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RJU

Identifikátor podání Portálu Pražana | ewryhzy9

Lokalita | 228

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 1/ Námítka (2/3)

Vyjádření

NÁMITKA K NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU HL. M. PRAHY

a)...

b) požadujeme zrušení Čistírna odpadních vod Čertousy, rozšíření 730/228/1066 — návrh , nebo přemístění na Sychrov

c)...

Dle § 53 Stavebního zákona (SZ) upozorňujeme na nesoulad s:

- politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
- cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,
- požadavky SZ a jeho prováděcích právních předpisů,
- výsledkem řešení rozporů.

Dále uvádíme právní oporu a judikaturu:

- § 52 SZ – kdo může podat námítky a obsah námítky (vlastníci pozemků/staveb dotčených návrhem, zástupci veřejnosti).
- § 53 SZ – povinnost pořizovatele vypořádat námítky a případně upravit návrh.
- Judikát NSS sp. zn. I.ÚS 1547/12 – námítky lze podat, pokud návrh dotýká vlastnických práv, ale lze je vztáhnout i na širší urbanistické/koncepční aspekty.
- Judikát 1 Ao 1/2009185 – námítky mohou být i vůči celkové koncepci územního plánu, ne jen konkrétním dotčeným parcelám.

II. Konkrétní námítky a odůvodnění

Ad 1. Komunikace 610/-/44 (Ve Žlíbku – U Úlů)

Požadavek:

- Zrušení navržené komunikace 610/-/44 nebo její posunutí dále od obytné zástavby.
- Alternativně vedení trasy z křižovatky K Bílému vrchu – K Zelenči, nejprve ulicí K Bílému vrchu a dále podél Novopacké směrem na východ.
- Komunikace má být obslužná pro lokalitu, nikoli součást „severního obchvatu“ Horních Počernic.
- Požadujeme, aby byla zklidněná a plnila funkci veřejného prostranství, s ohledem na bezpečnost dětí a obyvatel.

2

Odůvodnění:

- Navržená komunikace jako „veřejně prospěšná stavba“ odporuje cílovému charakteru lokality Čertousy, který má být stabilizovanou obytnou lokalitou s vesnickou strukturou, chránit prostorové uspořádání a historická jádra vesnic (Horní Počernice – Křovinovo náměstí, Čertousy – Podsychrovský rybník).
 - Silniční síť by měla být součástí veřejného prostranství, nikoli tranzitní obchvat, který obtěžuje obyvatele a ohrožuje bezpečnost dětí.
 - Podle Pražských stavebních předpisů má uliční prostranství vysokou obytnou a reprezentativní hodnotu; je nutné zohlednit pěší a cyklistickou dopravu a obytnou kvalitu veřejných prostranství.
 - Současný stav na ulici Kludských a prodloužení ulice K Zelenči umožňuje tranzitní dopravu mezi obytnými částmi, což ohrožuje děti a místní obyvatele. Tento problém potvrzuje i o.s. Život ve městě a podporuje petice místních obyvatel.
- Ochrana před hlukem:
- Dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., musí být hluk z provozu pozemních komunikací omezen tak, aby nebyly překračovány hygienické limity v chráněných venkovních a vnitřních prostorech staveb.
 - Navrhovaná trasa komunikace 610/-/44 prochází obytnou zónou, což by vedlo k výraznému zvýšení hlukové zátěže pro místní obyvatele.
 - Podle judikatury Pl. ÚS 4/18, Pl. ÚS 35/23 a I. ÚS 818/24 je překročení hygienických

limitů hluku považováno za negativní zásah do veřejného zdraví, který musí být řešen při umístování do nových UP nové silnice či obchvatu.

- Navržená komunikace proto nesplňuje požadavky ochrany obyvatel před hlukem, jak ukládá zákon a právní předpisy, a zároveň odporuje principu zklidněných obytných veřejných prostor.
- Judikatura NSS (sp. zn. 1 Ao 1/2009185) podporuje možnost uplatnit námitky i proti koncepčnímu řešení území, pokud jeho realizace ohrožuje kvalitu života obyvatel, včetně negativních dopadů hluku.

Ad 2) požadujeme zrušení Čistírna odpadních vod Čertousy, rozšíření 730/228/1066 — návrh , nebo přemístění na Sychrov. Vymístění ČOV Čertousy do oblasti Sychrov.

1. Zanesení změny územního plánu Z 2979/09 do MPP a doplnění podmínky:

„Masivní výstavba v západních Horních Počernicích podmíněna výstavbou ČOV Sychrov včetně trasy kanalizačního sběrače.“

2. Alternativa: Oddělení ČOV Čertousy od obytné zóny pásmem zeleně sloužícím jako stálá hygienická bariéra.

3

Odůvodnění:

1. Stávající stav a rizika:

o ČOV Čertousy je přetížená; zápach a překročené imisní limity ohrožují kvalitu života obyvatel. Vyhnívací nádrže jsou vzdáleny cca 20 m od obytných domů.

o Podle zákona č. 211/1994 Sb., o ochraně ovzduší, nesmí být pachové látky v koncentracích obtěžujících obyvatelstvo.

o Zákon č. 201/2012 Sb. a vyhláška č. 415/2012 Sb. ukládají povinnost využít

opatření k omezení emisí zápachu (odsávání odpadních plynů, zakrytování jímek a

dopravníků, uzavření objektů). Dokumentace neprokazuje, že tato opatření budou plně realizována.

2. Judikatura:

o NSS sp. zn. 6 Ao 23/2015 potvrzuje právo obyvatel požadovat, aby stavby v obytné zóně respektovaly hygienické limity znečištění ovzduší a zápachu.

o Pl. ÚS 17/2018: Ochranná pásma a vliv záměru na zdraví a životní prostředí obyvatel musí být posouzeny před povolením stavby.

o NSS sp. zn. 54 A 48/2023 85: Jakákoliv podstatná změna návrhu po veřejném projednání vyžaduje nové projednání; přesun ČOV do Sychrova je v souladu s touto povinností.

3. Ochranná pásma a životní prostředí:

o Dokumentace nezohledňuje ochranné pásmo ČOV dle TNV 75 6011 a § 11 zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, které chrání obyvatelstvo před nepříznivými vlivy provozu ČOV.

o Rozšíření kapacity ČOV by významně zvětšilo ochranné pásmo a zasáhlo nové rodinné domy, což dokumentace neřeší.

o Povodí Labe, stanovisko ze dne 27. 11. 2015, konstatuje, že recipient pro odvod vyčištěných vod nemá zaručený trvalý průtok, což zvyšuje riziko znečištění a záplav.

4. Urbanistická a technická odůvodnění přesunu na Sychrov:

o Napojení neodkanalizovaných lokalit Horních Počernic a rozvojových částí vyžaduje propojení s ČOV Sychrov, v souladu s EU směnicemi.

o Přesun ČOV na Sychrov je urbanisticky a technicky vhodný: nízká poloha, napojení na infrastrukturu, souhlas vlastníků pozemků, ekonomicky výhodnější než zkapacitňování stávající ČOV v obytné zástavbě.

o Oddálení výstavby Sychrovské ČOV podporuje územní rozvoj a minimalizuje riziko rozdrobení infrastruktury (Politika územního rozvoje ČR 2008).

5. Stavebně-technické a hygienické nedostatky:

o Vyhláška č. 26/1999 Sb., Pražské stavební předpisy § 29 a vyhláška č. 501/2006 Sb., § 25 stanovují minimální odstupy staveb od hranic pozemku a od obytných staveb, což ČOV nedodrжуje.

o Normy ČSN 73 0540-2 a EUR 14449 EN stanovují požadavky na výměnu

vzduchu a koncentrace CO₂ v interiérech, které při provozu ČOV budou překračovány.

o WHO/EURO: Air Quality Guidelines 1992 upozorňuje na nutnost minimalizovat zápach a znečišťující plyny, což dokumentace neprokazuje.

6. Alternativy z hlediska územního plánu:

o Zkapacitnění stávající ČOV bylo preferováno bez řádného posouzení varianty

PČOV Sychrov, která by minimalizovala vliv na obytnou zástavbu a životní prostředí.

o § 96b stavebního zákona a judikatura NSS sp. zn. 6 Ao 4/2012 stanoví

povinnost investora posoudit varianty, které minimalizují negativní dopady na obyvatelstvo a životní prostředí.

7. Kumulativní vlivy a dlouhodobá rizika:

o Rekonstrukce a rozšíření ČOV budou probíhat 7–9 let, což způsobí kumulativní

zhoršení ovzduší a hygienických podmínek.

o § 13 zákona č. 17/1992 Sb.: Nelze povolit činnost, pokud je riziko závažného

poškození životního prostředí, byť existuje nejistota.

Ad 3. Oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny

Požadavek:

· Trvalé oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny pásem zeleně, aby byla zachována ochrana obytné části a kvalita veřejného prostoru.

Odůvodnění:

· Vyplývá z výkresu IPR Praha – Koncepční rozvaha městských částí, září 2014.

· Zajištění dostatečné ochrany obyvatel a prevence budoucího narušení obytného charakteru lokality.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotýčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná

úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla úprava výškové regulace, tj. nikoliv úprava veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury (910-730/228/1066 Čistírna odpadních vod Čertousy, rozšíření), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Pořizovatel uvádí, že prvek 730/228/1066 vymezení Čistírny odpadních vod Čertousy, rozšíření, navazuje už na existující stavbu ČOV v dané lokalitě a požadavek byl zapracován na podkladě vyjádření správce Pražská vodohospodářská společnost, a.s. Technické aspekty v kontextu obytné zástavby jsou součástí navazujících projektových stupňů. Záměr na výstavbu nové ČOV Sychrov není v MPP sledován. Rozšířená čistírna musí z principu splňovat hygienické požadavky.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 3035977

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1414

Podatel | **TATUSOV JEVHENIJ VALERIJOVYČ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03RJU

Identifikátor podání Portálu Pražana | ewryhzy9

Lokalita | 228

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | 1/námítka (3/3)

Vyjádření**NÁMITKA K NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU HL. M. PRAHY**

c) Oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny větším pásmem zeleně

Dle § 53 Stavebního zákona (SZ) upozorňujeme na nesoulad s:

- politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem,
- cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,
- požadavky SZ a jeho prováděcích právních předpisů,
- výsledkem řešení rozporů.

Dále uvádíme právní oporu a judikaturu:

- § 52 SZ – kdo může podat námitky a obsah námítky (vlastníci pozemků/staveb dotčených návrhem, zástupci veřejnosti).
- § 53 SZ – povinnost pořizovatele vypořádat námitky a případně upravit návrh.
- Judikát NSS sp. zn. I.ÚS 1547/12 – námitky lze podat, pokud návrh dotýká vlastnických práv, ale lze je vztáhnout i na širší urbanistické/koncepční aspekty.
- Judikát 1 Ao 1/2009185 – námitky mohou být i vůči celkové koncepci územního plánu, ne jen konkrétním dotčeným parcelám.

II. Konkrétní námitky a odůvodnění

Ad 1. Komunikace 610/-/44 (Ve Žlábku – U Úlů)

Požadavek:

- Zrušení navržené komunikace 610/-/44 nebo její posunutí dále od obytné zástavby.
- Alternativně vedení trasy z křižovatky K Bílému vrchu – K Zelenči, nejprve ulicí K Bílému vrchu a dále podél Novopacké směrem na východ.
- Komunikace má být obslužná pro lokalitu, nikoli součást „severního obchvatu“ Horních Počernic.
- Požadujeme, aby byla zklidněná a plnila funkci veřejného prostranství, s ohledem na bezpečnost dětí a obyvatel.

2

Odůvodnění:

- Navržená komunikace jako „veřejně prospěšná stavba“ odporuje cílovému charakteru lokality Čertousy, který má být stabilizovanou obytnou lokalitou s vesnickou strukturou, chránit prostorové uspořádání a historická jádra vesnic (Horní Počernice – Křovinovo náměstí, Čertousy – Podsyrovský rybník).
 - Silniční síť by měla být součástí veřejného prostranství, nikoli tranzitní obchvat, který obtěžuje obyvatele a ohrožuje bezpečnost dětí.
 - Podle Pražských stavebních předpisů má uliční prostranství vysokou obytnou a reprezentativní hodnotu; je nutné zohlednit pěší a cyklistickou dopravu a obytnou kvalitu veřejných prostranství.
 - Současný stav na ulici Kludských a prodloužení ulice K Zelenči umožňuje tranzitní dopravu mezi obytnými částmi, což ohrožuje děti a místní obyvatele. Tento problém potvrzuje i o.s. Život ve městě a podporuje petice místních obyvatel.
- Ochrana před hlukem:
- Dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., musí být hluk z provozu pozemních komunikací omezen tak, aby nebyly překračovány hygienické limity v chráněných venkovních a vnitřních prostorech staveb.
 - Navrhovaná trasa komunikace 610/-/44 prochází obytnou zónou, což by vedlo k výraznému zvýšení hlukové zátěže pro místní obyvatele.
 - Podle judikatury Pl. ÚS 4/18, Pl. ÚS 35/23 a I. ÚS 818/24 je překročení hygienických limitů hluku považováno za negativní zásah do veřejného zdraví, který musí být řešen při

umísťování do nových UP nové silnice či obchvatu.

- Navržená komunikace proto nesplňuje požadavky ochrany obyvatel před hlukem, jak ukládá zákon a právní předpisy, a zároveň odporuje principu zklidněných obytných veřejných prostor.
- Judikatura NSS (sp. zn. 1 Ao 1/2009185) podporuje možnost uplatnit námitky i proti koncepčnímu řešení území, pokud jeho realizace ohrožuje kvalitu života obyvatel, včetně negativních dopadů hluku.

Ad 2) požadujeme zrušení Čistírna odpadních vod Čertousy, rozšíření 730/228/1066 — návrh , nebo přemístění na Sychrov. Vymístění ČOV Čertousy do oblasti Sychrov.

1. Zanesení změny územního plánu Z 2979/09 do MPP a doplnění podmínky:

„Masivní výstavba v západních Horních Počernicích podmíněna výstavbou ČOV Sychrov včetně trasy kanalizačního sběrače.“

2. Alternativa: Oddělení ČOV Čertousy od obytné zóny pásmem zeleně sloužícím jako stálá hygienická bariéra.

3

Odůvodnění:

1. Stávající stav a rizika:

o ČOV Čertousy je přetížená; zápach a překročené imisní limity ohrožují kvalitu života obyvatel. Vyhnívací nádrže jsou vzdáleny cca 20 m od obytných domů.

o Podle zákona č. 211/1994 Sb., o ochraně ovzduší, nesmí být pachové látky v koncentracích obtěžujících obyvatelstvo.

o Zákon č. 201/2012 Sb. a vyhláška č. 415/2012 Sb. ukládají povinnost využít opatření k omezení emisí zápachu (odsávání odpadních plynů, zakrytování jímek a dopravníků, uzavření objektů). Dokumentace neprokazuje, že tato opatření budou plně realizována.

2. Judikatura:

o NSS sp. zn. 6 Ao 23/2015 potvrzuje právo obyvatel požadovat, aby stavby v

obytné zóně respektovaly hygienické limity znečištění ovzduší a zápachu.

o Pl. ÚS 17/2018: Ochranná pásma a vliv záměru na zdraví a životní prostředí

obyvatel musí být posouzeny před povolením stavby.

o NSS sp. zn. 54 A 48/2023 85: Jakákoliv podstatná změna návrhu po veřejném

projednání vyžaduje nové projednání; přesun ČOV do Sychrova je v souladu s

touto povinností.

3. Ochranná pásma a životní prostředí:

o Dokumentace nezohledňuje ochranné pásmo ČOV dle TNV 75 6011 a § 11 zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, které chrání obyvatelstvo před nepříznivými vlivy provozu ČOV.

o Rozšíření kapacity ČOV by významně zvětšilo ochranné pásmo a zasáhlo nové

rodinné domy, což dokumentace neřeší.

o Povodí Labe, stanovisko ze dne 27. 11. 2015, konstatuje, že recipient pro odvod

vyčištěných vod nemá zaručený trvalý průtok, což zvyšuje riziko znečištění a

záplav.

4. Urbanistická a technická odůvodnění přesunu na Sychrov:

o Napojení neodkanalizovaných lokalit Horních Počernic a rozvojových částí

vyžaduje propojení s ČOV Sychrov, v souladu s EU směrnici.

o Přesun ČOV na Sychrov je urbanisticky a technicky vhodný: nízká poloha,

napojení na infrastrukturu, souhlas vlastníků pozemků, ekonomicky výhodnější

než zkapacitňování stávající ČOV v obytné zástavbě.

o Oddálení výstavby Sychrovské ČOV podporuje územní rozvoj a minimalizuje

riziko rozdrobení infrastruktury (Politika územního rozvoje ČR 2008).

5. Stavebně-technické a hygienické nedostatky:

o Vyhláška č. 26/1999 Sb., Pražské stavební předpisy § 29 a vyhláška č.

501/2006 Sb., § 25 stanovují minimální odstupy staveb od hranic pozemku a od

obytných staveb, což ČOV nedodržuje.

4

o Normy ČSN 73 0540-2 a EUR 14449 EN stanovují požadavky na výměnu

vzduchu a koncentrace CO₂ v interiérech, které při provozu ČOV budou překračovány.

o WHO/EURO: Air Quality Guidelines 1992 upozorňuje na nutnost minimalizovat zápach a znečišťující plyny, což dokumentace neprokazuje.

6. Alternativy z hlediska územního plánu:

o Zkapacitnění stávající ČOV bylo preferováno bez řádného posouzení varianty

PČOV Sychrov, která by minimalizovala vliv na obytnou zástavbu a životní prostředí.

o § 96b stavebního zákona a judikatura NSS sp. zn. 6 Ao 4/2012 stanoví

povinnost investora posoudit varianty, které minimalizují negativní dopady na obyvatelstvo a životní prostředí.

7. Kumulativní vlivy a dlouhodobá rizika:

o Rekonstrukce a rozšíření ČOV budou probíhat 7–9 let, což způsobí kumulativní

zhoršení ovzduší a hygienických podmínek.

o § 13 zákona č. 17/1992 Sb.: Nelze povolit činnost, pokud je riziko závažného

poškození životního prostředí, byť existuje nejistota.

Ad 3. Oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny

Požadavek:

· Trvalé oddělení ploch produkčních hal od obytné zóny pásem zeleně, aby byla zachována ochrana obytné části a kvalita veřejného prostoru.

Odůvodnění:

· Vyplývá z výkresu IPR Praha – Koncepční rozvaha městských částí, září 2014.

· Zajištění dostatečné ochrany obyvatel a prevence budoucího narušení obytného charakteru lokality.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

V návrhu MPP pro opakované veřejné projednání je vymezen místní park 123/228/3051 K Bílému vrchu a rozvojová plocha 415/228/8557 o rozloze 29570 m².

Od stávajících ploch obytné zástavby, ve směru na plochy s produkčním využitím MPP vymezuje nové rozvojové obytné plochy

včetně ploch pro nová parková prostranství. Oddělení produkčního a obytného využití považujeme za dostatečné, další řešení bude předmětem navazujících řízení, kdy je vždy nutné splnit požadavky jiných právních předpisů.

Obecně platí, že separace funkcí izolační zelení nevytváří příjemné město krátkých vzdáleností a udržitelné životní prostředí. V tomto konkrétním případě MPP respektuje právní stav dosavadního ÚP SÚ a navrhuje parkový pás, přestože se nejedná o nijak rušící produkci, ale o logistiku. Řešení MPP je adekvátní a nevyvolá popisované negativní vlivy. Návrh byl komplexně posouzen v rámci VVURÚ.

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 3027708

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1415

Podatel | **HUŇKOVÁ DANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHRLI

Identifikátor podání Portálu Pražana | ews47z6e

Lokalita | 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | ke změně 411/115/2367 Zmenšení transformační plochy na minimum

Vyjádření

zmenšit tak, aby transformační plocha zasahovala jen do sportovního areálu a nezasahovala do ulic K Sadu a Písečná, aby byl zachován současný poměr zelených ploch, zastavitelných rekreačních ploch a současných ulic

Odůvodnění

Vzhledem ke zveřejnění plánované výstavby v lokalitě Troja – Šutka, kde se nachází mé bydliště, byt v osobním vlastnictví na adrese K Sadu, číslo popisné 754 byt, LV 4181, bytový dům na parcele 792/120, List vlastnictví 3691, Katastrální území 730190 Troja podávám námítku proti změnám ze zastavitelných transformačních ploch s obytným využitím: 411/115/2367. Žádám o navrácení k zastavitelným transformačním plochám s rekreačním využitím a jejich zmenšení na minimum dle původního územního plánu.

Důvody pro podání námítky:

1) ztráta přírodní městské zeleně: nesouhlasím s vykácením vzrostlých stromů, se zánikem zeleně pro hnízdění ptactva, se ztrátou pěších komunikací bez náhrady, což bude mít destruktivní dopad

na klimatické podmínky v lokalitě, povede k tvorbě tepelného ostrova a významného nárůstu hluku. Část půdy v šikmém stoupajícím terénu je písčitá, včetně navážky, a proto se jeví nestabilní

pro výstavbu. Hrozí též narušení základů stávajících okolních staveb.

2) přírůstek nových obyvatel v souvislosti s novou výstavbou: vnímám další plánování výstavby v rozsahu dle MP jako hrozbu pro extrémní zahuštění lokality s jasným negativním vlivem

na sousedské soužití a moji osobní kvalitu života. Již současná infrastruktura je mezní a v návrhu nejsou žádná omezení pro stavitele vedoucí k validnímu zlepšení, která by nabízela řešení prostupnosti lokality se zachováním přírodního rázu, lepší obslužnost a bezpečnost sportovišť, zlepšení občanské vybavenosti. Pro přistěhované obyvatele bude taková lokalita pastí.

3) násobný přírůstek počtu aut a ztráta současných 40 parkovacích míst: již nyní je lokalita zcela vyčerpána z hlediska silničního provozu, bezpečnosti a parkovací kapacity. S novou výstavbou dle nových regulativů pro stavitele, tj. několika stovkami nových bytů, lze předpokládat přibývání aut a dalších obslužných dopravních prostředků, které povede ke zintenzivnění dopravy a nemožnosti hladkého provozu stávajících ulic, nemožnosti adekvátního parkování a k celkovému zhoršení bezpečnosti pohybu chodců v lokalitě. Zjevně by tak zanikla současná parkovací místa

v ulici K Sadu bez náhrady a parkovaná auta by byla vytlačena do již přetížené ulice Písečná.

Pro místní současné obyvatele by tento stav byl neřešitelný. Pro tuto výstavbu není vyhotovena žádná aktuální dopravní studie. Současná podoba Metropolitního plánu nestanoví přesné podmínky

pro dopravní obslužnost, kapacitu komunikací, vybudování parkovacích stání a pěších komunikací. Vzhledem k místně příslušné základní škole se v ulicích pohybují stovky dětí pěšky. Nový návrh Metropolitního plánu v této lokalitě ohrožuje bezpečnost, plynulý provoz a životní standard obyvatel. Žádám o zmenšení výstavby na minimum tak, aby zasahovala jen do rekreačního sportovního areálu a nijak nezasahovala do ulic K Sadu a Písečná, včetně stávajících zelených ploch.

4) nesouhlas se zahušťováním Sídliště Šutka: vzhledem k pojetí a rozsahu další výstavby v Sídlišti Šutka (změny 411/115/2368 a 411/510/2460) žádám o snížení koeficientu základního zastavění budovami na 25%. Dále žádám o snížení výškové regulace z č. 12 na č. 3. maximálně. Výstavbou obytných domů a rekreačního sportovního areálu hrozí propojení dosud klidné slepé ulice K Sadu

s ulicí Pod Havránkou a případně novou výstavbou v sousedství aquacentra Šutka. Tím by se z ulice K Sadu stala tranzitní komunikace s napojením na ulici Čimická a Trojská a v budoucnu by se stala zatíženou zkracující cestou pro kohokoli z Bohnic a Čimic do tunelu Blanka. Nové regulativy Metropolitního plánu tak umožňují

developerům, investorům a majitelům příslušných pozemků volné plány ve využití zástavby pro vlastní prospěch a úplné opomíjení současného stavu, bezpečnosti místních obyvatel a soužití obyvatel v těsném sousedství budoucí výstavby.

V důsledku výstavby se z přírodního území přinášející prospěch všem návštěvníkům lokality včetně místních obyvatel stane další horké neprůjezdné vybetonované území s falešným příslibem „bydlení v přírodě“.

Předem děkuji za vyhovění mé námitce.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Návrh Metropolitního plánu (MPP), konkrétně transformační plocha 411/115/2367 částečně zasahuje do plochy s rozdílným způsobem využití ZMK - zeleň městská a krajinná (dle dosavadního ÚP SÚ), v omezeném rozsahu a v kontinuitě změny Z 3521. Z větší části je však tato plocha vymezena, dle ÚP SÚ, v zastavitelném území. Z hlediska NDOP (nálezová databáze ochrany přírody) není v této ploše identifikován výskyt ohrožených druhů.

Transformační plocha 411/115/2367 má v Metropolitním plánu, oproti výše uvedené změně ÚP SÚ Z 3521, nižší kapacity, včetně zastropování výšky (ÚP SÚ výškovou regulaci neobsahoval). Plocha je vymezena s ohledem na návaznost zastavitelného území a plochy s rozdílným způsobem využití OB - čistě obytné (dle ÚP SÚ), s přihlédnutím k prostorovému uspořádání zástavby (a doplnění stávající struktury zástavby vymezené např. stavební čarou). Zároveň je tato plocha podmíněna plánovací smlouvou. Plánovací smlouva je v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků, nejlepším nástrojem pro koordinaci rozvoje území a zajištění realizace veřejné infrastruktury a vybavenosti v potřebném čase. Pomocí tohoto nástroje může být, v rámci dohody příslušných aktérů, kompenzován deficit veřejné (rekreační) vybavenosti.

Současně Metropolitní plán zavádí a stanovuje závazný regulativ parku ve volné zástavbě (výhradně v modernistické struktuře, a konkrétně v lokalitě 510/Sídlíště Šutka). Vymezení parků ve volné zástavbě nemá v dosud platném ÚP SÚ ekvivalent. Součástí ÚP SÚ byl pouze informativní prvek pro vymezení území se zvýšenou ochranou zeleně (výkres č. 31 - Podrobné členění ploch zeleně), který však neobsahoval regulaci pro omezení zastavitelnosti těchto ploch. V parku ve volné zástavbě (který je vymezen v rámci sídlíště Šutka) stanovený maximální rozsah možného rozšíření (20 % RPB

dle čl. 94 odst. 3) odpovídá charakteru předpokládaných změn, resp. nahrazení novými budovami.

Návrh MPP, i s ustanovením v čl. 94 odst. 3, 4 a 5 textové části, výrazně zpřísňuje ochranu stávajícího charakteru těchto území, tj. nezastavitelnost zeleně na sídlištích. Díky tomu přímo zabráňuje nežádoucímu zahušťování sídlišť, kterému stávající právní stav dle dosavadního ÚP SÚ nijak nečelil. ÚP SÚ totiž v naprosté většině těchto území zástavbu nijak neomezoval. Převážná část ploch vymezených nově jako park ve volné zástavbě v návrhu MPP je v dosavadním ÚP SÚ součástí zastavitelných ploch, zpravidla OB a OV. Neomezuje tudíž nikterak ani úpravy stávajících budov.

Doprava v klidu je řešena v navazujících řízeních příslušného záměru a vyplývá z Nařízení hlavního města Prahy č. 12/2024 - Nařízení hlavního města Prahy o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), které musí konkrétní záměr respektovat.

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.

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 mířil již ve své původní podobě návrhu pro společném jednání (2018) a časově jim předcházел. 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 (městské 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.

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 3027710

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1415

Podatel | **HUŇKOVÁ DANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHRLI

Identifikátor podání Portálu Pražana | ews47z6e

Lokalita | 115, 510, 114

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | ke změně 411/115/2368 a 411/510/2460 Snížení výškové regulace

Vyjádření

snížit výškovou regulaci ze současného č. 6 na č. 3

Odůvodnění

Vzhledem ke zveřejnění plánované výstavby v lokalitě Troja – Šutka, kde se nachází mé bydliště, byt v osobním vlastnictví na adrese K Sadu, číslo popisné 754 byt, LV 4181, bytový dům na parcele 792/120, List vlastnictví 3691, Katastrální území 730190 Troja podávám námitku proti změnám ze zastavitelných transformačních ploch s obytným využitím: 411/115/2368 a 411/510/2460. Žádám o navrácení k zastavitelným transformačním plochám s rekreačním využitím a jejich zmenšení na minimum dle původního územního plánu.

Důvody pro podání námítky:

1) ztráta přírodní městské zeleně: nesouhlasím s vykácením vzrostlých stromů, se zánikem zeleně pro hnízdění ptactva, se ztrátou pěších komunikací bez náhrady, což bude mít destruktivní dopad

na klimatické podmínky v lokalitě, povede k tvorbě tepelného ostrova a významného nárůstu hluku. Část půdy v šikmém stoupajícím terénu je písčité, včetně navážky, a proto se jeví nestabilní

pro výstavbu. Hrozí též narušení základů stávajících okolních staveb.

2) přírůstek nových obyvatel v souvislosti s novou výstavbou: vnímám další plánování výstavby v rozsahu dle MP jako hrozbu pro extrémní zahuštění lokality s jasným negativním vlivem

na sousedské soužití a moji osobní kvalitu života. Již současná infrastruktura je mezní a v návrhu nejsou žádná omezení pro stavitele vedoucí k validnímu zlepšení, která by nabízela řešení prostupnosti lokality se zachováním přírodního rázu, lepší obslužnost a bezpečnost sportovišť, zlepšení občanské vybavenosti. Pro přistěhované obyvatele bude taková lokalita pastí.

3) násobný přírůstek počtu aut a ztráta současných 40 parkovacích míst: již nyní je lokalita zcela vyčerpána z hlediska silničního provozu, bezpečnosti a parkovací kapacity. S novou výstavbou dle nových regulativů pro stavitele, tj. několika stovkami nových bytů, lze předpokládat přibývání aut a dalších obslužných dopravních prostředků, které povede ke zintenzivnění dopravy a nemožnosti hladkého provozu stávajících ulic, nemožnosti adekvátního parkování a k celkovému zhoršení bezpečnosti pohybu chodců v lokalitě. Zjevně by tak zanikla současná parkovací místa

v ulici K Sadu bez náhrady a parkovaná auta by byla vytlačena do již přetížené ulice Písečná.

Pro místní současné obyvatele by tento stav byl neřešitelný. Pro tuto výstavbu není vyhotovena žádná aktuální dopravní studie. Současná podoba Metropolitního plánu nestanoví přesné podmínky

pro dopravní obslužnost, kapacitu komunikací, vybudování parkovacích stání a pěších komunikací. Vzhledem k místně příslušné základní škole se v ulicích pohybují stovky dětí pěšky. Nový návrh Metropolitního plánu v této lokalitě ohrožuje bezpečnost, plynulý provoz a životní standard obyvatel. Žádám o zmenšení výstavby na minimum tak, aby zasahovala jen do rekreačního sportovního areálu a nijak nezasahovala do ulic K Sadu a Písečná, včetně stávajících zelených ploch.

4) nesouhlas se zahušťováním Sídliště Šutka: vzhledem k pojetí a rozsahu další výstavby v Sídlišti Šutka (změny 411/115/2368 a 411/510/2460) žádám o snížení koeficientu základního zastavění budovami na 25%. Dále žádám o snížení výškové regulace z č. 12 na č. 3. maximálně. Výstavbou obytných domů a rekreačního sportovního areálu hrozí propojení dosud klidné slepé ulice K Sadu

s ulicí Pod Havránkou a případně novou výstavbou v sousedství aquacentra Šutka. Tím by se z ulice K Sadu stala tranzitní komunikace s napojením na ulici Čimická a Trojská a v budoucnu by se stala zatíženou zkracující cestou pro kohokoli z Bohnic a Čimic do tunelu Blanka. Nové regulativy Metropolitního plánu tak umožňují developerům, investorům a majitelům příslušných pozemků volné plány ve využití zástavby pro vlastní prospěch a úplné opomíjení

současného stavu, bezpečnosti místních obyvatel a soužití obyvatel v těsném sousedství budoucí výstavby.

V důsledku výstavby se z přírodního území přinášející prospěch všem návštěvníkům lokality včetně místních obyvatel stane další horké neprůjezdné vybetonované území s falešným příslibem „bydlení v přírodě“.

Předem děkuji za vyhovění mé námitce.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Výšková regulace v rámci transformačních ploch 411/510/2460 a 411/115/2368 je v Metropolitním plánu nastavena adekvátně s přihlédnutím k podrobnějšímu prověření území a existujícím, zpracovaným podkladům, např. k Podkladové studii Šutka (2020), objemové studii lokality Šutka (2022) a pořizované změně ÚP SÚ HMP Z 3521. Současně bylo přihlédnuto ke stávajícímu charakteru území a urbanistické struktuře zástavby (dle Územně analytických podkladů HMP). V dotčeném území (při ul. Čimická a Písečná) se nachází stávající zástavba střední výškové úrovně. Stanovená výšková regulace (6RNP) Metropolitním plánem tak odpovídá převažujícímu měřítku a zajišťuje návaznost nové zástavby na existující urbanistickou strukturu.

Transformační plocha 411/115/2368 je vymezena v kontinuitě ÚP SÚ HMP, resp. jeho změn pořizovaných na základě usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy, konkrétně v souladu se změnou Z 3521, která v těchto místech navrhuje plochu s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití plochy G. Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ HMP pro koeficient G, tj. G+.

Transformační plocha 411/510/2460 je vymezena v rámci zastavitelného, stabilizovaného území plochy s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené dle ÚP SÚ. Koeficienty jsou odvozeny přiměřeně navrhovanému rozvoji při významné ul. Čimická (navrhovaná míra využití této plochy nepřevyšuje koeficient podlažních ploch dle ÚP SÚ HMP G+). Současně se jedná o plochu situovanou na nároží bloku vymezeného ul. Čimická/Písečná.

Nárožní parcely v rámci městského bloku tradičně vykazují vyšší míru zastavitelnosti a objemové kapacity. Především se jedná o jejich polohový význam v urbánní struktuře. Nároží představuje exponovaný bod v uliční síti, často fungující jako orientační prvek a vizuální akcent.

Transformační a rozvojové plochy se stanovenými regulativy (zejména ve smyslu míry využití území či prostorového uspořádání) představují z hlediska územního plánování transparentnější a předvídatelnější nástroj rozvoje než stabilizovaná území bez jednoznačně definovaných kvantitativních parametrů. Jednoznačně stanovené regulativy (koeficient maximálního zastavění budovami, koeficient základního zastavění budovami, koeficient základní podlažnosti, viz čl. 95 a 96 textové části Metropolitního plánu) minimalizují prostor pro rozdílné výklady při rozhodování stavebních úřadů. Oproti tomu stabilizovaná území, kde není uvedena míra využití ploch, jsou založena na pojmech jako je charakter území a urbanistická struktura (včetně hodnot výškových hladin) uvedené v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy, což může vést k nejednotné rozhodovací praxi a právní nejistotě účastníků řízení.

Stanovení konkrétních regulativů v transformačních a rozvojových plochách umožňuje koncepční řešení změn v území, včetně koordinace rozvoje s kapacitami veřejné infrastruktury. Konkrétní regulativy umožňují nastavit limity budoucí výstavby tak, aby nedocházelo k přetěžování území (nebo např. nepřiměřenému zahušťování, zhoršení kvality prostředí nebo narušení urbanistické koncepce). Jednoznačná pravidla snižují prostor pro spory mezi investory, veřejností a správními orgány.

Podkladové studie neobsahují podrobné dopravní posouzení (dopravní model). Jedná se o studie vztažené na konkrétní záměr, nikoli na širší území. Dopravně-inženýrské posouzení by s ohledem na daný záměr zaujímající malou rozlohu lokality bylo bezpředmětné. Metropolitní plán však dopravně-inženýrské posouzení obsahuje a na základě jeho vyhodnocení navrhuje míru využití jednotlivých ploch.

Doprava v klidu, ochranná pásma technické infrastruktury či koridory zelené infrastruktury v souvislosti s jejich požadavky a další limity v území jsou předmětem souvisejících právních předpisů a nařízení, které jsou posuzovány v rámci následných řízení při povolení konkrétního záměru. Např. ochranná pásma technické infrastruktury či koridory ÚSES jsou součástí vymezení v územně plánovací dokumentaci (Metropolitním plánu).

Z hlediska požadavku na úpravu výškové regulace je nutno uvést, že dle ÚP SÚ se v rámci stabilizovaného území (tj. území bez stanovené míry využití) výšková regulace odvozovala primárně od charakteru

území, tj. okolní stávající zástavby, s přihlédnutím k výškovým hladinám uvedených v PSP a s přihlédnutím k podrobnějším územně plánovacím podkladům – územně analytickým podkladům a např. k územní studii, pokud je v daném místě pořízena a schválena dle platné legislativy). Výšková regulace v Metropolitním plánu stanovuje konkrétní rozmezí podlažnosti, které určuje rozsah možného maximálního počtu RNP pro zástavbu. Minimální výška zástavby se nestanovuje (viz čl. 98 textové části Metropolitního plánu). Konkrétní parametry výškové regulace umožňují nastavit limity budoucí výstavby tak, aby nedocházelo k přetěžování území ve smyslu umísťování vyšší zástavby z důvodu nejednotné rozhodovací praxi ve věci výkladů charakteru území.

Návrh ploch byl posouzen v rámci Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ), kde je obsaženo i posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí.

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.

Dle § 43 odst. 1 stavebního zákona je územní plán koncepčním nástrojem územního plánování, jehož účelem je stanovit základní

konceptu rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání krajiny a konceptu 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.

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 v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

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).

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.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toto 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.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejich limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním 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).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 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.

Ochrana krajiny a přírodního prostředí, kompozice města v krajině a krajiny ve městě je základním předpokladem pro trvale udržitelný

rozvoj města. Návrh MPP dostatečným způsobem definuje základní teze pro ochranu a rozvoj krajiny jako celku, tedy krajinu ve městě i otevřenou krajinu, s důrazem na parkové plochy jako základ rekreačního potenciálu. Koncepce otevřené krajiny je definována zněním čl. 21 až 27 textové části, vyjadřuje souhrnné podmínky pro ochranu a rozvoj nezastavitelných lokalit. Metropolitní plán zdůrazňuje celkovou krajinnou kompozici a rekreačně-sportovní význam otevřené krajiny jako krajinného zázemí města. Podrobněji viz příloha P.160 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 3027709

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1415

Podatel | **HUŇKOVÁ DANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHRLI

Identifikátor podání Portálu Pražana | ews47z6e

Lokalita | 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | ke změně 411/115/2368 Snížení koeficientu základního zastavění budovami na 25%

Vyjádření

snížit koeficient zastavitelnosti tak, aby případná nová výstavba objemem, funkcí a rozsahem ovlivnila jen minimálně stávající zástavbu a infrastrukturu

Odůvodnění

Vzhledem ke zveřejnění plánované výstavby v lokalitě Troja – Šutka, kde se nachází mé bydliště, byt v osobním vlastnictví na adrese K Sadu, číslo popisné 754 byt, LV 4181, bytový dům na parcele 792/120, List vlastnictví 3691, Katastrální území 730190 Troja podávám námítku proti změnám ze zastavitelných transformačních ploch s obytným využitím: 411/115/2368 Žádám o navrácení k zastavitelným transformačním plochám s rekreačním využitím a jejich zmenšení na minimum dle původního územního plánu.

Důvody pro podání námítky:

1) ztráta přírodní městské zeleně: nesouhlasím s vykácením vzrostlých stromů, se zánikem zeleně pro hnízdění ptactva, se ztrátou pěších komunikací bez náhrady, což bude mít destruktivní dopad

na klimatické podmínky v lokalitě, povede k tvorbě tepelného ostrova a významného nárůstu hluku. Část půdy v šikmém stoupajícím terénu je písčité, včetně navážky, a proto se jeví nestabilní

pro výstavbu. Hrozí též narušení základů stávajících okolních staveb.

2) přírůstek nových obyvatel v souvislosti s novou výstavbou: vnímám další plánování výstavby v rozsahu dle MP jako hrozbu pro extrémní zahuštění lokality s jasným negativním vlivem

na sousedské soužití a moji osobní kvalitu života. Již současná infrastruktura je mezní a v návrhu nejsou žádná omezení pro stavitele vedoucí k validnímu zlepšení, která by nabízela řešení prostupnosti lokality se zachováním přírodního rázu, lepší obslužnost a bezpečnost sportovišť, zlepšení občanské vybavenosti. Pro přistěhované obyvatele bude taková lokalita pastí.

3) násobný přírůstek počtu aut a ztráta současných 40 parkovacích míst: již nyní je lokalita zcela vyčerpána z hlediska silničního provozu, bezpečnosti a parkovací kapacity. S novou výstavbou dle nových regulativů pro stavitele, tj. několika stovkami nových bytů, lze předpokládat přibývání aut a dalších obslužných dopravních prostředků, které povede ke zintenzivnění dopravy a nemožnosti hladkého provozu stávajících ulic, nemožnosti adekvátního parkování a k celkovému zhoršení bezpečnosti pohybu chodců v lokalitě. Zjevně by tak zanikla současná parkovací místa

v ulici K Sadu bez náhrady a parkovaná auta by byla vytlačena do již přetížené ulice Písečná.

Pro místní současné obyvatele by tento stav byl neřešitelný. Pro tuto výstavbu není vyhotovena žádná aktuální dopravní studie. Současná podoba Metropolitního plánu nestanoví přesné podmínky

pro dopravní obslužnost, kapacitu komunikací, vybudování parkovacích stání a pěších komunikací. Vzhledem k místně příslušné základní škole se v ulicích pohybují stovky dětí pěšky. Nový návrh Metropolitního plánu v této lokalitě ohrožuje bezpečnost, plynulý provoz a životní standard obyvatel. Žádám o zmenšení výstavby na minimum tak, aby zasahovala jen do rekreačního sportovního areálu a nijak nezasahovala do ulic K Sadu a Písečná, včetně stávajících zelených ploch.

4) nesouhlas se zahušťováním Sídliště Šutka: vzhledem k pojetí a rozsahu další výstavby v Sídlišti Šutka (změny 411/115/2368 a 411/510/2460) žádám o snížení koeficientu základního zastavění budovami na 25%. Dále žádám o snížení výškové regulace z č. 12 na č. 3. maximálně. Výstavbou obytných domů a rekreačního sportovního areálu hrozí propojení dosud klidné slepé ulice K Sadu

s ulicí Pod Havránkou a případně novou výstavbou v sousedství aquacentra Šutka. Tím by se z ulice K Sadu stala tranzitní komunikace s napojením na ulici Čimická a Trojská a v budoucnu by se stala zatíženou zkracující cestou pro kohokoli z Bohnic a Čimic do tunelu Blanka. Nové regulativy Metropolitního plánu tak umožňují

developerům, investorům a majitelům příslušných pozemků volné plány ve využití zástavby pro vlastní prospěch a úplné opomíjení současného stavu, bezpečnosti místních obyvatel a soužití obyvatel v těsném sousedství budoucí výstavby.

V důsledku výstavby se z přírodního území přinášející prospěch všem návštěvníkům lokality včetně místních obyvatel stane další horké neprůjezdné vybetonované území s falešným příslibem „bydlení v přírodě“.

Předem děkuji za vyhovění mé námitce.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Transformační plocha 411/115/2368 je vymezena v kontinuitě ÚP SÚ, resp. jeho změn pořizovaných na základě usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy, konkrétně v souladu se změnou Z 3521, která v těchto místech navrhuje plochu s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití plochy G. Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle dosavadního ÚP SÚ pro koeficient G, tj. G+.

Transformační plocha 411/510/2460 je vymezena v rámci zastavitelného, stabilizovaného území plochy s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené dle ÚP SÚ. Koeficienty jsou odvozeny přiměřeně navrhovanému rozvoji při významné ul. Čimická (navrhovaná míra využití této plochy nepřevyšuje koeficient podlažních ploch dle ÚP SÚ G+). Současně se jedná o plochu situovanou na nároží bloku vymezeného ul. Čimická/Písečná. Nárožní parcely v rámci městského bloku tradičně vykazují vyšší míru zastavitelnosti a objemové kapacity. Především se jedná o jejich polohový význam v urbánní struktuře. Nároží představuje exponovaný bod v uliční síti, často fungující jako orientační prvek a vizuální akcent.

Transformační a rozvojové plochy se stanovenými regulativy (zejména ve smyslu míry využití území či prostorového uspořádání) představují z hlediska územního plánování transparentnější a předvídatelnější nástroj rozvoje než stabilizovaná území bez jednoznačně definovaných kvantitativních parametrů.

Jednoznačně stanovené regulativy (koeficient maximálního zastavění budovami, koeficient základního zastavění budovami, koeficient základní podlažnosti, viz čl. 95 a 96 textové části Metropolitního plánu) minimalizují prostor pro rozdílné výklady při rozhodování stavebních úřadů. Oproti tomu stabilizovaná území, kde není uvedena míra využití ploch, jsou založena na pojmech jako je charakter území a urbanistická struktura (včetně hodnot výškových hladin) uvedené v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy, což může vést k nejednotné rozhodovací praxi a právní nejistotě účastníků řízení.

Stanovení konkrétních regulativů v transformačních a rozvojových plochách umožňuje koncepční řešení změn v území, včetně koordinace rozvoje s kapacitami veřejné infrastruktury. Konkrétní regulativy umožňují nastavit limity budoucí výstavby tak, aby nedocházelo k přetěžování území (nebo např. nepřiměřenému zahušťování, zhoršení kvality prostředí nebo narušení urbanistické koncepce). Jednoznačná pravidla snižují prostor pro spory mezi investory, veřejností a správními orgány.

Výše uvedené transformační plochy nejsou vymezeny na úkor zelených (nezastavitelných) ploch, až na drobné korekce - koncepční neponechání - zbytkových ploch. Současně Metropolitní plán zavádí a stanovuje závazný regulativ parku ve volné zástavbě (výhradně v modernistické struktuře). Vymezení parků ve volné zástavbě nemá v dosavadním ÚP SÚ ekvivalent. Součástí ÚP SÚ byl pouze informativní prvek pro vymezení území se zvýšenou ochranou zeleně (výkres č. 31 - Podrobné členění ploch zeleně), který však neobsahoval regulaci pro omezení zastavitelnosti těchto ploch. V parku ve volné zástavbě (který je vymezen v rámci sídliště Šutka) stanovený maximální rozsah možného rozšíření (20 % RPB dle čl. 94 odst. 3) odpovídá charakteru předpokládaných změn, resp. nahrazení novými budovami.

Doprava v klidu je řešena v navazujících řízeních příslušného záměru a vyplývá z Nařízení hlavního města Prahy č. 12/2024 - Nařízení hlavního města Prahy o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), které musí konkrétní záměr respektovat.

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění

pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Pořizovatel individuálně posoudil požadavek na úpravu míry využití území (kapacity) v dané ploše ve vztahu k širšímu okolí a výškám obvyklým v dané lokalitě dle ÚAP HMP, s přihlédnutím k lokalitě a poloze v rámci města. Zejména byl zohledněn charakter zástavby, její typologie, měřítko, objemy i kapacity staveb. Současně byl zohledněn i vztah k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

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).

Návrh MPP, resp. navržené kapacity dotvářejí předmětné území a plně reflektují stávající právní stav území v ÚP SÚ a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. I přes to, že v dosavadním ÚP SÚ nejsou pro stabilizovaná území vyčísleny konkrétní kapacity (hrubé podlažní plochy), je zde dle regulativů ÚP SÚ možné 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 stavební záměry svým rozsahem (hmotou, výškou i kapacitami) obdobným okolní stávající zástavbě.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by proto bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možnost dotváření struktur v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické koncepci stabilizovaného území a z toto 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 nabytých v dobré víře. Pořizovatel nad to uvádí, že jedním z veřejných zájmů pro zachování řešení dle návrhu MPP je i jednoznačnost a předvídatelnost rozhodování v území. Proto je v návrhu MPP pro předmětné pozemky stanovena jednoznačná míra využití území prostřednictvím konkrétního výpočtu HPP (zejm. dle čl. 96 textové části návrhu MPP) na rozdíl od dnešního právního stavu, kdy ÚP SÚ pro dané pozemky de facto žádný limit míry využití území (maximální množství HPP) nestanovuje.

Návrh míry využití území k zastavění a koeficienty regulovaného množství hrubých podlažních ploch v návrhu MPP byly odvozeny od okolní zástavby na základě jejího důkladného prověření. Komplexní zdůvodnění je popsáno v kapitole 9 textové části odůvodnění návrhu MPP (k příslušným článkům, tj. zejména čl. 73 až 77, 95 a 96).

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním ÚP SÚ a s ohledem na skutečný stav v území, jakož

i ÚAP HMP. Zohlednil tak i případné a teoreticky možné náhrady za změnu v území (§ 133 odst.1 NSZ).

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 mířil již ve své původní podobě návrhu pro společném jednání (2018) a časově jim předcházel. 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 (městské 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.

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 3027707

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1415

Podatel | **HUŇKOVÁ DANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHRLI

Identifikátor podání Portálu Pražana | ews47z6e

Lokalita | 115

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | ke změně v lokalitě U Čimického háje 115, Praha 8

Vyjádření

Změnit ze zastavitelné transformační plochy s obytným využitím na Zastavitelnou transformační plochu s rekreačním využitím ve změnách 411/115/2367 a 411/115/2368

Odůvodnění

Vzhledem ke zveřejnění plánované výstavby v lokalitě Troja – Šutka, kde se nachází mé bydliště, byt v osobním vlastnictví na adrese K Sadu, číslo popisné 754 byt, LV 4181, bytový dům na parcele 792/120, List vlastnictví 3691, Katastrální území 730190 Troja podávám námítku proti změnám ze zastavitelných transformačních ploch s obytným využitím: 411/115/2367 a 411/115/2368. Žádám o navrácení k zastavitelným transformačním plochám s rekreačním využitím a jejich zmenšení na minimum dle původního územního plánu.

Důvody pro podání námítky:

1) ztráta přírodní městské zeleně: nesouhlasím s vykácením vzrostlých stromů, se zánikem zeleně pro hnízdění ptactva, se ztrátou pěších komunikací bez náhrady, což bude mít destruktivní dopad

na klimatické podmínky v lokalitě, povede k tvorbě tepelného ostrova a významného nárůstu hluku. Část půdy v šikmém stoupajícím terénu je písčité, včetně navážky, a proto se jeví nestabilní

pro výstavbu. Hrozí též narušení základů stávajících okolních staveb.

2) přírůstek nových obyvatel v souvislosti s novou výstavbou: vnímám další plánování výstavby v rozsahu dle MP jako hrozbu pro extrémní zahuštění lokality s jasným negativním vlivem

na sousedské soužití a moji osobní kvalitu života. Již současná infrastruktura je mezní a v návrhu nejsou žádná omezení pro stavitele vedoucí k validnímu zlepšení, která by nabízela řešení prostupnosti lokality se zachováním přírodního rázu, lepší obslužnost a bezpečnost sportovišť, zlepšení občanské vybavenosti. Pro přistěhované obyvatele bude taková lokalita pastí.

3) násobný přírůstek počtu aut a ztráta současných 40 parkovacích míst: již nyní je lokalita zcela vyčerpána z hlediska silničního provozu, bezpečnosti a parkovací kapacity. S novou výstavbou dle nových regulativů pro stavitele, tj. několika stovkami nových bytů, lze předpokládat přibývání aut a dalších obslužných dopravních prostředků, které povede ke zintenzivnění dopravy a nemožnosti hladkého provozu stávajících ulic, nemožnosti adekvátního parkování a k celkovému zhoršení bezpečnosti pohybu chodců v lokalitě. Zjevně by tak zanikla současná parkovací místa

v ulici K Sadu bez náhrady a parkovaná auta by byla vytlačena do již přetížené ulice Písečná.

Pro místní současné obyvatele by tento stav byl neřešitelný. Pro tuto výstavbu není vyhotovena žádná aktuální dopravní studie. Současná podoba Metropolitního plánu nestanoví přesné podmínky

pro dopravní obslužnost, kapacitu komunikací, vybudování parkovacích stání a pěších komunikací. Vzhledem k místně příslušné základní škole se v ulicích pohybují stovky dětí pěšky. Nový návrh Metropolitního plánu v této lokalitě ohrožuje bezpečnost, plynulý provoz a životní standard obyvatel. Žádám o zmenšení výstavby na minimum tak, aby zasahovala jen do rekreačního sportovního areálu a nijak nezasahovala do ulic K Sadu a Písečná, včetně stávajících zelených ploch.

4) nesouhlas se zahušťováním Sídliště Šutka: vzhledem k pojetí a rozsahu další výstavby v Sídlišti Šutka (změny 411/115/2368 a 411/510/2460) žádám o snížení koeficientu základního zastavění budovami na 25%. Dále žádám o snížení výškové regulace z č. 12 na č. 3. maximálně. Výstavbou obytných domů a rekreačního sportovního areálu hrozí propojení dosud klidné slepé ulice K Sadu

s ulicí Pod Havránkou a případně novou výstavbou v sousedství aquacentra Šutka. Tím by se z ulice K Sadu stala tranzitní komunikace s napojením na ulici Čimická a Trojská a v budoucnu by se stala zatíženou zkracující cestou pro kohokoli z Bohnic a Čimic do tunelu Blanka. Nové regulativy Metropolitního plánu tak umožňují developerům, investorům a majitelům příslušných pozemků volné plány ve využití zástavby pro vlastní prospěch a úplné opomíjení

současného stavu, bezpečnosti místních obyvatel a soužití obyvatel v těsném sousedství budoucí výstavby.

V důsledku výstavby se z přírodního území přinášející prospěch všem návštěvníkům lokality včetně místních obyvatel stane další horké neprůjezdné vybetonované území s falešným příslibem „bydlení v přírodě“.

Předem děkuji za vyhovění mé námitce.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Z hlediska požadavku na navrácení ploch s rekreačním využitím se jedná o transformační plochy (411/115/2368 a 411/115/2367) vymezené v Metropolitním plánu v lokalitě 115/U Čimického háje, které byly dle ÚP SÚ vymezeny jako plocha s rozdílným způsobem využití SP - sportu. Tato plocha s rozdílným způsobem využití byla dle ÚP SÚ zařazena do kategorie sportu a rekreace, tj. nejednalo se o přímo určující plochu s rekreačním využitím, jako např. plochy s rozdílným způsobem využití SO - oddechu, které svým hlavním využitím slouží rekreaci. Plochy SP dle ÚP SÚ jsou zastavitelné. Transformační plocha 411/510/2460 je Metropolitním plánem navržena dle ÚP SÚ v zastavitelném území, v menším rozsahu plochy s rozdílným způsobem využití SV - všeobecně smíšené. Transformační plocha 411/115/2367 částečně zasahuje do plochy s rozdílným způsobem využití ZMK - zeleň městská a krajinná (dle ÚP SÚ), v omezeném rozsahu a v kontinuitě změny Z3521.

Transformační plocha 411/115/2367 má v Metropolitním plánu, oproti výše uvedené změně ÚP SÚ Z 3521, nižší kapacity, včetně zastropování výšky (ÚP SÚ výškovou regulaci neobsahoval). Zároveň je tato plocha podmíněna plánovací smlouvou. Plánovací smlouva je v plochách, kde dochází k nenárokovému zhodnocení pozemků, nejlepším nástrojem pro koordinaci rozvoje území a zajištění realizace veřejné infrastruktury a vybavenosti v potřebném čase. Pomocí tohoto nástroje může být, v rámci dohody příslušných aktérů, kompenzován deficit veřejné (rekreační) vybavenosti.

Transformační plocha 411/115/2368 je vymezena v kontinuitě ÚP SÚ, resp. jeho změn pořizovaných na základě usnesení Zastupitelstva hl. m. Prahy, konkrétně v souladu se změnou Z 3521, která v těchto místech navrhuje plochu s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené, se stanoveným kódem míry využití plochy G. Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla

provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP k článkům 72 až 77 a 95 a 96. Navržené koeficienty odpovídají de facto KPP dle ÚP SÚ pro koeficient G, tj. G+.

Transformační plocha 411/510/2460 je vymezena v rámci zastavitelného, stabilizovaného území plochy s rozdílným způsobem využití SV – všeobecně smíšené dle ÚP SÚ. Koeficienty jsou odvozeny přiměřeně navrhovanému rozvoji při významné ul. Čimická (navrhovaná míra využití této plochy nepřevyšuje koeficient podlažních ploch dle ÚP SÚ G+). Současně se jedná o plochu situovanou na nároží bloku vymezeného ul. Čimická/Písečná. Nárožní parcely v rámci městského bloku tradičně vykazují vyšší míru zastavitelnosti a objemové kapacity. Především se jedná o jejich polohový význam v urbánní struktuře. Nároží představuje exponovaný bod v uliční síti, často fungující jako orientační prvek a vizuální akcent.

Transformační a rozvojové plochy se stanovenými regulativy (zejména ve smyslu míry využití území či prostorového uspořádání) představují z hlediska územního plánování transparentnější a předvídatelnější nástroj rozvoje než stabilizovaná území bez jednoznačně definovaných kvantitativních parametrů. Jednoznačně stanovené regulativy (koeficient maximálního zastavění budovami, koeficient základního zastavění budovami, koeficient základní podlažnosti, viz čl. 95 a 96 textové části Metropolitního plánu) minimalizují prostor pro rozdílné výklady při rozhodování stavebních úřadů. Oproti tomu stabilizovaná území, kde není uvedena míra využití ploch, jsou založena na pojmech jako je charakter území a urbanistická struktura (včetně hodnot výškových hladin) uvedené v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy, což může vést k nejednotné rozhodovací praxi a právní nejistotě účastníků řízení.

Stanovení konkrétních regulativů v transformačních a rozvojových plochách umožňuje koncepční řešení změn v území, včetně koordinace rozvoje s kapacitami veřejné infrastruktury. Konkrétní regulativy umožňují nastavit limity budoucí výstavby tak, aby nedocházelo k přetěžování území (nebo např. nepřiměřenému zahušťování, zhoršení kvality prostředí nebo narušení urbanistické koncepce). Jednoznačná pravidla snižují prostor pro spory mezi investory, veřejností a správními orgány.

Výše uvedené transformační plochy nejsou vymezeny na úkor zelených (nezastavitelných) ploch, až na drobné korekce - koncepční neponechání - zbytkových ploch. Současně Metropolitní plán zavádí a stanovuje závazný regulativ parku ve volné zástavbě (výhradně v modernistické struktuře). Vymezení parků ve volné zástavbě nemá

v dosud platném ÚP SÚ ekvivalent. Součástí ÚP byl pouze informativní prvek pro vymezení území se zvýšenou ochranou zeleně (výkres č. 31 - Podrobné členění ploch zeleně), který však neobsahoval regulaci pro omezení zastavitelnosti těchto ploch. V parku ve volné zástavbě (který je vymezen v rámci sídliště Šutka) stanovený maximální rozsah možného rozšíření (20 % RPB dle čl. 94 odst. 3) odpovídá charakteru předpokládaných změn, resp. nahrazení novými budovami.

Metropolitní plán v rámci zastavitelné obytné lokality a plochy využití pro sport neznemožňuje. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro bydlení, veřejnou vybavenost, obchod, administrativu, nerušící výrobu, sport, rekreaci nebo jejich kombinaci.

Dle Územně analytických podkladů HMP (ÚAP) jsou podle §62 zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon) nástrojem územního plánování, jehož cílem je zejména průběžně zjišťovat a vyhodnocovat stav a vývoj území. ÚAP slouží jako odborný podklad při plánování rozvoje území včetně přípravy územního plánu města a dalších dokumentací) nejsou v dotčené lokalitě (lokality 510/Sídliště Šutka a 115/U Čimického háje) vymezeny přírodní limity. V lokalitě 115/U Čimického háje je vymezen koridor územního systému ekologické stability (obdobně jako v ÚP SÚ), který není navrhovaným řešením Metropolitního plánu dotčen.

V rámci plochy s rozdílným způsobem využití ZMK - zeleň městská a krajinná (dle ÚP SÚ) došlo v Metropolitním plánu většinou k vymezení plochy rezervované pro doplnění veřejné vybavenosti - rekreační vybavenost. Funkční využití této plochy se oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání nezměnilo, ve smyslu tohoto určení se nejedná o měněnou část.

Doprava v klidu je řešena v navazujících řízeních příslušného záměru a vyplývá z Nařízení hlavního města Prahy č. 12/2024 - Nařízení hlavního města Prahy o požadavcích na výstavbu v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), které musí konkrétní záměr respektovat.

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.

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 mířil již ve své původní podobě návrhu pro společném jednání (2018) a časově jim předcházel. 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 3027716

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1419

Podatel | **Jiří TREŠL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPW9B

Identifikátor podání Portálu Pražana | eyd5e4gp

Lokalita | 899

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Podávám námítku proti zřízení prvku 500/-/3188LBC Vidoule I. Žádám o zrušení výše uvedeného prvku na pozemku č. 1386 k.ú. Jinonice, případně jeho ponechání v současných hranicích dle platného územního plánu, nebo jeho posunutí severně do zalesněné části pozemku. Současně žádám o posunutí hranice zastavitelnosti území severním směrem k zalesněné části našeho pozemku.

Odůvodnění

Připomínku podávám z důvodu nesouhlasu s navrhovanou změnou a se záměrem změny budoucího využití pozemku pro řešení rodinného a sportovního vyžití.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky

a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v rámci opakovaného veřejného projednání v daném místě, byla úprava textové části, konkrétně článku 113, 114, 115 a 116, tj. nikoliv úprava vymezení (rozsahu) prvku 500-/3188 LBC Vidoule I.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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.

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 3027718

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1420

Podatel | **KUBEŠ JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03KMS

Identifikátor podání Portálu Pražana | eykngy37

Lokalita | 563

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Lokalita 563/Práče

Vyjádření

Dotčené pozemky: nacházející se v katastrálním území Záběhlíce, lokalitě 563/Práče v transformační ploše 411/563/2377 a transformační ploše 411/563/2457.

Titul: spoluvlastník

Souhlasím se způsobem využití lokality i předmětných transformačních ploch (obytná). Nesouhlasím s mírou využití území a regulativy stanovenými pro uvedené transformační plochy.

Odůvodnění

Uvedené transformační plochy jsou součástí lokality 563/Práče, jejímž cílem je dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Práče se strukturou modernistickou. Pokud mají i transformační lokality, cit. „dotvořit a posilovat cílový charakter ... obytné lokality“, musí na takovou lokalitu parametricky navazovat a respektovat využití širší lokality.

U transformační plochy 411/563/2377 s parametrem Vz: 6,5 navrhujeme respektovat vliv stávající okolní modernistické zástavby, na kterou má, dle našeho názoru, Vz této transformační lokality navazovat. Výhodně od této transformační lokality se nachází stabilizovaná lokalita s heterogenní modernistickou zástavbou s parametrem Vz: 8 až 12, severně od této transformační lokality se nachází stabilizovaná lokalita s heterogenní modernistickou zástavbou s parametrem Vz: 8. Stávající heterogenní modernistická struktura okolních území připouští a nabízí, aby Metropolitní plán připustil i u této transformační plochy 411/563/2377 parametr Vz: 8 a stanovení tohoto parametru navrhují.

U transformační plochy 411/563/2457 s parametrem Vz: 4 rovněž navrhujeme respektovat vliv stávající okolní modernistické zástavby,

na kterou má, dle našeho názoru, Vz této transformační lokality navazovat. Východně od této transformační lokality se připouští heterogenní modernistická zástavba s parametrem Vz: 6 (ke kterému se vyjadřuji výše), severně od této transformační lokality se nachází stabilizovaná lokalita s heterogenní modernistickou zástavbou s parametrem Vz: 8 a západně od této transformační lokality je navrhovaná heterogenní modernistická zástavba s parametrem Vz: 6. I v tomto případě stávající ale i navrhovaná heterogenní modernistická struktura okolních území připouští a nabízí, aby Metropolitní plán připustil i u této transformační plochy 411/563/2457 parametr Vz: 6 a stanovení tohoto parametru navrhuji. S ohledem na výše uvedené činím také námitku proti ustanovení čl. 98 odst. 2 písm. b) textové části Metropolitního plánu a navrhuji jeho vypuštění, když mám za to, že i v transformačních územích, které navazují na stávající zástavbu a jsou v těsné blízkosti stávající zástavby je potřeba respektovat výšku okolní zástavby. V opačném případě může vzniknout urbanisticky nesourodý celek zástavby. Respekt k výšce okolní zástavby vyplývá také z definovaného cíle pro předmětnou lokalitu 563/Práče.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Navržená regulace transformační plochy a hodnoty koeficientů Zz, Vz, Zmax zcela odpovídají právní kontinuitě, resp. dílčímu navýšení koeficientů dle úpravy metodiky výpočtu míry využití území, která byla provedena na základě obdržených námitek a připomínek a vyhodnocení výsledků veřejného projednání. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu Metropolitního plánu (MPP) k článkům 72 až 77 a 95 a 96.

S ohledem na požadavek došlo k záměně odlišných regulativů, a to koeficient Vz, který je stanoven pro transformační plochy a slouží společně s koeficientem Zz pro stanovení HPPreg (čl. 96 textové části MPP) a výškovou regulaci. Koeficient Vz nebude navýšen, kapacita transformační plochy byla diskutována v rámci kompletní změny metodiky regulace transformačních a rozvojových ploch. Návrh zde byl koordinován s přihlédnutím k ÚP SÚ a ploše s rozdílným způsobem využití OB, se stanoveným kódem míry využití plochy F (dále je transformační plocha v místě, kde se nachází dle ÚP SÚ stabilizovaná plocha s rozdílným způsobem využití SV).

Výšková regulace nad transformační plochou nebude upravena - levé čtverce a pravý spodní čtverec výškové regulace - nejedná se o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon

neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával (viz níže). Jeden čtverec výškové regulace byl navýšen z 4RNP na hodnotu 6 RNP, a to z důvodu zajištění kontinuity ÚP SÚ v rámci kapacit, kde typicky pro plochy s kódem míry využití plochy F jsou v MPP typicky zapracovány s koeficienty Zz: 25, Vz: 6,5 a výškovou regulací 6+RNP. Pro transformační a rozvojové plochy v MPP platí, že při stanovování maximálního přípustného počtu podlaží se nepřihlíží ke stávající zástavbě – zástavba transformačních ploch je nová, nezávislá na stávajících objektech, pokud neexistují další omezení např. z hledisek památkové péče.

Tento princip vychází z podrobných pravidel PSP, která upřesňují, jak nová zástavba vychází ze stávajícího charakteru území (Metropolitní plán vychází z podstaty §26, který svou regulací věcně nahrazuje – podstata regulace a diferenciacie stabilizovaného a transformačního či rozvojového území se nemění).

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 individuálně posoudil předmětný požadavek ve vztahu k právnímu stavu v území v dosavadním ÚP SÚ. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou kapacitu HPP). Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy č. P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla

aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití dosavadního ÚP SÚ nebo jeho pořizovaných změn a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než nejvyšší přípustná kapacita dle dosavadního ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustnou kapacita dle ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje nepoškození vlastníků z hlediska zásahu do jejich práv (a tedy neohrožuje realizovatelnost již připravovaných projektů) a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše. Podrobně je tento postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95 a 96.

Vyhověním požadavku by proto z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují stávající právní stav, tedy kapacity obsažené v ÚP SÚ, a zajišťují tak nutnou právní kontinuitu. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek

byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3031826

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1420

Podatel | **KUBEŠ JAN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03HBW

Identifikátor podání Portálu Pražana | yav9bnn4

Lokalita | 915

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Lokalita 915/Trojmezí

Vyjádření

Úprava lokality 915/Trojmezí, která je Metropolitním plánem navrhována je v rozporu zákonnými požadavky kladenými na územně plánovací dokumentaci, zejména v otázce omezení vlastnických práv.

Navrhuji změnu budoucí regulace lokality 915/Trojmezí tak, aby regulace respektovala vhodnější a smysluplné využití lokality 915/Trojmezí za současného naplnění relevantních zájmů na využití území veřejností, ne však tak excesivně na úkor vlastníků pozemků v lokalitě 915/Trojmezí, jak je navrhováno.

Návrh Metropolitního plánu pro lokalitu 915/Trojmezí považuji za natolik vadný, že pokud by došlo k jeho přijetí, jsou dány důvody pro zrušení Metropolitního plánu, popřípadě jeho částí.

Odůvodnění

Odůvodnění je s ohledem na jeho rozsah uvedeno v příloze této námítky.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel přezkoumal uplatněnou námitku týkající se předmětných pozemků v k. ú. Záběhlce a konstatuje, že požadavek na zachování funkčního využití území pro zahradnictví je v návrhu Metropolitního plánu (MPP) již částečně zohledněn.

MPP na předmětných pozemcích vymezuje plochy zahradnictví pouze v části území, přičemž ve zbývajících částech stanoví plochy

otevřené krajiny (pole, jiná plocha přírodě blízká) a současně zde vymezuje metropolitní park a nezastavitelnou rekreační lokalitu.

Pozemky se nachází v transformační ploše v rámci lokality 915/Trojmezí, jejímž cílovým charakterem je rekreační krajina se strukturou leso-zemědělské mozaiky.

Pořizovatel se zabýval argumenty podatele týkajícími se dlouhodobého historického využití území pro zahradnictví, kvality půdy, dostupnosti vody i realizovaných a plánovaných investic. Tyto skutečnosti byly zohledněny zejména tím, že část plochy zůstává v návrhu MPP určena pro zahradnictví. Neodůvodňují však zachování této funkce v celém rozsahu dotčených pozemků, neboť MPP sleduje širší koncepční cíle rozvoje území.

Regulace MPP v otevřené krajině je založena na principu stupně ekologické stability (SES), jak vyplývá z čl. 108 textové části Metropolitního plánu. Tento článek umožňuje poměrně širokou flexibilitu ve využívání ploch otevřené krajiny, a to i bez nutnosti změny MPP. V produkčních a rekreačních lokalitách, kam spadá i řešené území, je přípustné nejen zvyšování, ale za určitých podmínek i zachování či změna SES v rámci zemědělských ploch, mezi které patří mimo jiné pole, louky, zahrady i zahradnictví.

Z uvedeného plyne, že návrh MPP nevylučuje zemědělské využití pozemků ani jejich případnou transformaci v rámci skupiny zemědělských ploch, pokud budou splněny podmínky stanovené čl. 108 textové části Metropolitního plánu. Na pozemcích parc. č. 683/3 a 683/4 v k. ú. Záběhlce jsou navíc v souladu s čl. 108 odst. 1 písm. d) textové části Metropolitního plánu přípustné takové změny, které jsou vyvolány hospodařením souvisejícím se zahradnictvím, když tyto pozemky jsou dle katastru nemovitosti zařazeny do kategorie druhu pozemku zahrada.

Současně však MPP záměrně nevymezuje celé území jako plochu zahradnictví, neboť území je určeno pro rozvoj rekreačních a přírodních funkcí, včetně metropolitního parku, a pro posílení ekologické stability krajiny. Tento přístup odpovídá cílovému charakteru lokality Trojmezí i veřejnému zájmu na vytvoření vyvážené krajinné struktury.

K námitce týkající se znemožnění rozvoje a znehodnocení investic pořizovatel uvádí, že územní plánování představuje legitimní regulaci sledující veřejný zájem. Realizované kroky vlastníka ani historické využití území nezakládají právní nárok na zachování konkrétní funkce v novém územním plánu. MPP nicméně zachovává možnost pokračování zahradnické činnosti alespoň v části území a současně poskytuje flexibilní rámec pro zemědělské využití i v dalších plochách.

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato

problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

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.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla 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. Byla doplněna možnost podmíněčně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do 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. Smyslem tohoto regulativu 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.

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.

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 poskytli, kdykoli k tomu byli vyzváni, veškerou potřebnou součinnost, pracovní jednání či konzultace. Dále podrobněji viz Příloha P.151 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námitka

ID 3027719

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1421

Podatel | **Mgr. Ing. JAN KABEŠ, advokát**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03MEI

Identifikátor podání Portálu Pražana | ez4k79hi

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námitky k návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy

Vyjádření

viz přiložené podání

Odůvodnění

viz přiložené podání

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní část podání. Požadavky jsou evidovány včetně příslušného vypořádání v ID 3035317.

Námitka

ID 3029923

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1421

Podatel | **Mgr. Ing. JAN KABEŠ, advokát**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03MW0

Identifikátor podání Portálu Pražana | pny72rhn

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítky k návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy

Vyjádření

Viz příložené podání.

Odůvodnění

Viz příložené podání

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní část podání. Požadavky jsou evidovány včetně příslušného vypořádání v ID 3035317.

Námitka

ID 3030266

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1421

Podatel | **Mgr. Ing. JAN KABEŠ, advokát**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03MV5

Identifikátor podání Portálu Pražana | r5a5m9qi

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Námítky k návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy

Vyjádření

viz přiložené podání

Odůvodnění

viz přiložené podání

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní část podání. Požadavky jsou evidovány včetně příslušného vypořádání v ID 3035317.

Námitka

ID 3032108

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1421

Podatel | **Mgr. Ing. JAN KABEŠ, advokát**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03MRP

Identifikátor podání Portálu Pražana | zdgj8tee

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Námitky k návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy

Vyjádření

viz přiložené podání

Odůvodnění

viz přiložené podání

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní část podání. Požadavky jsou evidovány včetně příslušného vypořádání v ID 3035317.

Námítka

ID 3035317

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1421

Podatel | **Mgr. Ing. JAN KABEŠ, advokát**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03MEI

Identifikátor podání Portálu Pražana | ez4k79hi

Lokalita | 283, 724

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

Nesouhlasíme s navrženou změnou využití pozemků parc. č.399/46, 399/47 399/48, 399/49, 399/50 a 402/1, vše va kat. ú. Troja, s jejich vynětím z původně vymezené lokality č. 283 – Troja, která byla koncipována jako převážně zastavitelná obytná lokalita a novým zařazením do lokality č. 723 Trojská brána s vymezením jako území stavebně-rekreační.

Odůvodnění

Námítka podatelů se týká všech ploch, které svou rozlohou a umístěním odpovídají Dotčeným pozemkům a které jsou v nyní projednávaných změnách Metropolitního plánu zařazeny do lokality č. 724 (Trojská brána). Dotčené pozemky se nacházejí ve vymezené transformační a rozvojové ploše doplňující stávající struktury č. 411/724/2060 o rozloze 70 127 m², vedené jako struktura areálů vybavenosti. Podle čl. 69 Metropolitního plánu jde o lokalitu s narušeným či neustáleným charakterem, u níž jsou navrženy rozsáhlé, případně celkové změny v utváření území nebo jeho využití za podmínek stanovených pro jednotlivé, zejména transformační plochy. V transformační ploše není cílový charakter odvozován od charakteru stávajícího, ale je nově navržen.

Území Trojská brána, které nyní zahrnuje i Dotčené pozemky, bylo nově vymezeno tak, že se jeho hranice posunuly směrem na sever, tedy blíže k obytné zástavbě lokality Troja. Lokalita je tak nově umístěna výše ve svahu, než tomu bylo před změnou Metropolitního plánu.

Z odůvodnění využití lokality Trojská brána vyplývá, že uvedená plocha – včetně ploch č. 411/724/2176 o rozloze 166 944 m² a č. 411/724/2555 o rozloze 22 963 m² – je vymezena jako zastavitelná rekreační plocha. Území je Metropolitním plánem určeno jako lokalita

rekreační vybavenosti dle čl. 145 Metropolitního plánu, v rámci které se předpokládá vznik areálů poskytujících sportovní a rekreační aktivity sloužící širší části města.

Změnou Metropolitního plánu byly Dotčené pozemky de facto vyňaty z původně vymezené lokality č. 283 – Troja, která byla koncipována jako převážně zastavitelná obytná lokalita, a nově zařazeny do lokality jiné. Novým vymezením jednotlivých lokalit byly Dotčené pozemky přeřazeny do lokality č. 723 (Trojská brána). Tato lokalita je v aktuálním znění Metropolitního plánu, tedy s odlišným charakterem převažujícího využití oproti dosavadnímu zařazení. Ustanovení čl. 64 odst. 3 textové části Metropolitního plánu navíc výslovně zapovídá zejména umisťování budov a jiných staveb pro bydlení, obchod a administrativu nesouvisející se sportem, jakož i průmyslovou či zemědělskou výrobu.

Podatelé své námítky odůvodňují především změnou funkčního určení území, k níž došlo právě v rámci přeřazení Dotčených pozemků do lokality č. 723 (Trojská brána). Vymezení lokalit v aktualizovaném Metropolitním plánu má dalekosáhlé urbanistické a regulační důsledky, které se významně liší od důsledků plynoucích z původního zařazení do lokality č. 283 (Troja). Nové zařazení Dotčených pozemků do lokality Trojská brána tak výrazně omezuje jejich potenciální stavební i ekonomické využití.

V této souvislosti Podatelé uvádějí, že změna zasahuje do jejich legitimního očekávání ohledně charakteru a budoucího rozvoje území. Metropolitní plán byl v minulosti projednáván, přičemž odůvodnění původního vymezení lokality Troja (která tehdy Dotčené pozemky zahrnovala) považují Podatelé za vnitřně soudržné, logické a zdůvodněné z hlediska vyvážení historických, ekologických, ekonomických i urbanistických zájmů. Jde o zájmy, jejichž respekt je hmotným právem vyžadován zejména v § 18 odst. 4 stavebního zákona, podle něhož „územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti“. Podatelé proto namítají (v bodech A až D níže), že změna vymezení lokalit Troja a Trojská brána tato kritéria územního plánování nenaplnuje.

Podatelé mají za to, že změna využití Dotčených pozemků jejich zařazením do zastavitelné rekreační lokality nebyla provedena z legitimních důvodů ani v nezbytně nutném rozsahu. Nad rámec uvedeného se Podatelé domnívají, že Pořizovatel při zhotovení Metropolitního plánu překročil meze zákazu diskriminace a vyloučení libovůle, jak vyplývá mimo jiné z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, sp. zn. 1 Ao 1/2009 (Sbírka rozhodnutí NSS, č. 10/2009).

Metropolitní plán ve své stávající podobě dle názoru Podatelů omezuje jejich právo vlastnit majetek podle čl. 11 Listiny základních

práv a svobod. Lokalitu Troja navíc významně zmenšuje, což podle Podatelů představuje zásah do legitimních zájmů spojených s Dotčenými pozemky – historicky náležejícími k zastavitelné a obytné oblasti Troja. Nové vymezení lokalit Troja a Trojská brána neodpovídá ani historickému vývoji území (jak bude podrobně uvedeno v bodě A níže), dotýká se vlastnického práva a zájmů širšího okruhu osob (bod B níže) a zároveň způsobem nenáležitým omezuje další dispozice s Dotčenými pozemky, které historicky, funkčně a urbanisticky tvoří součást obytné části Troje. Historické a urbanistické souvislosti, které tvoří kontext území zahrnujícího Dotčené pozemky, nebyly v rámci odůvodnění Metropolitního plánu dostatečně zohledněny. Vycházejí-li Podatelé z premisy, že cílem § 18 stavebního zákona je dosažení přiměřené rovnováhy mezi ochranou vlastnického práva a veřejným zájmem, mají za to, že změna zamýšleného účelu jednotlivých pozemků nebyla dostatečně věcně odůvodněna, a to ani z hlediska vhodnosti či potřeby.

V kontextu Podatelů – resp. jejich historického pronásledování ze strany komunistického režimu – je tato změna využití Dotčených pozemků vnímána o to citelněji (jak bude rozvedeno v bodě D níže), neboť šlo o pozemky, které byly jejich rodinám v minulosti pod nátlakem odebrány.

Z uvedených důvodů se změna využití Dotčených pozemků dle názoru Podatelů jeví jako excesivní a svévolná. Své námítky Podatelé dále rozvádějí v jednotlivých bodech A až D níže.

A) Historický vývoj lokality a narušení jeho přirozeného charakteru Dotčené pozemky dle historického kontextu náleží do obytné části historického jádra Troje, jehož korespondující lokalita č. 283 je i nadále v návrhu Metropolitního plánu vedena jako lokalita se zastavěnými obytnými plochami. Zařazení plochy, na niž se Dotčené pozemky nacházejí, odpovídá dlouhodobému historickému vývoji oblasti, v jehož rámci byla předmětná část území (včetně Dotčených pozemků) vymezována jako zastavitelná, stabilizovaná a obytná lokalita se strukturou vesnického typu. Zahrnutí těchto pozemků do uvedené lokality mělo logickou návaznost na strukturu původního historického sídla Troja i jeho dosavadní rezidenční charakter. Vynětím jižní části původní lokality Troja z jejího dřívějšího vymezení dochází k narušení celistvosti a charakteru historického sídla směrem na jih, tedy k Vltavské kotlině. Historické jádro Troje je územně ucelené a jeho integrita byla dosud založena právě na kontinuitě navazujících zastavitelných a obytných ploch. Změna provedená Metropolitním plánem tuto návaznost směrem na jih přerušuje. Dotčené pozemky, které byly svým charakterem určeny jako vhodné pro doplnění obytné zástavby a přirozený rozvoj stabilizovaného území, tedy historického jádra Troje, nyní tuto funkci plnit nemohou. Výsledkem změny využití Dotčených pozemků je umělé oddělení jižní části Troje od historického sídla, což negativně zasahuje urbanistický i kulturně-historický kontext této lokality. Dochází k podstatnému

narušení trojské zástavby a k oslabení převážně rezidenčního charakteru území. Historické usedlosti – byť často zahrádkářského či zelinářského typu – byly vždy součástí širší trojské lokality a běžného života v této městské části. Svým umístěním i způsobem užívání přispívaly k sociálnímu a ekonomickému vývoji oblasti. Nové zařazení těchto ploch do lokality Trojská brána však podle Podatelů tuto kontinuitu narušuje, neboť tato lokalita je nově vymezena odlišným způsobem využití, který nekoresponduje s rezidenčním charakterem původního vymezení Troje a neumožňuje další přirozené začlenění území do obytné části městské struktury.

O dlouhodobém předpokladu obytného charakteru této části území svědčí i skutečnost, že Diplomatičtý servis v druhé polovině 80. let minulého století plánoval právě na Dotčených pozemcích výstavbu tzv. diplomatické čtvrti. V oblastním plánu rozvoje hlavního města Prahy, schváleném usnesením vlády ČSSR č. 129 ze dne 28. 5. 1985, byla zahrnuta výstavba diplomatické čtvrti v trojské kotlině. Ačkoli lze diskutovat o povaze, účelu či legitimitě tehdejšího záměru, podle Podatelů tato skutečnost dokládá, že území bylo v širším historickém kontextu považováno za vhodné k rezidenčnímu či obdobnému rozvojovému využití a mělo tvořit logické rozšíření historického jádra Troje. Na obytný charakter této části území ostatně poukazují i historické zkušenosti Podatelů uvedené v části D níže, z nichž vyplývá, že pozemky v této oblasti byly v minulosti fakticky využívány k bydlení, souvisejícímu hospodářství a každodennímu životu a tvořily sociální zázemí místních obyvatel.

Dotčené pozemky by proto měly být – s ohledem na výše uvedené skutečnosti a jejich návaznost na zastavěné území – z hlediska účelného prostorového uspořádání vymezeny jako zastavitelné obytné plochy. Nově vymezené území Trojské brány (posunuté směrem na sever, tedy zahrnující i plochu, kde se Dotčené pozemky nacházejí) tuto dlouhodobou koncepční návaznost popírá a znemožňuje další rozvoj Troje směrem na jih.

V odůvodnění nového vymezení území Trojské brány a Troje chybí vysvětlení této změny, a to po stránce historické, urbanistické i faktické. Podle Podatelů jde o zásadní deficit, který ohrožuje přezkoumatelnost začlenění lokality, přičemž textová část Metropolitního územního plánu nijak nezdůvodňuje změnu regulace Dotčených pozemků. Podatelé si jsou vědomi, že Metropolitní územní plán je koncepčním dokumentem, nicméně změny ve využití pozemků musí být řádně a věcně odůvodněny.

O vhodnosti původního zařazení Dotčených pozemků podle Podatelů svědčí jak původní návrh Metropolitního plánu, který je zahrnoval v rámci lokality Troja, tak i existující stavebně-technická infrastruktura v území, kterou lze bezprostředně využít pro další rozvoj této části Troje. Tato skutečnost odpovídá i systematické a odůvodnění stávajícího vymezení lokality Troja v Metropolitním plánu, kde území a) navazuje na obytnou zástavbu a její historickou a funkční logiku, b) je již obslouženo odpovídající dopravní, technickou a veřejnou

infrastrukturou a c) nenaplňuje předpoklady pro rekreační plochy s vysokou návštěvnostní zátěží.

Lze tak shrnout, že původní vymezení Dotčených pozemků jako obytných ploch odpovídalo historickému i urbanistickému vývoji Troje a bylo konzistentní s jejím rezidenčním charakterem. Naopak nové vymezení Metropolitním plánem přerušilo kontinuitu sídelního rozvoje, uměle oddělilo jižní část Troje a narušilo její kulturně-historický kontext, aniž by to bylo v odůvodnění Metropolitního plánu vysvětleno. Historické podklady (včetně plánů výstavby diplomatické čtvrti a dlouhodobé obyvatelnosti území) potvrzují vhodnost pozemků pro obytné využití, což podporují i existující infrastrukturní vazby. Zařazení do lokality Trojská brána tedy odporuje logice rozvoje Troje a znemožňuje její přirozené rozšíření do historicky obývaných území.

B) Nepředpokládané negativní zásahy do vlastnického práva většího množství osob

Změnou Metropolitního územního plánu a novým zařazením Dotčených pozemků do jiné lokality dochází – v kontextu výše uvedeného – k významnému zásahu do vlastnického práva a legitimního očekávání Podatelů coby (spolu)vlastníků těchto pozemků. Podatelé zdůrazňují, že jejich legitimní očekávání nebylo založeno pouze na subjektivní představě o využitelnosti pozemků, ale zejména na dlouhodobém, ustáleném a neměnném zařazení těchto pozemků mezi plochy tvořící funkční a historické jádro lokality Troja. Ta byla tradičně charakterizována převážně obytným využitím, stabilizovanou zástavbou a urbanistickým režimem, který umožňoval další rozvoj rezidenční struktury přirozeně navazující na existující sídelní útvar.

Zásahem do této koncepční návaznosti tak Pořizovatel narušuje legitimní očekávání nejen Podatelů, ale i dalších vlastníků pozemků v dané části původně vymezené lokality Troja. Jedná se o zásah plošný, dopadající na okruh vlastníků, kteří své pozemky dlouhodobě užívali či spravovali v důvěře, že územní plán zachová jejich dosavadní charakter jako zastavitelných či alespoň rozvojově perspektivních. Takový zásah je o to intenzivnější, že nebyl předvídatelný a nevyplýval z žádné přirozené urbanistické či environmentální změny, ale výlučně z nové administrativní úpravy lokalit. Podatelé proto mají za to, že se jedná o porušení základní zásady ochrany vlastnictví, která vyžaduje, aby změny územní regulace byly přiměřené, předvídatelné, řádně odůvodněné a aby se vyvarovaly libovůle a nerovného zacházení.

Podle Podatelů došlo na straně Pořizovatele právě k projevu libovůle, případně k rozdílnému přístupu k jednotlivým vlastníkům v lokalitách, které jsou v bezprostřední blízkosti toku řeky Vltavy. Zatímco Dotčené Pozemky – a pozemky dalších vlastníků v bezprostředním okolí – byly nově zařazeny do lokality, která zásadně znemožňuje budoucí využití těchto pozemků jako stavebně-obytných, jiné přilehlé území bylo naopak ponecháno jako zástavbové či obytné.

Podatelé nad rozsah uvedených námitek v bodě A) poukazují na to, že neexistuje žádný legitimní důvod pro to, aby jejich pozemky nebyly nadále zařazeny mezi pozemky zastavitelné, a to ani s přihlédnutím k jejich relativní blízkosti k říčnímu korytu Vltavy. Samotný Metropolitní plán přitom v rámci svého aktuálně navrhovaného znění např. počítá s tím, že lokalita Pelc-Tyrolka – která se nachází v bezprostředním kontaktu s lokalitou Trojská brána, a zároveň je v bezprostřední blízkosti koryta Vltavy – je nadále vymezená jako území s obytnou zástavbou. Je tedy zřejmé, že samotná blízkost k vodnímu toku nebyla Pořizovatelem posuzována jako překážka pro zástavbu či pro rozvoj obytné funkce jistých částí území.

Tento přístup Pořizovatele podle Podatelů dokládá, že kritéria uplatněná při vymezení lokality Troja, resp. Trojská brána a přeřazení Dotčených pozemků nebyla aplikována jednotně ani konzistentně. Nejenže tak dochází k zásahu do vlastnického práva Podatelů, ale navíc se jedná o zásah, který dopadá na širší okruh osob, jejichž pozemky ztrácí původně zamýšlenou urbanistickou hodnotu, funkční propojení na obytnou strukturu Troje a možnost rozvojového využití této oblasti v budoucnu.

Podatelé si v souvislosti se shora uvedeným dovolují odkázat mimo jiné na rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 18. 4. 2019, č. j. 9 As 65/2019-29,7) v němž jmenovaný soud odkázal na rozsudek ze dne 2. 10. 2013, č. j. 9 Ao 1/2011-192, podle něhož mimo jiné vyplývá, že „Pořizovatel však nemůže bez relevantních důvodů připustit zastavitelnost jiné plochy, kde jsou uplatněná kritéria naplněna ve vyšší míře, případně rozhodnout o po nechání z hlediska ochrany deklarovaných veřejných zájmů zcela srovnatelné plochy v zastavitelném území na základě prokazatelně diskriminačních důvodů. Volba konkrétní podoby využití určitého území je vždy výsledkem politické procedury schvalování územního plánu; výsledky této volby však musí mít své právní limity a ve vztahu k omezení základních práv jednotlivce musí mj. obstát v testu proporcionality (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 11. 8. 2016, č. j. 5 As 175/2014-29).“

Změnou zařazení Dotčených pozemků do lokality Trojská brána považují Podatelé za nedůvodnou. Podle jejich názoru představuje takový postup zásah do zásady rovného zacházení a překračuje limity aplikace zákona při územním plánování. Dle přesvědčení Podatelů nejsou přijatá opatření proporcionální ke sledovanému účelu a zařazení území, na němž se Dotčené pozemky nacházejí, je neproporcionální a nad míru zasahuje do jejich práv a legitimních očekávání.

O skutečnosti, že dojde k dalším zásahům v neprospěch jak vlastníků pozemku v rámci nově vymezené lokality Trojská brána, tak i v rámci lokalit okolních, mimo jiné svědčí i skutečnost, že dopravní infrastruktura širší Troje je dimenzována na smíšené, převážně obytné využití, nikoliv však na intenzivní rekreační provoz, přičemž hrozí i další deformace této historické oblasti na oblast s vysokými krátkodobými „peaky“ zejména o víkendech, svátcích a v období

prázdnin, které by výrazně překračovaly místní možnosti místních komunikací, a s tím související zvýšený hluk a další imise.

Výše uvedené svědčí mimo jiné o nevhodnosti navrhovaného řešení, zejména s ohledem na skutečnost, že dopravní infrastruktura v dané lokalitě svou kapacitou, hierarchií i charakterem, zvláště s přihlédnutím k ploše, na níž se nachází Dotčené pozemky, jednoznačně odpovídá obytnému rozvoji, nikoliv rozvoji rozsáhlých rekreačních zařízení.

Zařazení Dotčených pozemků do rekreačních ploch v lokalitě Trojská brána je proto z dopravního hlediska nedůvodné, neproporcionální a neodpovídá skutečnému fungování území ani zátěžovým limitům místní komunikační sítě, zvýšením imisí a zásadně dalších omezení kvality okolí pro vlastníky jednotlivých pozemků v této lokalitě umístěných.

Obytná, resp. obyvatelná funkce dané plochy by naopak podporovala spíše pěší a cyklistické vazby a soulad s nízkopodlažní zástavbou, což bylo mimo jiné navrhovaným cílem v rámci původního vymezení lokality Troja.

Okolnosti uvedené výše, obzvláště s ohledem na zcela očekávané zvýšení dopravní zátěže, mohou potenciálně mít dalekosáhlé následky i na obyvatele jiných lokalit hraničících s lokalitou Trojská brána, zejména tak obyvatelů lokality Troja a Pelc-Tyrolka. Vymezení lokality Trojská brána jako lokalitou s celoměstským zejména rekreačním významem by znamenalo především vyšší dopravní zátěž dotýkající se území Troji, jejímž deklarovaným cílem je zachování obytného nízkopodlažního charakteru území převážně vesnického typu, což je v kontextu vyšší dopravní zátěže patrně neslučitelné.

Výsledkem takových koncepčních změn využití území jsou pak neslučitelné s danými záměry pro jednotlivé oblasti.

Změna tedy výrazně zasáhla do legitimního očekávání vlastníků, kteří dlouhodobě vycházeli z rezidenčního charakteru území potvrzeného historií i původním návrhem plánu. Pořizovatel uplatnil kritéria nerovnoměrně, což vedlo k rozdílnému zacházení v obdobných situacích (Troja/Trojská brána vs. Pelc-Tyrolka). Neexistuje legitimní důvod pro odklon od zástavbového režimu, zejména když jiné lokality blízko Vltavy zachovaly obytný charakter. Změna je tedy nepředvídatelná a neproporcionální ve vztahu k právům Podatelů. Navíc by vedla k neúměrnému zvýšení zátěže a zhoršení životního prostředí v lokalitách Troja–Pelc-Tyrolka.

C) Znehodnocení Dotčených Pozemků

Kromě uvedeného v bodě A) a B) výše uvedených námitek Podatelé rovněž považují změnu využití podstatné části Dotčených pozemků původně náležejících do lokality Troja za zásah, který má přímý ekonomický dopad pro většinu vlastníků pozemků nacházejících se v této lokalitě.

Dle názoru Podatelů v případě vymezení území, na nichž se Dotčené Pozemky nachází, jako zastavitelně rekreační, dochází k jejich

výraznému znehodnocení oproti původně navrhovanému stavu. Změna využitelnosti pozemku představuje kvalifikovaný zásah do vlastnického práva jednotlivých vlastníků Dotčených Pozemků, na jejichž základě budou Dotčené Pozemky ve svém důsledku s nižší hodnotou, než pozemky nacházející se např. v lokalitě Troja (kde byly původně zařazeny) nebo Pelc-Tyrolka, které se nachází v bezprostřední blízkosti pobřeží řeky Vltavy a je v přímém sousedství s lokalitou Trojská Brána.

Zásah daného druhu považují Podatelé za zcela zásadní, neboť tímto způsobem dochází nejen k zmenšení stavebně-obytného prostoru na území Troji, ale zároveň dochází i k nedůvodnému a neočekávanému rozdílnému zacházení s vlastníky Dotčených Pozemků oproti vlastníkům pozemků v lokalitě Pelc-Tyrolka.

Hodnota pozemků v lokalitě Pelc-Tyrolka bude změnou Metropolitního plánu přinejmenším zachována, kdežto hodnota Dotčených Pozemků bude z důvodu zařazení do pozemků zastavitelně-rekreačních nedůvodně snížena.

Změna funkčního využití tak výrazně snižuje hodnotu Dotčených pozemků, neboť rekreační režim není srovnatelný s obytnými plochami. Vlastníci jsou neodůvodněně znevýhodněni oproti obdobně situovaným pozemkům, zejména v lokalitě Pelc-Tyrolka, která si obytný charakter ponechala. Přijetím Metropolitního plánu dojde k neočekávanému snížení hodnoty Dotčených pozemků, což odporuje deklarovaným urbanistickým cílům a potvrzuje neudržitelnost navrženého řešení.

D) Zásah do práv restituentů

Nad rozsah výše uvedených důvodů si Podatelé dovoluují uvést, že historicky jejich rodiny vlastnily v Troji rozsáhlé pozemky tvořící jednotný rodinný celek – ovocný sad o zhruba 400 stromech, zahradnictví a zelinářství, zahradní chaty, hospodářské zázemí i plochy využívané k rekreaci a obživě. Rodina na pozemcích žila, pracovala, vychovávala děti a z Dotčených pozemků získávala zásadní část svých příjmů z úrody, chovu a hospodářské soběstačnosti. Místo mělo rovněž významný sociální rozměr, neboť bylo trvale obýváno a představovalo střed rodinného života několika generací. Podle zkušeností Podatelů, resp. jejich předků, bylo toto území neoddělitelně spjata s každodenním životem v Troji a bylo nepřetržitě užíváno. Část Podatelů zde zároveň absolvovala povinnou školní docházku.

Po roce 1948 dopadla na rodiny tvrdá perzekuce totalitního režimu. Velká část pozemků byla bez náhrady zabrána Státním statkem Praha, který na nich hospodařil desítky let.

Dům č. p. 87 s restaurací a tanečním sálem („Křížek“) byl v roce 1950 postoupen státu bez jakékoliv kompenzace. Počátkem 50. let byla odňata i živnost, což mělo zásadní dopad na rodinné příjmy. Současně členové rodiny čelili negativním kádrovým důsledkům –

omezením při volbě školy, ztrátě zaměstnání, přidělování podřadných pracovních pozic či zákazu vycestování.

V souvislosti se záměrem výstavby diplomatické vesnice začala Správa služeb diplomatickému sboru (SSDS) rodiny oslovovat se žádostmi o prodej pozemků. V kontextu dlouhodobého politického tlaku a předchozích zásahů proti jejich majetku vnímaly rodiny tyto kroky jako reálnou hrozbu. Obávaly se nejen ztráty pozemků bez náhrady, ale též širších dopadů na své děti, profesní život či další možné represe ze strany režimu. V letech 1986–1989 proto postupně, a pod zjevným nátlakem, jednotlivé převodní smlouvy podepisovaly. Kupní ceny byly určeny podle tehdy platných vyhlášek, avšak byly dále uměle snižovány zcela neodůvodněnými odpočty (např. za „omezené užívání“ bez existence ochranného pásma). U největší parcely stát využil mechanismus, kdy plocha nad 3000 m² byla oceněna částkou 0,40 Kč/m², pokud pozemek nabývala socialistická organizace, což SSDS byla. Výsledné kupní ceny tak neodpovídaly skutečné hodnotě pozemků ani jejich zásadnímu významu pro rodiny.

Prodejem pozemků rodiny Podatelů ztratily klíčový zdroj ekonomické soběstačnosti, rekreace a sociálního života. Přišly o místo, které po generace formovalo jejich identitu, a byly fakticky donuceny opustit prostředí, jež považovaly za svůj domov.

V rámci restitučního řízení soud potvrdil, že převodní smlouvy byly uzavřeny v tísní, tedy pod objektivním politickým a sociálním tlakem, a za nápadně nevýhodných podmínek. Z těchto důvodů byl naplněn restituční titul podle zákona o půdě.

Z výše uvedeného je zřejmé, že předmětné území, jehož součástí jsou Dotčené Pozemky, bylo zanedbáno v důsledku křivd minulého režimu. Historicky zde po generace existovaly rodiny, které území využívaly způsobem odpovídajícím i současné koncepci rozvoje lokality Troja. Jakékoliv budoucí omezení tohoto charakteru užívání představuje další diskontinuitu oproti původnímu socioekonomickému kontextu, v němž Dotčené Pozemky tvořily součást jádra Troje.

V této souvislosti si Podatelé dovolují odkázat na princip *in favorem restitutionis*, který – ačkoli tradičně spojován s odčiňováním minulých křivd – v sobě zahrnuje obecnější zásadu veřejného práva. Tam, kde se státní moc střetává s důsledky historické nerovnosti, má výklad veřejnoprávních norem směřovat k řešení, které minimalizuje další újmu a obnovuje kontinuitu legitimního očekávání osob dotčených bezprávím v minulosti. Judikatura Ústavního soudu, jež se s tímto principem setkávala zejména v souvislosti s restitučními nároky, opakovaně zdůrazňuje, že jde o interpretační vodítko. Současně však v nálezech II. ÚS 1920/20 a I. ÚS 1975/20 připouští, že u případů zatížených perzekucí musí být normativní výklad citlivější, hodnotově ukotvený a reflektující skutečný průběh života a majetkových vztahů dotčených osob, nikoli pouze formální akty státu. Rozhodnutí, v jejichž důsledku stát těží z vlastního předchozího bezpráví, jsou Ústavním soudem kritizována jako přepjatě formalistická – zejména tehdy, když soudní moc odmítá přezkoumat či interpretovat staré akty totalitní moci, ale současně přehlíží, že jejich dopady přetrvávají

a materiálně i sociálně postihují konkrétní jednotlivce. Z uvedených rozhodnutí lze dle názoru Podatelů dovodit obecnou zásadu, která překračuje oblast restitucí a je použitelná i v současné správněprávní praxi. Pokud určité území, rodina či společenství nesou přímou stopu minulého bezpráví, musí být dnešní výklad veřejnoprávních povinností a limitů orientován na prevenci další diskontinuity a újmy. To platí i v nyní posuzovaném případě, kdy by zásah veřejné moci dopadal na osoby, jejichž sociální a majetková situace – včetně nuceného opuštění lokality, dlouhodobého hospodářského omezení či ztráty přirozeného životního prostředí – byla formována represí minulého režimu. V situaci, kdy současná rozhodnutí o územním rozvoji či regulaci mohou fakticky završovat nebo prohlubovat minulé křivdy, je namístě zvolit přístup, který obnovuje kontinuitu původního sociálního a hospodářského kontextu v území. Uplatnění principu in favorem restitutionis tak představuje přirozené pokračování požadavku, aby státní moc neopakovala, neprohlubovala a nečinila nevratnými historického bezpráví.

Je tedy nutno vzít v potaz i to, že území nese stopy historických křivd, kdy rodinám Podatelů byly pozemky odňaty v důsledku politické perzekuce. Současné rozhodnutí nesmí tyto dopady prohlubovat; princip in favorem restitutionis je za popsané situace nutno mít na vědomí i při pořizování a projednávání územně plánovací dokumentace. Návrh Metropolitního plánu by ve svém důsledku vedl k další majetkové a sociální újmě, tedy ke zjevné nespravedlnosti, což je v rozporu se smyslem českého práva jako celku a v rozporu s právy zaručenými jeho ústavním rámcem. Nové zařazení Dotčených pozemků navíc opět narušuje kontinuitu jejich původního užívání, tedy svým způsobem by navázalo na jednoznačně deklarovaný protiprávní stav, který zde existoval v minulosti.

S ohledem na veškeré shora uvedené důvody mají Podatelé za to, že vytýkaná změna není ve světle jejich námitek správná a měla by být zrušena, s tím, že bude ve vztahu k dotčeným pozemkům zachován stávající stav.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Návrh ploch vychází ze současného využití jako rekreačních ploch (ploch parků a veřejné zeleně dosavadního ÚP SÚ). Nedochází ke znehodnocení pozemků, není narušeno legitimní očekávání vlastníků - předmětné plochy jsou v dosavadním ÚP SÚ z hlediska zastavitelnosti regulovány přísněji než navrhuje MPP v rámci opakovaného veřejného projednání.

Rekreační využití MPP umožňuje i jiné využívání - viz. čl. 64 textové části MPP. Existence ZPF je limitem. MPP právě pro zastavitelnou rekreační plochu a lokalitu odebírá tuto plochu ze ZPF. Viz kapitola 14 odůvodnění.

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.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Požadavek se týká potřeby zachovat právní kontinuitu, legitimní očekávání vlastníků a návaznost regulativů na ÚP SÚ. Tato problematika byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře splněn již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání, resp. že návrh MPP je dle názoru pořizovatele v tuto chvíli již vyvážený z hlediska soukromých a veřejných zájmů, a to díky provedeným úpravám před opakovaným veřejným projednáním.

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 přístupováno k jednotlivým konkrétním požadavkům.

Byly učiněny příslušné úpravy návrhu MPP před opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu byla 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. Byla doplněna možnost

podmínečně přípustné míry využití a stanoveny podmínky pro její využití a limit s ohledem na právní kontinuitu. V grafické části byly upraveny kapacity a vymezení a členění TR ploch ve vztahu k právní kontinuitě a úpravě metodiky MVÚ. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102, P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Požadavky ohledně zachování právní kontinuity, legitimního očekávání vlastníků a návaznosti regulativů na ÚP SÚ byly i jedním z důvodů, proč byl do návrhu MPP doplněn čl. 167 pro nedokončené záměry. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl do 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. Smyslem tohoto regulativu 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.

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.

Námítka

ID 3027724

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1424

Podatel | **DVOŘÁKOVÁ LINDA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOJBX

Identifikátor podání Portálu Pražana | ezp92pdg

Lokalita | 176, 901

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nesouhlasím se změnou výšky zástavby.

Vyjádření

Žádáme, aby v lokalitě za ulicí Bergmannova (Rajský vrch) nebyla měněna funkce území z veřejného vybavení na čistě obytné při současném navýšení intenzity území. Konkrétně nesouhlasíme:

- a. se zvýšením přípustné výšky z 2 NP na 3 NP + podkroví, protože to neodpovídá měřítku stávající zástavby a negativně by zasáhlo pohodu bydlení v dotčené ulici;
- b. se zvýšením koeficientu zastavěnosti z 0,3 na 0,5, které by vedlo k výraznému omezení zeleně, zhoršení mikroklimatu a vyšší dopravní zátěži.

Požadujeme zachování dosavadního limitu výšky (max. 2 NP) a koeficientu zastavěnosti 0,3, případně stanovení přechodových regulací (nižší podlažnost, vyšší podíl zeleně, ochranné pásy) směrem k přírodnímu území Doubravka/Čihadla.

Odůvodnění

Vlastník nemovitosti v blízké zástavbě.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Kapacita a výšková regulace daných ploch byla upravena v kontinuitě se změnou stávajícího ÚP Z 3068. Zvýšení o jediné podlaží nelze považovat za vizuální narušení vůči blízkému i vzdálenému okolí. V TR ploše musí stavebník vždy dodržet více faktorů včetně výškové

regulace, tak i zadanou strukturu, která je v místě řešena jako struktura zahradního města (06). Jedná se o rozmezí podlažnosti 2 až 3.

Ochrana přírody a krajiny je převzata do koordinačního výkresu jako vybraný limit v území.

Plocha byla z hlediska veřejných zájmů zatížena podmínkou uzavření plánovací smlouvy, což je optimální nástroj pro dojednání a dořešení podrobných požadavků a parametrů zástavby, jakož i z hlediska prostorového a výškového uspořádání, řešení deficitů veřejné infrastruktury apod.

Transformační rekreační plocha byla upravena také dle změny stávajícího ÚP Z 3068 a aby umožňovala vhodné využití. Zastavovací studie nejsou podkladem pro návrh MPP a proto k ní nebylo přihlédnuto.

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. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří.

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 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.

Výšková regulace jakožto rozmezí podlažnosti 2 až 3 NP je v souladu s charakterem území.

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.

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.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území ve vztahu k okolí.

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.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Pořizovatel posoudil předmětný požadavek ve vztahu k dosavadnímu ÚP SÚ a jeho pořizovaným změnám. Vyhovění požadavku na snížení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ a jeho pořizovaných změn z hlediska zajištění koordinace územně plánovací činnosti a předvídatelného postupu pořizovatele. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití pořizovaných změn dosavadního ÚP SÚ a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ (zpravidla

totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje adekvátní a jednotnou koordinaci s paralelně pořizovanými změnami ÚP SÚ a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše.

Nadto je ve vybraných plochách zároveň pro zajištění veřejných zájmů v souvislosti s navýšením hodnoty pozemků oproti stávajícímu právnímu stavu vymezena plocha, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. Podrobně je výše uvedený postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95, 96, 160 a 161.

Vyhověním požadavku by z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči vlastníkovi dané plochy. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují pořizovanou změnu dosavadního ÚP SÚ v její nejaktuálnější podobě, kterou pořizovatel a zpracovatel disponovali. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

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 3034988

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1424

Podatel | **DVOŘÁKOVÁ LINDA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZOJBX

Identifikátor podání Portálu Pražana | ezp92pdg

Lokalita | 176, 901

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Nesouhlasím se změnou výšky zástavby. (2/2)

Vyjádření

Žádáme, aby v lokalitě za ulicí Bergmannova (Rajský vrch) nebyla měněna funkce území z veřejného vybavení na čistě obytné při současném navýšení intenzity území. Konkrétně nesouhlasíme:

a. se zvýšením přípustné výšky z 2 NP na 3 NP + podkroví, protože to neodpovídá měřítku stávající zástavby a negativně by zasáhlo pohodu bydlení v dotčené ulici;

Požadujeme zachování dosavadního limitu výšky (max. 2 NP) a koeficientu zastavěnosti 0,3, případně stanovení přechodových regulací (nižší podlažnost, vyšší podíl zeleně, ochranné pásy) směrem k přírodnímu území Doubravka/Čihadla.

Odůvodnění

Vlastník nemovitosti v blízké zástavbě.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Kapacita a výšková regulace daných ploch byla upravena v kontinuitě se změnou stávajícího ÚP Z 3068. Zvýšení o jediné podlaží nelze považovat za vizuální narušení vůči blízkému i vzdálenému okolí. V TR ploše musí stavebník vždy dodržet více faktorů včetně výškové regulace, tak i zadanou strukturu, která je v místě řešena jako struktura zahradního města (06). Jedná se o rozmezí podlažnosti 2 až 3.

Ochrana přírody a krajiny je převzata do koordinačního výkresu jako vybraný limit v území.

Plocha byla z hlediska veřejných zájmů zatížena podmínkou uzavření plánovací smlouvy, což je optimální nástroj pro dojednání a dořešení podrobných požadavků a parametrů zástavby, jakož i z hlediska prostorového a výškového uspořádání, řešení deficitů veřejné infrastruktury apod.

Transformační rekreační plocha byla upravena také dle změny stávajícího ÚP Z 3068 a aby umožňovala vhodné využití. Zastavovací studie nejsou podkladem pro návrh MPP a proto k ní nebylo přihlédnuto.

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. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří.

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 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.

Výšková regulace jakožto rozmezí podlažnosti 2 až 3 NP je v souladu s charakterem území.

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.

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.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území ve vztahu k okolí.

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.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Pořizovatel posoudil předmětný požadavek ve vztahu k dosavadnímu ÚP SÚ a jeho pořizovaným změnám. Vyhovění požadavku na snížení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ a jeho pořizovaných změn z hlediska zajištění koordinace územně plánovací činnosti a předvídatelného postupu pořizovatele. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití pořizovaných změn dosavadního ÚP SÚ a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je

považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje adekvátní a jednotnou koordinaci s paralelně pořizovanými změnami ÚP SÚ a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše.

Nadto je ve vybraných plochách zároveň pro zajištění veřejných zájmů v souvislosti s navýšením hodnoty pozemků oproti stávajícímu právnímu stavu vymezena plocha, ve které je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. Podrobně je výše uvedený postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95, 96, 160 a 161.

Vyhověním požadavku by z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči vlastníkovi dané plochy. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují pořizovanou změnu dosavadního ÚP SÚ v její nejaktuálnější podobě, kterou pořizovatel a zpracovatel disponovali. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

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 poskytli, 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 3027725

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1425

Podatel | **MIZEV KONSTANTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZT0XR

Identifikátor podání Portálu Pražana | ezqymwg5

Lokalita | 027

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Astrid Garden není veřejný areál

Vyjádření

Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy – Areál Astrid Garden, Praha 7 – Holešovice

Jako vlastníci bytových jednotek v projektu Astrid Garden uplatňujeme námítku proti tomu, aby byl náš soukromý areál veden jako průchozí pro veřejnost.

Areál je soukromým majetkem ve smyslu § 1011 a násl. občanského zákoníku, přičemž jsme při koupi nabyli podíl na společných částech, jejichž užívání je určeno pouze vlastníkům a osobám jim oprávněně přítomným. Původní záměr i realizace projektu byly založeny na uzavřeném, neveřejném vnitrobloku, což bylo součástí hodnoty a podmínek prodeje bytů.

Otevření areálu veřejnosti by představovalo zásah do výkonu vlastnického práva chráněného čl. 11 Listiny základních práv a svobod, zvýšilo by bezpečnostní rizika a provozní zátěž a odporovalo by účelu společných částí, které slouží výhradně k bydlení a soukromému užívání.

Územní plán nemůže bezdůvodně ukládat veřejnou prostupnost přes pozemky v soukromém vlastnictví, pokud k tomu není zákonný titul, např. veřejně prospěšná stavba či opatření dle stavebního zákona, včetně odpovídající náhrady. Takový titul zde neexistuje a jeho vytvoření by nebylo přiměřené ani odůvodněné.

Z výše uvedených důvodů žádáme, aby byl areál Astrid Garden i nadále veden jako neprůchozí soukromý prostor bez veřejného přístupu.

Odůvodnění

Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy – Areál Astrid Garden, Praha 7 – Holešovice

Jako vlastníci bytových jednotek v projektu Astrid Garden uplatňujeme námítku proti tomu, aby byl náš soukromý areál veden jako průchozí pro veřejnost.

Areál je soukromým majetkem ve smyslu § 1011 a násl. občanského zákoníku, přičemž jsme při koupi nabyli podíl na společných částech, jejichž užívání je určeno pouze vlastníkům a osobám jim oprávněně přítomným. Původní záměr i realizace projektu byly založeny na uzavřeném, neveřejném vnitrobloku, což bylo součástí hodnoty a podmínek prodeje bytů.

Otevření areálu veřejnosti by představovalo zásah do výkonu vlastnického práva chráněného čl. 11 Listiny základních práv a svobod, zvýšilo by bezpečnostní rizika a provozní zátěž a odporovalo by účelu společných částí, které slouží výhradně k bydlení a soukromému užívání.

Územní plán nemůže bezdůvodně ukládat veřejnou prostupnost přes pozemky v soukromém vlastnictví, pokud k tomu není zákonný titul, např. veřejně prospěšná stavba či opatření dle stavebního zákona, včetně odpovídající náhrady. Takový titul zde neexistuje a jeho vytvoření by nebylo přiměřené ani odůvodněné.

Z výše uvedených důvodů žádáme, aby byl areál Astrid Garden i nadále veden jako neprůchozí soukromý prostor bez veřejného přístupu.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí a poskytuje následující vysvětlení.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP.

Je vymezen stavební blok. Prostupnost není jako závazný regulativ přímo vymezena. Žádný průchod/prostup není navrhován. Platí regulativy stavebního bloku a vnitrobloku - viz textová část MPP. Z hlediska vymezení ploch a prostupnosti se nejedná o měněnou část návrhu MPP.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet

a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027730

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1426

Podatel | **FABIANOVÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZPNG3

Identifikátor podání Portálu Pražana | f2m3ycxv

Lokalita | 872, 520

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy
(Metropolitního plánu – dále jen ÚPn) v rámci opakovaného
veřejného projednání – lokalita 520 / Sídliště Řepy

Vyjádření

Jsem vlastník pozemku 1502/221 k.ú. Řepy, který přímo sousedí s rozvojovou plochou 414/520/5637, a dále vlastník bytové jednotky č.1439/1byt, vymezené v pozemku parc. č. 1502/2020, jehož součástí je budova č.p. 1439, vše v katastrálním území Řepy, obec hl. m. Praha, a spoluvlastník pozemků přiléhající k této jednotce, které také zároveň bezprostředně sousedí s rozvojovou plochou 414/520/5637 (výměra 8020 m², typ struktury: heterogenní struktura, způsob využití: obytná), která je vymezena v rámci lokality 520 / Sídliště Řepy. Vzhledem k výše uvedenému, vznáším následující připomínku k návrhu ÚPn:

Pozemky 1502/1 a 1502/242 v k. ú. Řepy leží dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy v ploše s rozdílným způsobem využití „Izolační zeleň“ a „Zeleň městská krajinná“ (dále jen FP). Požaduji tedy, aby celá FP měla v novém ÚPn stanoven způsob využití, který bude tomuto využití odpovídat. Nesouhlasím s tím, aby se z tohoto doposud nezastavitelného území stalo území zastavitelné a navrhuji, aby byla tato plocha změněna na funkci „Jiná plocha přírodně blízká“ a to v rámci „Nezastavitelné rozvojové plochy s přírodním využitím“.

Odůvodnění

Celý bytový projekt Obytný soubor Lesopark Motol (jehož součástí je výše uvedená bytová jednotka a pozemky, kde jsem vlastníkem / spoluvlastníkem), který se nachází na sousedních pozemcích výše uvedené rozvojové plochy byl koncipován dle platného územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy a tento projekt samozřejmě vychází i z funkcí a vlastností sousedních pozemků 1502/1

a 1502/242 k. ú. Řepy, které mají určen způsob využití jako Izolační zeleň a Zeleň městská krajinná. Základním principem urbanistického návrhu stavby bylo, aby zeleň uvnitř projektu plynule navazovala na přilehlé zelené plochy v okolí. V případě stanovení funkce na rozvojovou plochu s heterogenní strukturou a koeficientem základního zastavení a základní podlažnosti, který byl pro tuto plochu navržen, dojde k zásadnímu narušení tohoto konceptu, ze kterého těží nejen obyvatelé tohoto projektu, ale celá lokalita.

Stávající plochy izolační zeleně plní ochrannou a hygienickou funkci a její nahrazení funkcí rozvojovou (zastavění) s předpokládanou hustou zástavbou je v rozporu s principem udržitelného rozvoje a s prioritou ochrany obytného prostředí. Dojde ke zrušení dlouhodobě

deklarované – bariérové / ochranné funkce pásu zeleně mezi ulicí Plzeňská a bytovou zástavbou. Kromě tohoto se jedná o území extrémně svažité a pro zakládání staveb v tak úzkém pásmu zcela nevhodném. Existuje i potenciální riziko ohrožení stability stávajících objektů.

Dle biologických průzkumů se v této lokalitě i v konkrétní předmětné funkční ploše vyskytují chráněné druhy živočichů a sice slepýš křehký a slavík obecný. Projekt Obytný soubor Lesopark Motol byl povolen jen díky tomu, že částečně zachoval a vybudoval jako kompenzační opatření adekvátní zelené plochy pro tyto ohrožené druhy. V případě, že dojde ke stanovení těchto ploch jako rozvojové s velmi vysokým koeficientem základního zastavění a vysokým koeficientem základní podlažnosti, dojde ke zničení všech stanovišť a hnízdních míst nejen těchto uvedených zvláště chráněných druhů.

Dále při bližším prostudování je zjevné, že celý severní výběžek této rozvojové plochy se nachází v ochranném pásmu lesa, tedy není určen k zastavění. To shledáváme jako další nesoulad, který návrh ÚPn obsahuje.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla změna konkrétních koeficientů, způsobu výpočtu míry využití území a změny výškové regulace, tj. nikoliv vymezení rozvojové plochy ani změna její (ne)zastavitelnosti.

Lze proto konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání, a to i přes to, že v části plochy došlo ke korekci jejího rozsahu.

Rozvojová obytná plocha, navržená MPP k zastavění, je součástí kladně projednávaného návrhu MPP již od fáze společného jednání (2018) i v rámci veřejného projednání (2022).

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění

pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko

v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

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 3027732

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1427

Podatel | **Intecha, spol. s r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZXZS7

Identifikátor podání Portálu Pražana | f34az3kb

Lokalita | 027

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Souhlas s novou verzí návrhu

Odůvodnění

Námítkující, jakožto majitel pozemků p.č. 771 a 772 v k.ú. Holešovice, **souhlasí s navrhovaným řešením metropolitního plánu** v Předmětném rozsahu. Nový návrh je v souladu se zájmy Připomínkujícího a jeho představami o rozvoji předmětných pozemků a lokality.

V předchozím veřejném projednání Metropolitního plánu nebyla ze strany připomínkujícího uplatněna žádná námítka ano připomínka.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3027733

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1428

Podatel | **JANEČKOVÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03QHB

Identifikátor podání Portálu Pražana | f37tdue3

Lokalita | 041, 768, 190, 877

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka vnitroblok Čestmírova (1/9)

Vyjádření

1) Komunikační propojení 910/610/-/33 „Nuselský obchvat“

V roce 2022 jsme zaslali připomínku, aby byl přehodnocen sledovaný záměr 910/610/-/33

Komunikační propojení Otakarova – Nad Vinným potokem, tzv. „Nuselský obchvat“, který je

v Metropolitním plánu vymezen územní rezervou jako veřejně prospěšná stavba dopravní

infrastruktury. A to na základě územní či dopravní studie, která by prověřila využití okolních

ploch a napojení na stávající a navrhované koridory.

Opakujeme naši připomínku s tím, že požadujeme pro celé území původní i stávající rezervy

navrhované veřejně prospěšné stavby 910/610/-/33 zpracování územní či jiné studie, která by

navrhla řešení celého území, a to jak z dopravního, tak urbanistického hlediska.

Tato připomínka se vztahuje k měněné části Metropolitního plánu, ve které v této lokalitě došlo

k zásadním změnám od verze veřejně představené v roce 2022.

Tento postup částečného „umazání“ územní rezervy v grafické části Metropolitního plánu

považujeme za zcela nevhodný, protože dochází ke znehodnocení celé územní rezervy veřejně

prospěšné stavby dopravní infrastruktury 910/610/-/33 „Komunikační propojení Otakarova -

Nad Vinným potokem“, aniž by došlo ke komplexnímu vyhodnocení potřebnosti a

využitelnosti tohoto dopravního spojení v rámci metropolitní dopravní infrastruktury.

Část územní rezervy veřejně prospěšné stavby 910/610/-/33 byla nahrazena rezervou pro

veřejně prospěšnou stavbu železniční infrastruktury (v ulici Ctiradova) zřejmě s ohledem na

možnost vybudování pěšího spojení – podchodu (viz. připomínka č. 5)

Odůvodnění

Je důležité si uvědomit širší souvislosti a priority budoucího dopravního

uspořádání ve spádové oblasti. V současné době je Nuselská ulice jediná páteřní komunikace

procházející historickou zástavbou Nuslí (na území MČ Praha 4). Vede po ní tramvajová trať

i autobusové linky. Celá oblast je přetížena automobilovou dopravou, která omezuje MHD a

2

limituje kultivaci veřejných prostranství ve prospěch pěších, jak již bylo započato před několika

lety realizací projektu z dílny IPR. Pro tradiční obytnou čtvrť jsou zde důležitá místní veřejná

prostranství s charakterem náměstí (křížení s Botičem u Michelské sokolovny, Kloboučnická,

V Horkách) a především lokální centrum Nuslí – náměstí bratří Synků. Právě toto náměstí čeká

díky stanici metra zásadní proměna. Aby byl potenciál pro vznik živého atraktivního

pobytového prostranství využit, bude nutné zde co nejvíce zredukovat individuální

automobilovou dopravu. Klíčem ke zklidnění je právě možnost lepšího dopravního řešení.

Je nutné co nejdříve zpracovat podrobnější urbanistické řešení území, které by mělo respektovat

městský charakter okolí tak, aby nové dopravní stavby co nejméně negativně ovlivnily okolí.

Pokud by mělo dojít k částečné realizaci stavby „Komunikační propojení Otakarova - Nad

Vinným potokem“, mělo by mít charakter městské ulice, kde bude dostatek prostoru pro pěší,

cyklisty, stromořadí i okrasnou a ochranou zeleň (odclonění železnice). Pozornost by se měla

věnovat i úpravám před podchodem k nádraží Vršovice, navazující Čestmírově ulici,

možnostem výstavby podél Bartoškovy ulice na drážních pozemcích, nových mostů přes Botič

atd. Na základě studie je pak možné připravovat realizace dílčích etap, případně navrhovat

podrobnější využití územních rezerv veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

V rámci projednání MPP byl koridor zkrácen a vymezeno zůstává kompromisní kratší řešení. S ohledem na obtížné trasování v okolí Otakarovy ulice není územní ochrana dlouhého původního koridoru navazujícího na ÚP SÚ HMP účelná. Koridor nebude znovu vymezen v původní délce. Propojení ulice Nad Vinným potokem s přemostěním

Botiče a krátkého úseku Bartoškovy ulice po křižovatku s ulicí V Horkách vytvoří významnou dopravní alternativu na okraji zástavby k zatíženým sběrným komunikacím, přispěje ke snížení automobilového zatížení v ulicích s tramvajovou dopravou a zajistí vhodnou obsluhu zástavby v transformačních plochách. V souvislosti s výstavbou metra D, stanice Námí bratří Synků jsou plánovány významné úpravy veřejných prostranství v širší oblasti včetně ulice Bartoškovy zahrnující místní komunikace a parkovací plochy, plochy pro pěší a bezmotorovou dopravu, vegetační úpravy a pod. Záměry úprav veřejných prostranství nejsou s ohledem na podrobnost zahrnovány do systému staveb pozemních komunikací dopravní infrastruktury a v MPP pro ně nejsou plochy koridorů vymezovány. Všechny požadavky jsou ale v souladu se základní koncepcí MPP, pro kultivaci veřejného prostoru jsou vytvořeny dostatečné předpoklady. Podrobnější dokumentace může být zpracována a všechny úpravy budou pravděpodobně v rámci koncepčních studií nebo navazujících řízení řešeny. Konkrétní dopravní řešení a dopravní opatření nejsou předmětem územního plánu.

Problematika požadavků na podmíněnost územními studiemi byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl pořizovatelem zvolen jednotný přístup pro vymezování podmíněnosti.

V návrhu MPP, bylo-li to v daných plochách shledáno jako důvodné, zejm. dochází-li návrhem MPP k výraznému nenárokovému zhodnocení pozemků navýšením míry využití území nad rámec dnešního právního stavu v ÚP SÚ, bylo požadavku vyhověno účelnějším nástrojem, a to ve smyslu požadavku podatele. Do návrhu MPP byl v doplněn regulativ podmíněnosti plánovací smlouvou (PPS) dle § 323 odst. 10 NSZ, včetně příslušných regulativů PPS. Byly stanoveny podmínky a lhůta pro jejich uzavření a jejich základní obsah. Na základě komplexního posouzení a zohlednění všech obdržených připomínek a námitek byly doplněny PPS pro konkrétní plochy. PPS byly provázány na stávající právní stav a zohledňují právní kontinuitu tak, aby nepoškodily vlastníky z hlediska nepřiměřeného zásahu do jejich práv a legitimního očekávání, tj. jsou aplikovány zpravidla na zhodnocovaný rozdíl HPP, který MPP "přidává" oproti ÚP SÚ (stávajícímu právnímu stavu). Byly stanoveny výjimky, pro které se podmíněnost nepoužije. Příslušné regulativy byly odvozeny z praxe HMP, z důvodu legitimního očekávání vlastníků a transparentního, rovného a předvídatelného chování města i úřadu vůči vlastníkům. Z toho důvodu bylo přihlédnuto k Metodice spoluúčasti investorů schválené ZHMP v 01/2022, z hlediska kontinuity a předvídatelnosti. Plochy, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, jsou vymezeny v grafické části Z 01 a uvedeny v KLZ/900. Výčet těchto ploch je uveden v příloze č. 2/900 a je doplněn krycím listem podmíněnosti v příloze č. 3. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení

výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Druhým nástrojem, kterým návrh MPP řeší požadavky na určitou formu podmíněnosti, je pro zajištění koordinovaného a koncepčního rozvoje významných transformačních a rozvojových ploch 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.

V neposlední řadě pořizovatel prověřoval i právní kontinuitu s regulativy dosavadního ÚP SÚ, neboť v mnoha případech podatelé požadují vymezování podmíněnosti územní studií de facto nad rámec dnešního právního stavu, tj. v územích, kde ÚP SÚ nevyžaduje ani podmíněnost územní studií ani zastavovací studií. To jsou de facto všechna území mimo plochy ve velkých rozvojových územích (tzv. VRÚ) a mimo plochy s plovoucími značkami. V takových případech proto pořizovatel v rámci správní úvahy při vážení veřejných a soukromých zájmů došel k závěru, že stanovení podmíněnosti v území pořízením územní studie by nebylo možné odůvodnit ani její nezbytností pro prověření složitých vztahů v území, neboť v daných případech byla urbanistická koncepce území dostatečně prověřena v rámci zpracování MPP a navržené regulativy poskytují dostatečný rámec pro rozhodování v navazujících řízeních. Požadavek na podmíněnost územní studií by v takových případech představoval nepřiměřené omezení využití území, které neodpovídá míře složitosti řešeného území ani účelu tohoto nástroje, a nadto by byl v rozporu s právní kontinuitou. Uložení takové podmínky proto nebylo shledáno odůvodněným.

Z výše uvedeného vyplývá, že pořizovatel systémově a komplexně prověřil na základě připomínek a námitek danou problematiku jak ve vztahu k tomuto území a dotčeným pozemkům, tak zároveň metodicky v rámci celého území hl. m. Prahy jednotně a v souladu

s cíli a úkoly územního plánování. Dále podrobněji viz příloha P.167 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036054

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1428

Podatel | **JANEČKOVÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03QHB

Identifikátor podání Portálu Pražana | f37tdue3

Lokalita | 768, 042

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka vnitroblok Čestmírova (2/9)

Vyjádření

2) Stanovení výškové regulace v oblasti nádraží Vršovice na 4 podlaží

Opakujeme naši žádost z roku 2022 ke stanovení maximální výšky budov na 4 podlaží

v severozápadní oblasti nádraží Vršovice (ulice Ukrajinská ke křižovatce s ulicí Vršovická).

V severovýchodní oblasti nádraží Vršovice došlo k přeměně ploch „drážních“ nezastavitelných

na plochy obytné zastavitelné. Jedná se o zásadní změnu, která v souvislosti s nevymezením

vhodné výškové regulace nových staveb může významně narušit charakter lokality.

Zachování charakteru lokality, který vytváří Park Jiřiny Haukové a Jindřicha Chalupeckého,

kterému dominuje budova nádraží Vršovice, na které navazují jednopatrové a dvoupatrové

stavby zázemí železniční stanice, považujeme za zásadní. Nová vysoká zástavba (6 + 2 podlaží)

by zcela změnila charakter této lokality a prakticky by zastínila Park Jiřiny Haukové a Jindřicha

Chalupeckého.

Severní oblast nádraží Vršovice bude navíc důležitá s ohledem na napojení na metro D (mj.

novým podchodem v západní části nádraží), rozvoj areálu nádraží pro potřeby

vysokorychlostních tratí nebo tunelových železničních spojení tzv. „metropolitní expres

spodem“, proto by mělo být k tomuto prostoru přistupováno uvážlivě a s důrazem na veřejné

využití ploch.

Nádraží Vršovice bude hrát při budoucím rozvoji důležitou roli, ale zároveň je potřeba zachovat

charakter lokality, který je v severní části určen budovou nádraží Vršovice.

Odůvodnění

Původní návrh Metropolitního plánu navrhoval zachovat výškovou úroveň

dle historické nádražní budovy Vršovice a dalších správních budov v jejím sousedství o výšce

3 podlaží. Současný návrh navrhuje výškovou úroveň na 6 pater, což je dvojnásobek původního

návrhu!

Vyšší zástavba by výrazně narušila pohledy z prostoru Vinohrad a parku Grébovka na

historickou zástavbu Nuslí, což je jeden ze sledovaných cílů památkové ochrany.

Pro další rozvoj nádraží Vršovice a zachování Genius Loci této lokality je zásadní zajistit

výškovou úroveň případných budoucích staveb v souladu s původními nádražními budovami a

neumožnit zástavbu vyšší, která by narušila nejenom pohledové podmínky, ale také

urbanistickou strukturu na pomezí Vršovic a Nuslí.

Výšková úroveň 4 pater v bezprostředním sousedství nádraží Vršovice je v tomto ohledu

vhodným kompromisem umožňujícím vybudování veřejné infrastruktury při zachování

urbanismu lokality Vršovice.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava hranice lokality a vymezení významné cyklotrasy (návrh), tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

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 v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

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).

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). V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. 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 strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že 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.

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.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním 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).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036055

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1428

Podatel | **JANEČKOVÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03QHB

Identifikátor podání Portálu Pražana | f37tdue3

Lokalita | 041

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Námítka vnitroblok Čestmírova (3/9)

Vyjádření

3) Vymezení vnitrobloku Mečislavka jako „PARK“

Opakovaně žádáme o zakreslení plochy zeleně ve vnitrobloku Fordových domů v ulicích

Čestmírova a Mečislavova – tzv. „vnitroblok Mečislavka“ jako plochu kategorie „PARK“.

Žádáme o zařazení plochy do kategorie „Park“. Konkrétní kategorii necháváme na zpracovateli,

předpokládáme že by byla vhodná kategorie „Lokalitní park“, případně „Místní park“.

Jedná se o vyznačení reálného stavu využití městského pozemku – pozemek č. 338 v katastru

Nusle je v majetku Hlavního města Prahy, ve správě Městské části Praha 4 a je využíván jako

veřejně přístupná komunitní zahrada.

Připomínka se týká měněné plochy – dotčený pozemek byl v návrhu Metropolitního plánu

v roce 2022 vymezen jako součást Veřejně prospěšné stavby pro komunikační síť.

V současném návrhu byla plocha této veřejně prospěšné stavby změněna.

Odůvodnění

Jedná se o vyznačení reálného stavu využití městského pozemku.

Areál vnitrobloku „Mečislavka“ je parkově upravený a slouží jako komunitní zahrada

s veřejným přístupem. Komunitní zahrada Mečislavka slouží mj. ke vzdělávání a ekologické

výchově a je veřejně přístupná v rámci stanoveného režimu. Jedná se o jediný takový prostor

v rámci širšího okolí Nuslí. Vymezení veřejně přístupné zelené plochy jako „park“ je v zájmu

o ochranu a zlepšení životního prostředí v intravilánu hlavního města Prahy.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce,

kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze redukce dopravní infrastruktury, tj. nikoliv úprava vymezení parku, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

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.

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Námítka

ID 3036056

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1428

Podatel | **JANEČKOVÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03QHB

Identifikátor podání Portálu Pražana | f37tdue3

Lokalita | 041

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Námítka vnitroblok Čestmírova (4/9)

Vyjádření

4) Vymezení nezastavitelných ploch pro nový park v Nuslích

Opakovaně žádáme, aby Metropolitní plán převzal z platného územního plánu návrh kategorie

„Park“ pro oblast „trojúhelníku“ ulic Mojžírova, Bartoškova, U Pernštejnských a U Křížku.

Tato plocha (pozemek č. 386, katastr Nusle) by měla být vymezena jako „Park“ - a to nejlépe

jako kategorie „Lokalitní park“ nebo „Místní park“.

Tento „trojúhelník“ je vhodný pro vybudování parku nebo náměstí.

Území podél nádraží Vršovice je silně zatížené hlukovou zátěží a je zde velký nedostatek

zelených ploch. Návrh Metropolitního plánu proto jde proti principu zlepšování životního

prostředí v Praze tím, že mění plochy vymezené pro budoucí parkové využití na zastavitelné.

Odůvodnění

Platný územní plán Prahy 4 vymezuje v lokalitě park formou „ZMK - zeleň

městská a krajinná“. Metropolitní plán toto vymezení nepřebírá a nijak nereflektuje. Je v zájmu

životního prostředí i v rámci Strategie adaptace hl. m. Prahy na změnu klimatu, aby tato

lokalita, která je předurčená jako zelená plocha byla v Metropolitním plánu pevně stanovena

jako nezastavitelná plocha kategorie Park.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Projednávanou úpravou v daném místě bylo vymezení plochy rezervované pro občanskou vybavenost v ploše stavebního bloku, který zde byl vymezen již ve veřejném projednání. Nejedná se tudíž o změnu zastavitelnosti pozemku. Na základě tohoto lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část.

Deficit vybavenosti v území byl vyhodnocen jako významnější než případný deficit nestavebních ploch. Zároveň je plocha zastavěná i v souladu s dnešním stavem, kdy na pozemku stojí budovy. Navrženou vybaveností bude zajištěno uspokojení potřeb místních obyvatel.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla

uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036057

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1428

Podatel | **JANEČKOVÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03QHB

Identifikátor podání Portálu Pražana | f37tdue3

Lokalita | 838, 042

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Námítka vnitroblok Čestmírova (5/9)

Vyjádření

5) Vymezení zelených ploch v návaznosti na Havlíčkovy sady

Žádáme o vymezení zelené plochy mezi ulicí Vršovická a tokem Botiče jako „nezastavitelná

rekreační lokalita“ v návaznosti na lokalitu 838 / Havlíčkovy sady.

Tato připomínka je zásadní, protože návrh Metropolitního plánu je v této lokalitě v přímém

rozporu s platným územním plánem, jehož cílem bylo zde chránit zeleň – a to především

v návaznosti na Havlíčkovy sady. V současné době je lokalita vymezena jako "ZMK - zeleň

městská a krajinná". Nezastavěná lokalita zároveň umožňuje pohledy z Havlíčkových sadů od

Gröbeho vila nebo viničního altánu směrem na Nusle. Jmenovitě se jedná o pozemky: 1039,

1040/1, 1037/13, 1037/6, 2487/5 a 2502/12. V lokalitě byla také nově vymezena veřejně

prospěšná stavba bezmotorové dopravy cyklotrasa 650/-/6, která ještě více posiluje rekreační

funkci lokality.

Odůvodnění

V místě mezi ulicí Vršovická a tokem Botiče se nachází zelené plochy a

sportoviště pod širým nebem, kterým vymezením celé lokality jako „zastavitelná obytná

lokalita“ hrozí zánik. Zachování nezastavěné zelené plochy v této lokalitě má přímou návaznost

na Havlíčkovy sady a tuto lokalitu rozšiřuje a do budoucna může rozšiřovat o sportovní účely.

Cíle regulativů pro oblast 042 / Vršovice hovoří o „doplňování prostupnosti podél potoka

Botič“ – proto je vhodné, aby tato lokalita zůstala vymezena jako nezastavitelná a byla využita

jako průchozí podél jižního břehu Botiče. Dále rekreační funkci této lokality posiluje veřejně

prospěšná stavba bezmotorové dopravy cyklotrasa 650/-/6.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava vymezení významné cyklotrasy (návrh), tj. nikoliv úprava způsobu využití na nezastavitelnou rekreační lokalitu, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

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 3036058

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1428

Podatel | **JANEČKOVÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03QHB

Identifikátor podání Portálu Pražana | f37tdue3

Lokalita | 767, 041

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Název | Námítka vnitroblok Čestmírova (6/9)

Vyjádření

6) Vymezení cyklotras 650/-/112 a 650/-/153 jako veřejně prospěšné stavby

Žádáme o vymezení cyklotras „650/-/112 Cyklotrasa Otakarova – Čiklova“ a „650/-/153

Cyklotrasa Bartoškova“ v Metropolitním plánu výslovně jako veřejně prospěšná stavba

dopravní infrastruktury – konkrétně jako „Veřejně prospěšná stavbu pro bezmotorovou

dopravu“. Tyto cyklotrasy byly nově do návrhu doplněny jako „Významná cyklotrasa (návrh)“.

Odůvodnění

Předmětné cyklotrasy zajistí klíčové propojení celoměstského významu: propojí

Vršovickou drážní promenádu a nadřazenou trasu A5 s významnými cyklotrasami A1 a A2 v

oblasti Výtoně podél Vltavy. K záměru existuje vyhledávací studie z roku 2019 (autor T. Cach),

která záměr v daném koridoru prověřila a prokázala jeho technickou realizovatelnost.

Stávající křižovatka Otakarova je dlouhodobě místem s vysokou intenzitou automobilové

dopravy a složitou organizací provozu, což zásadně omezuje možnosti vytvořit zde bezpečné a

komfortní cyklistické řešení. Navržený koridor cyklotrasy, vycházející z výsledků vyhledávací

studie, naopak nabízí vedení trasy převážně mimo automobilový provoz, a tím výrazně

bezpečnější a atraktivnější spojení pro cyklisty i pěší.

Vymezení cyklotrasy jako veřejně prospěšné stavby je nutné jako prevence zmaření záměru v

budoucnu. V daném území již v minulosti došlo ke zhoršení prostupnosti pro pěší a cyklisty

nevhodným prodejem pozemků, např. v ulici Na Ostrůvku, kde došlo ke zmaření záměru vést

pěší spojení podél Botiče. Bez vymezení VPS hrozí, že další dílčí záměry povedou k

obdobnému znehodnocení zbývajících možností pro vedení bezpečné cyklotrasy. Vymezení

těchto tras jako veřejně prospěšná stavba je důležité také s ohledem na koordinaci s dalšími

strategickými dopravními záměry v lokalitě.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Propojení cyklotras je vedeno především po pozemcích města, Správy železnic a státu. Zároveň novou koncepcí železničního uzlu Praha došlo k novým nárokům železniční infrastruktury (rozšíření kolejiště), o které bude nutné lokálně trasu posunout, konkrétní trasu je nutné prověřit. To je jasným signálem, že ukotvení trasy jako VPS není odůvodnitelné. Metropolitní plán umožňuje vymezení vybraných cyklotras jako veřejně prospěšných staveb v případech, kdy mají charakter samostatné liniové dopravní stavby nezbytné pro funkčnost cyklistické sítě. Jelikož MPP vymezuje cyklotrasy jako spojení dvou bodů, závazná je existence a role tohoto propojení, nikoli jeho přesné trasování nebo technické řešení, které je předmětem navazujících stupňů dokumentace a dopravního řešení území. Vymezení

cyklotrasy v Metropolitním plánu jako spojení dvou bodů představuje koncepční požadavek na zajištění funkční cyklistické vazby v rámci městské sítě. Závazná je existence a role tohoto propojení, nikoli jeho přesné trasování nebo technické řešení, které je předmětem navazujících stupňů dokumentace a dopravního řešení území. Vymezení koridoru VPS naopak trasu v území fixuje.

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, a to již v rámci veřejného projednání návrhu MPP.

Vrstva cyklistické dopravy byla upravena jako celek dle aktuálních podkladů. Byl přiměřeně zpracován Radou HMP schválený systém cyklotras (dříve tzv. Cyklogenerel), avšak byly zpracovány pouze hierarchicky nejvýznamnější trasy, z důvodu nezbytnosti neporušit podrobnost a měřítko územního plánu, které návrhu MPP dle stavebního zákona přísluší. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.110 a 113 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3036059

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1428

Podatel | **JANEČKOVÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03QHB

Identifikátor podání Portálu Pražana | f37tdue3

Lokalita | 041, 768, 042

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Název | Námítka vnitroblok Čestmírova (7/9)

Vyjádření

7a) Západní podchod nádraží Vršovice

Žádáme o zanesení návrhu pěšího propojení podchodem pod západní částí kolejíště nádraží

Vršovice jako „Významná stavba pro bezmotorovou dopravu (návrh)“.

V západní části nádraží Vršovice je dle studie proveditelnosti Dopravního uzlu Praha

(zpracovatel Správa železnic) navržen nový podchod z ulice Ctíradova, avšak tento prvek nebyl

do návrhu Metropolitního plánu promítnut.

Zároveň je třeba konstatovat, že „Veřejně prospěšná stavba pro železniční dopravu“ nezahrnuje

severní část možného pěšího propojení s návazností do ulice Ukrajinská navazující mj. na

„Veřejně prospěšnou stavbu pro bezmotorovou dopravu“ (viz. připomínka 7a).

Návrh správy železnic navrhuje prodloužení nástupiště a vybudování nového nástupiště v jižní

části kolejíště do ulic Mečislavova a Ctíradova. Zatímco ostatní prvky návrhu rozšíření

železniční trati a doprovodných staveb byly v místě zaneseny do návrhu Metropolitního plánu,

včetně rozšíření územní rezervy pro železniční stavbu, návrh podchodu zde zakreslen nebyl.

Tato připomínka je reakcí na změny návrhu Metropolitního plánu v oblasti nádraží Vršovice,

které byly provedeny od návrhu z roku 2022.

Odůvodnění

V lokalitě nádraží Vršovice dochází ke změnám na základě studie

proveditelnosti Železničního uzlu Praha, které mohou významně ovlivnit rozvoj lokality na

pomezí Prahy 4 a Praha 10. Tato studie byla promítnuta do aktuálního návrhu Metropolitního

plánu a došlo kde k zásadním změnám ve vymezen ploch železniční infrastruktury nebo

územních rezerv.

Vzhledem k tomu, že se v tuto chvíli jedná o návrh vyplývající ze studie proveditelnosti a další

řešení návrhu podchodu a jeho návaznosti budou předmětem dalších stupňů projektové

dokumentace a přípravy projektu, žádáme o zakreslení návrhu podchodu v plné délce

umožňující případné propojení Vršovic a Nuslí, což odpovídá cílům regulativů pro

danou oblast:

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná

úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, bylo zejména úprava hranice lokality v severní části ve vyznačené trase, tj. nikoli odstranění či vymezení pěšího propojení, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3036060

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1428

Podatel | **JANEČKOVÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03QHB

Identifikátor podání Portálu Pražana | f37tdue3

Lokalita | 768, 042

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Název | Námítka vnitroblok Čestmírova (8/9)

Vyjádření

7b) Vymezení strategických rozvojových ploch nádraží Vršovice

V souvislosti s předešlou připomínkou žádáme o vrácení změny využití lokalit v severní části

nádraží Vršovice, které se dají předpokládat jako potřebné pro budoucí možnosti rozšíření

zázemí nádraží Vršovice a vybudování západního podchodu.
Jmenovitě se jedná o pozemek

č. 2502/67 v katastru Vršovice, který byl původně celý vymezen jako nezastavitelné území a

také jako „Plocha, koridor dopravní nebo technické infrastruktury (návrh)“ a především jako

„Veřejně prospěšná stavba pro železniční dopravu“.

Nevymezení této plochy jakožto rezervy pro budoucí plánování by mohlo mj. vést k zamezení

možnosti realizace plnohodnotného západního podchodu nádraží Vršovice, a tedy nenaplnění

cílů lokality 042 / Vršovice a 041 / Nusle „rozvíjení propojení lokality s lokalitou

Nusle / Vršovice“.

Požadujeme, aby bylo upřednostněno využití drážních pozemků v prostoru nádraží Vršovice

pro veřejné potřeby občanů Prahy, oproti záměrům soukromých developerů.

Odůvodnění

V rámci návrhu Metropolitního plánu v roce 2022 byl zmíněný pozemek

veden jako součást nádraží Vršovice jako „Plocha, koridor dopravní nebo technické

infrastruktury (návrh)“ a též jako „Veřejně prospěšná stavba pro železniční dopravu“. Toto

vymezení vytvářelo rezervu pro další rozvoj nádraží Vršovice – a to především s ohledem na

vybudování / rozšíření zázemí pro cestující například novým západním podchodem, čekárnou,

případně cyklověží nebo parkovacím domem apod. Současný návrh severní část drážních

pozemků vyčlenit z ploch pro železniční dopravu významným způsobem omezuje budoucí

možnosti zázemí nádraží rozvíjet.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Na základě podrobného řešení ve Studii proveditelnosti ŽUP - Železniční uzel Praha, byl upraven rozsah hranic lokalit 042 / Vršovice a 768 / Nádraží Vršovice a Strašnice. Dle této studie předmětný pozemek není zahrnut do obvodu dráhy a nevyplývá tak nutnost záboru zmíněného pozemku pro potřeby železnice. S ohledem na ÚP SÚ HMP je tento pozemek zařazen do plochy určené pro provoz železniční dopravy (DZ - tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály) s návazností na parkovou plochu a zastavitelné plochy s obytným či polyfunkčním využitím. Z tohoto důvodu byl, v návrhu MPP, v místě vymezen stabilizovaný stavební blok v zastavitelné obytné lokalitě s blokovou strukturou taktéž s návazností na parkovou plochu. Zahrnutí těchto pozemků do lokality 042 / Vršovice může podpořit lepší začlenění území do

organismu města. Zároveň se jedná o stabilizované území dle čl. 70 odst. 1) textové části MPP; 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. Zároveň není znemožněno vybudování např. pěších prostupů či podchodu. V těsné blízkosti je již vymezeno několik městských parků. Případná zástavba, která bude dotvářet městskou strukturu, musí respektovat charakter lokality a při vhodném řešení umožní efektivní využití zbytkových ploch v sousedství železničního koridoru.

Námítka

ID 3036061

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1428

Podatel | **JANEČKOVÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03QHB

Identifikátor podání Portálu Pražana | f37tdue3

Lokalita | 768, 042

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Název | Námítka vnitroblok Čestmírova (9/9)

Vyjádření

7c) Vymezení zeleného ochranného pásu podél nádraží Vršovice

V souvislosti s předešlou připomínkou žádáme, aby byl upraven návrh vymezení ploch

v severní části nástupiště s ohledem na ochranu funkci zelených ploch.

Žádáme, aby byl tento ochranný pás zeleně podél severní části nádraží Vršovice vymezen jako

„Místní park“ v návaznosti na okolní plochy Parku Jiřiny Haukové a Jindřicha Chalupeckého.

Stejně jako u předešlé připomínky se jedná o pozemek č. 2502/67 v katastru Vršovice u kterého

došlo poslední aktualizací návrhu Metropolitního plánu k podstatným změnám v neprospěch

životního prostředí. Nově je celý pozemek určený k zástavbě jako „zastavitelná obytný

lokalita“, což je v přímém rozporu se strategiemi hl. m. Prahy na adaptaci na změny klimatu a

ochranu životního prostředí.

Odůvodnění

Lokalita se nachází mezi nádražím Vršovice a ulicí Vršovická – jedná se o

svah porostlý vzrostlou zelení, který vytváří významný zelený pás clonící negativní jevy

dopravy na ulici Vršovická i z železniční dopravy. Celá lokalita je významně negativně

postižena intenzivní dopravou, proto je potřebné chránit plochy zeleně jako je právě zelený pás

podél severní části nádraží Vršovice.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Na základě podrobného řešení ve Studii proveditelnosti ŽUP - Železniční uzel Praha, byl upraven rozsah hranic lokalit 042 / Vršovice a 768 / Nádraží Vršovice a Strašnice. Dle této studie předmětný pozemek není zahrnut do obvodu dráhy a nevyplývá tak nutnost záboru zmíněného pozemku pro potřeby železnice. S ohledem na ÚP SÚ HMP je tento pozemek zařazen do plochy určené pro provoz železniční dopravy (DZ - tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály) s návazností na parkovou plochu a zastavitelné plochy s obytným či polyfunkčním využitím. Z tohoto důvodu byl, v návrhu MPP, v místě vymezen stabilizovaný stavební blok v zastavitelné obytné lokalitě s blokovou strukturou taktéž s návazností na parkovou plochu. Zahrnutí těchto pozemků do lokality 042 / Vršovice může podpořit lepší začlenění území do organismu města. Zároveň se jedná o stabilizované území dle čl. 70 odst. 1) textové části MPP; 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. Zároveň není znemožněno vybudování např. pěších prostupů či podchodu. V těsné blízkosti je již vymezeno několik městských parků. Případná zástavba, která bude dotvářet městskou strukturu, musí respektovat charakter lokality a při vhodném řešení umožní efektivní využití zbytkových ploch v sousedství železničního koridoru.

Námítka

ID 3027734

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1429

Podatel | **Společenství vlastníků Nademlejská 1069**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03FWD

Identifikátor podání Portálu Pražana | f3jsubxz

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Opomenutí řešení pro zlepšení kvality života v Praze

Vyjádření

Současná verze metropolitního plánu nenabízí zlepšení kvality života v Praze, ale naopak jeho zhoršení.

Odůvodnění

Současná verze metropolitního plánu (SV MP), zejména pak na Praze 9, nezlepšuje kvalitu života současných obyvatel, ani nenabízí verzi kvalitního života příštím obyvatelům. Právě naopak, současná verze SV MP zhoršuje kvalitu života současným obyvatelům Prahy a tento zhoršený stav nabízí i obyvatelům budoucím. SV MP násobí množství bytových domů a jejich podlaží, ale neřeší, nebo řeší zcela nedostatečně, zejména i) tepené ostrovy (viz např. prazsky.denik.cz/zpravy_region/ve-kterych-prazskych-ctvrtich-je-v-lete-nejtepleji-v-holesovicich-a-libni-202207.html), ii) nedostatek zeleně, iii) nedostatek veřejného prostranství, iv) nedostatek ploch pro volnočasové využití, v) nedostatečnou dopravní infrastrukturu (konkrétně např. ulicím Poděbradská a Kbelská fatální výstavbou slibuje dopravní kolaps) a vi) nedostatečnou občanskou vybavenost. Obyvatelé Prahy chtějí dozajista nejen bydlet, ale rovněž bydlet a žít kvalitně, a k tomu SV MP nepřispívá měrou, jakou přispět může, naopak v některých ohledech bohužel tuto kvalitu zhoršuje. S ohledem na předešlé žádám, aby byl SV MP přepracován takovým způsobem, aby naplňoval výše uvedená kritéria.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán je koncipován jako celek a řeší kvalitu života prostřednictvím urbanistické koncepce, vymezení krajiny, prvků městské přírody, veřejných prostranství a veřejné vybavenosti

v měřítku celé Prahy. Základní koncepce je v Metropolitním plánu shrnuta prostřednictvím 10 tezí, které jsou kombinovány do 4 principů. Prostřednictvím tezí a principů jsou formulována základní východiska a požadavky na základní koncepci rozvoje Prahy v souladu s požadavky Zadání. Principy a jednotlivé teze jsou následně rozvinuty v regulativech pro jednotlivé lokality a podrobnějším popisem jednotlivých ploch, linií a bodů. Aby byl zajištěn soulad se Zadáním a s principy pojetí rozvoje Prahy jako zlepšování stávajícího stavu (nikoliv plošného rozvoje území), je stanoven požadavek na přednostní doplňování transformačních území poblíž centra města.

Požadavky ohledně údajného nedostatku veřejné vybavenosti byly prověřeny již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Rozsah vymezené veřejné vybavenosti byl aktualizován na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, požadavků městských částí a dalších připomínkujících a námítujících, a také v souvislosti s podrobnějšími analytickými nástroji IPR Praha (Modely rozvoje čtvrtí, Prognóza obyvatel a veřejné vybavenosti). Vymezení ploch veřejné vybavenosti bylo komplexně prověřeno a upraveno, byla revidována celá vrstva v rozsahu území HMP, a to včetně zohlednění právní kontinuity a právního stavu v ÚP SÚ, jakož i pořizovaných změn ÚP SÚ a relevantních územních a podkladových studií. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.112 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

K naplnění koncepce veřejné infrastruktury Metropolitní plán využívá sadu nástrojů: Vymezení plochou, vymezení bodem, vymezení parametrickou regulací, vymezení pomocí celé lokality (pro rozsáhlé areály). Tyto nástroje jsou aplikovány na základě potřebného rozsahu, typu vybavenosti a stavu prověřování území. Pro zhodnocení dostatku kapacity pro vybavenost je nezbytné uvažovat a bilancovat tyto nástroje dohromady, neboť se jedná o ucelený systém.

Bylo opětovně prověřeno, že Metropolitní plán vymezuje dostatek ploch pro vznik nové občanské vybavenosti i pro ochranu té stávající, byla provedena celková bilance i analýza jednotlivých sektorů. Toto prověření je k dispozici v kapitole č. 9 textové části odůvodnění (k článku 164 Vyhodnocování Metropolitního plánu; Bilance občanské vybavenosti).

Nad rámec explicitně vymezených ploch návrh MPP vytváří nastavení takových podmínek, které usnadňují možnost budování veřejné vybavenosti v celém zastavitelném území (možnost umísťování veřejné vybavenosti ve všech obytných a produkčních plochách).

Regulativním vymezením vybavenosti v územním plánu však nelze garantovat všechny podmínky k její realizaci. Návrh MPP proto nad

rámec pasivních nástrojů vytváří předpoklady pro nástroje iniciace, kterým jsou plánovací smlouvy, které se na základě vyhodnocení stávající praxe ukazují jako efektivní nástroj pro zajištění veřejné vybavenosti.

Pořizovatel považuje navržené řešení na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

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 mířil již ve své původní podobě návrhu pro společném jednání (2018) a časově jim předcházel. 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 započítání 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 (městské 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.

Ochrana krajiny a přírodního prostředí, kompozice města v krajině a krajiny ve městě je základním předpokladem pro trvale udržitelný rozvoj města. Návrh MPP dostatečným způsobem definuje základní teze pro ochranu a rozvoj krajiny jako celku, tedy krajinu ve městě i otevřenou krajinu, s důrazem na parkové plochy jako základ rekreačního potenciálu. Koncepce otevřené krajiny je definována zněním čl. 21 až 27 textové části, vyjadřuje souhrnné podmínky pro ochranu a rozvoj nezastavitelných lokalit. Metropolitní plán zdůrazňuje celkovou krajinnou kompozici a rekreačně-sportovní význam otevřené krajiny jako krajinného zázemí města. Podrobněji viz příloha P.160 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Návrh MPP vytváří územní podmínky pro zvýšení autoregulačních schopností i pro zvýšení schopnosti zadržovat vodu v krajině. Pro minimalizaci nepříznivých změn hydrologického režimu v tocích, při řešení rozvoje jednotlivých oblastí citlivých na zvyšování podílu zpevněných ploch, se v Metropolitním plánu navrhuje vhodné povrchové retence, vodní nádrže a odpovídající vodohospodářská opatření. Protierozní opatření nejsou v Metropolitním plánu specifickým způsobem řešena. Každý z návrhů na změny v uspořádání území a ve využití území, který při své realizaci vede k doplnění trvalé vegetace do krajinné struktury, je významným opatřením vedoucím ke snížení vodní a větrné eroze. Kompetence řešit a umísťovat v území konkrétní účelová protierozní opatření má krajinné plánování v projektových dokumentacích na úrovni územního rozhodnutí, tedy zejména v pozemkových úpravách. MPP problematiku protierozních opatření a požadavků na retenci vody řeší komplexně návrhem vhodných ploch, zařízení a opatření v podrobnosti územního plánu. Vlastní stavebně technické řešení protierozních opatření a opatření pro retenci vody v jednotlivých plochách bude předmětem následných řízení dle stavebního zákona. Podrobněji viz příloha P.161 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027735

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1430

Podatel | **Senior Centrum s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03MME

Identifikátor podání Portálu Pražana | f3nkie5n

Lokalita | 574

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Senior Centrum - běžící stavební řízení

Vyjádření

Od jara roku 2023 je společnost majitelem pozemku na území městské části Praha 4 -Michle, při styku ulic Ohradní a Pod Vršovickou vodárnou I., parcely č. 700/50, k.ú. Michle. Toto území je dle platného územního plánu vedeno jako plocha s funkcí VV - veřejné vybavení.

Na základě funkce dle ÚP byla na této ploše (a dále na p.č. 700/67, 700/217, 700/218, k.ú. Michle) vypracována projektová dokumentace na stavbu objektu zdravotnického zařízení - Senior centrum.

Dne 24.6.2024 byla na tuto akci podána žádost o vydání společného povolení na městskou část Praha 4 (viz příloha Žádost o vydání společného povolení). K žádosti byly přiloženy veškeré potřebné vyjádření od dotčených orgánů a příslušných odborů, které dokládají, že náš záměr je reálný v této lokalitě, mimo jiné i souhlasné stanovisko MHMP - Odbor územního rozvoje vydané dne 19.7.2023 pod č.j. MHMP 1075583/2023 a jeho dodatek ze dne 4.8.2023 pod č.j. MHMP 1628814/2023 (viz příloha Souhlasné stanovisko MHMP - Odbor územního rozvoje).

Dle návrhu Metropolitního plánu se má předmětný pozemek stát součástí území nově označeno jako „park ve volné zástavbě“, což změnilo pozemek určen pro veřejnou vybavenost defakto nazvanou plochu.

Náš pozemek má celkovou plochu 1789 m² a není vložen mezi jiné objekty, ale tvoří samostatně ucelený pozemek určený pro dokončení veřejné vybavenosti tohoto sídliště, ale vzhledem ke změně systému zde nebyla možnost dokončit veřejnou infrastrukturu pro starší občany.

V případě akceptace nového Metropolitního plánu by:

- nebylo možné dokončit veřejnou vybavenost pro toto sídliště

- bylo omezeno stávající vlastnické právo na tento pozemek a znemožnil by jakékoliv stavění z důvodu nové definice parkové plochy, která nekoresponduje s plánovaným záměrem výstavby sociálního zařízení. Tato změna by mohla znemožnit realizaci připravovaného projektu a mohla by vést ke zmaření probíhajícího řízení.

Navrhujeme úpravu funkčního využití našeho pozemku p.č. 700/50, který je dle návrhu Metropolitního plánu veden jako "park ve volné zástavbě", na funkci "stavební blok", a to v návaznosti na sousední pozemek, který je touto funkcí již označen.

Odůvodnění

a) Záměr byl ze strany Odboru územního rozvoje potvrzen jako vhodný pro tuto lokalitu a nebyl ze strany žádných dotčených orgánů považován jako nevhodný a naopak svým účelem dokončí chybějící veřejnou vybavenost v této lokalitě.

b) Metropolitní plán sice umožňuje dokončit záměry, u nichž bylo řízení o povolení stavby zahájeno před nabytím jeho účinnosti, a že tyto záměry se považují za přípustné podle dosavadního Územního plánu (viz Přejímaná ustanovení - článek 167 Nedokončené záměry). Vztahuje se to i na náš probíhající záměr výstavby seniorského centra, který je v plném souladu s platnou funkcí veřejné vybavenosti. Ale zařazení pozemku do plochy parkové zeleně v Metropolitním plánu vytváří do budoucna značné právní riziko. Přejímaná ustanovení řeší pouze stávající, nedokončené řízení, nikoli situaci, kdy by řízení bylo z jakéhokoliv důvodu přerušeno, vráceno k doplnění, zastaveno nebo kdy by bylo nezbytné žádat o nové povolení (např. na základě požadavků dotčených orgánů či technických úprav projektu). V takovém případě by již záměr nebyl posuzován podle stávajícího územního plánu, ale podle Metropolitního plánu, kde je pozemek určován jako parková zeleň. To znemožní realizaci seniorského centra, ačkoliv jde o veřejně prospěšnou stavbu odpovídající charakteru území a jeho potřebám.

c) Navržená změna funkčního využití pozemku ze stávající plochy veřejné vybavenosti na plochu parku ve volné zástavbě představuje podstatný zásah do možností nakládání s pozemkem. Tato změna omezuje výkon vlastnického práva, neboť výrazně zužuje okruh přípustných způsobů využití oproti současně platnému územnímu plánu. Navržené zařazení pozemku do kategorie parkové zeleně povede ke snížení jeho tržní hodnoty, protože znemožní realizaci

funkce, která je v souladu s dosavadním územním plánem a s původním účelem nabytí pozemku.

d) Smysl parkové plochy v sídlišti má hlavní účel pro menší zelené plochy mezi panelové sídliště, nikoliv pro plochy nutné pro veřejnou vybavenost, které jsou nutné jako doplněk pro sídliště, nikoliv další zátěž pro sídliště. V bezprostředním okolí řešené plochy se již nachází rozsáhlé plochy veřejné zeleně, které obsluhují okolní panelové domy. Navržená změna plochy do kategorie parkové zeleně tedy není odůvodněná reálným nedostatkem zeleně v území, ani nezlepšuje stávající kvalitu veřejného prostoru. Pozemek je vhodný pro umístění zařízení, které slouží veřejnosti. Zamýšlená výstavba senior centra je plně v souladu s funkcí veřejné vybavenosti a přispěje k doplnění potřebných služeb v území, aniž by byla jakkoli narušena okolní obytná zástavba či snížena kvalita života jejích obyvatel. Vzhledem k tomu, že okolí je již dostatečně vybaveno plochami zeleně a že pozemek má přirozený potenciál pro veřejně prospěšnou stavbu, není důvod upřednostnit jeho přeměnu na parkovou zeleň.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části

výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

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.

Problematika regulativů parku ve volné zástavbě (PVZ) byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře zohledněn a zvážen již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání. Vzhledem k zásahu do legitimního očekávání vlastníků a právní kontinuity byly regulativy PVZ upraveny ve smyslu jejich rozvolnění.

Umísťování budov pro obsluhu a údržbu PVZ bylo umožněno. Dále bylo umožněno, aby mohly ÚPČP, RP a ÚS upřesnit podmínky pro umísťování nových budov. Regulativy stávajících budov v PVZ byly upraveny tak, že ve vztahu ke katastru nemovitostí je považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP; byl doplněn odkaz na katastrální zákon. Vrstva parků ve volné zástavbě byla na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání 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 bylo dílčím způsobem vymezení PVZ korigováno, resp. redukováno. Návrh MPP byl 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.

Dále již návrh z výše uvedených důvodů upravován nebyl, neboť textace regulativů i vymezení regulativu PVZ v grafické části návrhu MPP byly shledány jako vyvážené při zachování koncepce a flexibility zároveň a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

Námítka

ID 3027736

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1430

Podatel | **Senior Centrum s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03MME

Identifikátor podání Portálu Pražana | f3nkia5n

Lokalita | 574

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Senior Centrum - dokončení infrastruktury pro veřejnou vybavenost

Vyjádření

Dle územního plánu je plocha na p.č. 700/50 vedena jako "plocha veřejného vybavení".

Dotčené území se nachází v zastavěné části města s rozvinutou občanskou vybaveností a dobrou dopravní dostupností. Vedle řešených pozemků se nachází základní škola, která pozemky nemá důvod žádným způsobem využívat, jelikož plochy pro sport a zábavu jsou situovány na opačné straně školního areálu, tudíž lze vyloučit, že by se uvažovaným projektem zasáhlo do potřeb vzdělávání žáků nebo jejich komfortu.

V blízkém okolí se dále nachází mateřská škola, dialyzační středisko, objekty drobného podnikání a služeb, ale zejména budovy pro bydlení. Lokalita je tedy přirozeně propojena s každodenním městským životem a má charakter stabilizovaného městského území s potřebou rozšíření sociální infrastruktury, kterou by plánovaný objekt centra pro seniory vhodně doplnil. Na středu tohoto sídliště byla rezervována plocha pro veřejnou vybavenost, která nebyla v době stavby sídliště dokončena. Na protějším pozemku je již plánována výstavba nové polikliniky, jejíž blízkost by přinesla benefity pro uživatele domova pro seniory – především snadnou dostupnost zdravotní péče. Společné umístění těchto dvou zařízení by vytvořilo synergický celek, který přispěje ke zvýšení kvality života nejen seniorů. Je rovněž třeba podotknout, že v těsné blízkosti území se již nachází rozsáhlý lesní komplex, který zachová na území potřebnou zeleň a může také sloužit jako park.

S ohledem na demografický vývoj je zajištění dostupné sociální infrastruktury, včetně pobytových služeb pro seniory, zásadním veřejným zájmem. Domov pro seniory v lokalitě chybí a je nutný.

V případě akceptace nového metropolitního plánu v této lokalitě bude znemožněna tvorba nového nutného sociálního zařízení pro starší osoby.

Navrhujeme úpravu funkčního využití našeho pozemku p.č. 700/50, který je dle návrhu Metropolitního plánu veden jako "park ve volné zástavbě", na funkci "stavební blok", a to v návaznosti na sousední pozemek, který je touto funkcí již označen.

Odůvodnění

a) Navržená změna funkčního využití pozemku ze stávající plochy veřejné vybavenosti na plochu parku ve volné zástavbě představuje podstatný zásah do možností nakládání s pozemkem. Tato změna omezuje výkon vlastnického práva, neboť výrazně zužuje okruh přípustných způsobů využití oproti současně platnému územnímu plánu. Navržené zařazení pozemku do kategorie parkové zeleně povede ke snížení jeho tržní hodnoty, protože znemožní realizaci funkce, která je v souladu s dosavadním územním plánem a s původním účelem nabytí pozemku.

b) Navrhovaná změna funkčního využití pozemku na parkovou zeleň zároveň omezuje možnost doplnění potřebné veřejné infrastruktury v lokalitě. Území je dlouhodobě zatíženo nedostatkem kapacit zařízení pro služby, komunitní aktivity a sociální péči, především pro stárnoucí populaci.

Ponechání plochy v kategorii veřejné vybavenosti umožňuje realizovat seniorské centrum, doplní chybějící lokální infrastrukturu a poskytne službu, která v dané oblasti objektivně chybí. Přeměna pozemku na parkovou zeleň tento potenciál eliminuje, a přitom neřeší žádný skutečný deficit, protože v okolí se již nachází dostatečné množství zeleně. Zařazení této plochy jako parku tedy nepřináší území funkční přínos, zatímco ponechání původní funkce veřejné vybavenosti umožní doplnění infrastruktury, která je pro udržitelný rozvoj lokality nezbytná. Tím se přispěje k vyšší kvalitě života místních obyvatel a ke stabilitě území v dlouhodobém horizontu.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

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.

Problematika regulativů parku ve volné zástavbě (PVZ) byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Pořizovatel se na základě došlých vyjádření požadavkem opětovně zabýval i v rámci opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a konstatuje, že požadavek byl v maximální možné míře zohledněn a zvážen již ve verzi návrhu MPP projednávané v rámci opakovaného veřejného projednání. Vzhledem k zásahu do legitimního očekávání vlastníků a právní kontinuity byly regulativy PVZ upraveny ve smyslu jejich rozvolnění.

Umísťování budov pro obsluhu a údržbu PVZ bylo umožněno. Dále bylo umožněno, aby mohly ÚPČP, RP a ÚS upřesnit podmínky pro umísťování nových budov. Regulativy stávajících budov v PVZ byly upraveny tak, že ve vztahu ke katastru nemovitostí je považováno za rozhodné datum nabytí účinnosti MPP, nikoli datum vydání MPP; byl doplněn odkaz na katastrální zákon. Vrstva parků ve volné zástavbě byla na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání 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 bylo dílčím způsobem vymezení PVZ korigováno, resp. redukováno. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.102 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Další rozvolnění regulativů nebylo pořizovatelem v rámci správních 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.

Dále již návrh z výše uvedených důvodů upravován nebyl, neboť textace regulativů i vymezení regulativu PVZ v grafické části návrhu MPP byly shledány jako vyvážené při zachování koncepce a flexibility zároveň a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Pořizovatel považuje navržené řešení z výše uvedených důvodů na základě vyhodnocení výsledků projednání za adekvátní ve smyslu vyvážení soukromých a veřejných zájmů.

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 3027757

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1434

Podatel | **Městská rekreační s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZXW7P

Identifikátor podání Portálu Pražana | f65wms5q

Lokalita | 871, 778

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Návrat k regulaci z roku 2022

Vyjádření

1. Námítka ke grafické části (výkresům): V rámci lokality **871 / Litovický potok Vlastník** požaduje změnu regulace Pozemku parc. č. 344/26, 344/24 a 349/2 v k. ú. Veleslavin, z regulace „parkového lesa“ na regulaci „zahrádkové osady“ a tím navrácení regulace Pozemku do návrhu Metropolitního plánu z roku 2022.

Na Pozemku se nacházejí desítky let staré chaty sloužící k rekreaci.

Odůvodnění

A. Současná navrhovaná regulace Metropolitním plánem (2025)

Současný návrh Metropolitního plánu zařazuje Pozemek do lokality 871 / Litovický potok. Tato plocha je Metropolitním plánem definována označením **zN (13) R [S]**, tedy jako stabilizovaná zastavitelná nestavební plocha s typem struktury parkový les a způsobem využití zastavitelná rekreační.

Podle čl. 53 odst. 1 textové části Metropolitního plánu parkový les je nestavební urbánní struktura tvořená převážně plochami s lesní vegetací (lesopark). Parkový les je veřejně přístupný, případně veřejně přístupný ve své hlavní části.

Podle čl. 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné rekreační lokality nebo plochy je sport, rekreace a relaxace. Je vymezena pro ochranu a rozvoj tohoto specifického určení.

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, tj. zejména budovy, jiné stavby a pozemky sloužící pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, obchod, služby, ubytování a administrativu, pokud nebude významně omezeno hlavní využití a regulovanou plochou budovy („**RPB**“), tj. plocha, kterou vyjadřuje pravoúhlý průmět obvodových konstrukcí nadzemních podlaží budovy do vodorovné roviny vyjma prvků před stavební čarou, těchto staveb nepřekročí 30 % plochy záměru, dopravní a technickou infrastrukturu, zahrádkové osady a stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

Podstatná část Pozemku Vlastníka je v této lokalitě **navíc zařazen do transformační plochy 412/871/8130**, pro kterou jsou stanoveny speciální regulativy oproti obecným regulativům lokality 871 / Litovický potok. Transformační plocha 412/871/8130 o rozloze 26.084 m² má stanovenou cílovou charakteristiku plochy jako *park* a tvoří součást městského parku čtvrtový hierarchie — Údolí Litovického potoka.

Městský park je podle čl. 84 textové části Metropolitního plánu tvořen nestavebním blokem nebo souborem nestavebních bloků, které jsou zpravidla veřejně přístupné. Součástí městského parku mohou být i lesy a městské přírodní plochy, některé městské parky či jejich části mohou být kulturními památkami, jejich částmi, nebo se mohou nacházet na území památkových rezervací a památkových zón⁵⁹. V ojedinělých případech jsou součástí vymezeného městského parku také budovy, jiné stavby a soukromé zahrady.

Možnost provedení změn v městském parku je regulována na základě příslušnosti území parku k jednotlivým plochám podrobnějšího strukturálního členění. Přípustnost umisťování nových budov a jiných staveb v městském parku je stanovena na základě příslušnosti parku ke konkrétní hierarchické úrovni dle čl. 90 textové části Metropolitního plánu, pokud není v KLZ/100 stanoveno jinak.

Dle čl. 90 textové části Metropolitního plánu se v plochách městských parků se ojediněle vyskytují enklávy stávajících budov. Dále se v plochách městských parků obvykle vyskytují jiné stavby. Uvedený čl. 90 textové části Metropolitního plánu a související dále podrobně stanovují, jaké stavby lze v plochách městských parků umisťovat a stanovuje z těchto pravidel výjimky a dodatečná omezení apod.

Podle návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 byl Pozemek regulován jako zahrádková osada.

V důsledku změny regulace Pozemku, tj. jeho zařazení do struktury parkového lesa, došlo oproti návrhu Metropolitního plánu z roku

2022, ve kterém byl Pozemek zařazen do ploch „zahrádkových osady“ ke snížení míry využitelnosti Pozemku Vlastníka.

A. K nedůvodnosti navrhované regulace

Jak uvádí samotné odůvodnění vymezení a regulativů lokality 871 / Litovický potok, *velkou* část lokality tvoří rozsáhlá zahrádková osada, která z obou stran těsně přiléhá k Litovickému potoku. Právě tato zahrádková osada přitom je navržena k transformaci na park v rámci transformační plochy 412/871/8130, čímž dochází k zpřísnění regulace a omezování Vlastníka nad rámec obecných regulativů předmětné lokality s typem struktury parkový les. Není zřejmé, z jakých důvodů se pořizovatel Metropolitního plánu rozhodl odchýlit od původně navrhované regulace z roku 2022 - samotné odůvodnění vymezení a regulativů lokality 871 / Litovický potok tyto úvahy nikterak nerozvíjí a omezuje se toliko na věcný popis faktického stavu řešeného území.

Převážná část ploch, kvůli nimž je transformace vymezena (zahrádkové osady přiléhající k Litovickému potoku), představuje zcela odlišné a ucelené území, které má i podle odůvodnění plánu odlišnou funkční dynamiku a jinou úroveň stavebního zatížení. Zařazení Pozemku Vlastníka do této transformační plochy je proto zjevně arbitrární a neodpovídá reálným poměrům v území. Je nutné upozornit, že na Pozemku se dnes vyskytují již desítky let staré rekreační/zahrádkářské chaty a stavby.

Metropolitní plán nevysvětluje, proč by právě Pozemek měl představovat nezbytnou součást parku, nebo z jakých úvah vychází jeho zařazení do transformační plochy. Oproti původnímu návrhu z roku 2022 tak došlo bez řádného odůvodnění k zásadnímu snížení právní jistoty i k omezení ekonomického a rozvojového potenciálu Pozemku, jež, při absenci legitimního urbanistického důvodu, nelze považovat za opatření přiměřené ani proporcionální. Vlastník zejména upozorňuje na skutečnost, že dle původního návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 bylo možné již existující chaty na pozemku nahradit novými či současné rekonstruovat a rozvíjet, to navrhovaná regulace Metropolitním plánem 2025 neumožňuje a nezohlednění existujících staveb ve svém návrhu regulace nijak neodůvodňuje.

Rovněž je nutné zdůraznit, že navrhovaná změna regulačního režimu má povahu podstatného zásahu do legitimního očekávání Vlastníka. **V roce 2022 byl pro území Pozemku představen regulativ, jenž zachovával obecné charakteristiky lokality 871 / Litovický potok a umožňoval standardní míru využití odpovídající zastavitelné rekreační ploše zahrádkářské osady, to umožňovalo zachování a nahrazení současných chatek chatkami novými.** Vlastník tomuto regulativu přizpůsobil své reálné investiční úvahy (nahrazení

a rekonstrukce stávajících chatk), přičemž navržené zpřísnění z roku 2025 zcela proti těmto očekáváním mění základní charakter území i limity jeho využití. Takový zásah musí být řádně zdůvodněn a podepřen racionálními úvahami o potřebách rozvoje území, což se však v projednávaném případě nestalo.

B. 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 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 připouštět 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.**

V projednávaném případě je nezbytné zdůraznit, že požadavek na respektování principu proporcionality a zákazu libovůle nabývá ještě vyšší intenzity z toho důvodu, že změna regulace postihuje **pouze dílčí část území lokality 871 / Litovický potok**, aniž by navržené řešení bylo jakkoli odůvodněno ve vztahu k nemožnosti rozvíjet a nahrazovat již existující stavby v území, tj. rekreační chatky. Z návrhu Metropolitního plánu ani z jeho textové části nevyplývá, že by Pozemek Vlastníka měl vykazovat specifické hodnoty, funkční charakteristiky nebo limity, které by odůvodňovaly nutnost změny jeho zařazení ze zahrádkářské osady do parkového lesa.

Rovněž nelze přehlédnout, že pořizovatel Metropolitního plánu **zcela rezignoval na vypořádání skutečné potřeby regulace touto intenzitou**, přestože zásah spočívající v převedení plochy do městského parku představuje jeden z nejpřísnějších regulačních režimů vůbec. Úprava výrazně zasahuje do možnosti umísťování staveb do území, a to bez jakékoli analýzy, která by prokazovala, že předmětná část území je z hlediska ochrany veřejných hodnot kritická, zvláštním způsobem zranitelná nebo že zde existují překážky, které by bránily přiměřenému rozvoji spočívajícímu v možnosti rozvíjet a nahrazovat současné stavby chat na Pozemku. Absence takové argumentace činí navržené řešení **vnitřně neodůvodněným** a nerespektujícím povinnost pořizovatele racionálně zdůvodnit potřebu zásahu.

Zásadní deficit odůvodnění se projevuje rovněž v absenci jakéhokoli posouzení **prostorových, environmentálních či krajinotvorných vazeb**, jež by mohly odůvodnit nutnost zařazení Pozemku právě do městského parku čtvrtěové hierarchie, a tím eliminovat možnost rozvíjení a nahrazování současných rekreačních chat do budoucna.

Lze rovněž konstatovat, že návrh regulace nerespektuje ani přístup, podle něž je **pořizovatel povinen zachovat kontinuitu plánovací dokumentace**, nedochází-li ke změně skutkových či odborných vstupů oproti předchozímu plánovacímu období. Je nutné, aby jakákoliv významná odchylka od předchozího návrhu či konceptu odůvodnit konkrétními novými poznatky, změnou situace v území nebo novými požadavky na jeho využití. V daném případě však žádná taková změna prokázána nebyla, a přesto dochází k zásadnímu zpřísnění regulace oproti návrhu Metropolitního plánu z roku 2022.

Dle Vlastníka je dále navrhovaná regulace Metropolitním plánem 2025 **nepřiměřená mimo jiné i z důvodu, že nerespektuje současný faktický stav na Pozemku** a nijak neodůvodňuje, z jakého důvodu nemůže být návrh regulace Metropolitním plánem 2025 přijat v takové podobě, která by respektovala současné stavby

na Pozemku a umožnila je rozvíjet a nahrazovat, a to navíc za situace, kdy návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 toto umožňoval.

C. Historická kontinuita využití území; a

Skutečný stav území a funkční celek zahrádkové a rekreační kolonie

Nad rámec výše uvedeného je třeba zdůraznit, že dotčené území vykazuje dlouhodobě ustálený rekreační a zahrádkový charakter, který je dán nejen faktickým způsobem užívání, ale i historickými veřejnoprávními akty. **Usnesením Obvodního národního výboru Praha 6 z prosince roku 1954, č. j. 2555, jímž byla v dané lokalitě povolena „výstavba chovatelské oplocené osady k pěstování holubů a zřízení staveb k zotavování uživatelů a jejich rodin“.** Tento dokument jednoznačně dokládá, že předmětné území bylo již v polovině 20. století koncipováno a legitimně užíváno jako rekreační a zahrádková osada, nikoliv jako plocha určená pro veřejný parkový les.

Tento **historický vývoj se promítl i do dlouhodobého faktického stavu**, území je po desetiletí využíváno jako soubor oplocených pozemků s drobnými rekreačními stavbami, funkčně tvořícími zahrádkovou a rekreační kolonii. Navržené zařazení Pozemku do režimu městského parku v rámci transformační plochy 412/871/8130 tak neodpovídá ani historickému, ani současnému charakteru území a představuje kvalitativní odklon od právem aprobovaného způsobu využití, který trvá již více než sedmdesát let.

Za těchto okolností nelze považovat změnu regulace spočívající v převedení Pozemku do městského parku za rozumnou a přiměřenou. Jde o zásah, který bez prokázané změny vstupních podmínek a **bez racionálně odůvodněné potřeby na straně veřejného zájmu narušuje dlouhodobý faktický i právní stav území a popírá legitimní očekávání Vlastníka** v souladu s jeho historickým určením i způsobem užívání.

Pro úplnost je nutno uvést, že předmětný **Pozemek netvoří izolovanou jednotku, ale je součástí širšího územního celku tvořeného desítkami staveb rekreačního charakteru**, které se nacházejí jak na soukromých, tak na obecních pozemcích. Jedná se zejména o chaty, drobné rekreační objekty s přípojkami inženýrských sítí, zahradní domky a oplocené pozemky, jež dohromady vytvářejí funkčně ucelenou zahrádkovou a rekreační kolonii s dlouhodobě stabilizovaným způsobem užívání. Pozemek byl vždy evidován jako orná půda.

Tato okolnost je významná i z hlediska urbanistického posouzení. Území jako celek vykazuje charakter zahrádkové osady, v níž se

rekreační a zahrádkové využití ploch rozvinulo kontinuálně a v rozsahu, který zjevně vylučuje, aby bylo bez dalšího nahlíženo jako na homogenní městský park. Navržené zařazení Pozemku do městského parku v rámci transformační plochy 412/871/8130 tak nekoresponduje se skutečným stavem území a zcela opomíjí funkční propojení jednotlivých pozemků, jež tvoří stabilizované rekreační prostředí.

I. Závěr

Vlastník trvá na tom, aby využitelnost Pozemku stanovená v návrhu Metropolitního plánu z roku 2022 zůstala zachována i v konečně podobě Metropolitního plánu. Tímto Vlastník žádá pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvážil navrhané řešení ve vztahu k Pozemkům a návrh Metropolitního plánu v části týkající se Pozemku změnil do podoby navržené Vlastníkem výše.

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel v této věci rozhodoval o vypořádání střetu dvou legitimních zájmů v území. V území totiž dochází k rozporné situaci, kdy se v lokalitě nachází zahrádková osada sestávající z oplocených zahrad a drobných zahradnických staveb v soukromém vlastnictví, které se v místě nacházejí již od 50. let 20. století. Na straně druhé dosavadní ÚP SÚ (již od svého schválení v roce 1999) vymezuje na těchto pozemcích plochu ZMK spolu s regulativem celoměstského systému zeleně a biokoridoru, tedy požadavek na prostupnou veřejnou parkovou plochu. Toto vymezení bylo schváleno Zastupitelstvem hl. m. Prahy již v roce 1999 a jedná se o dlouhodobý požadavek samosprávy na využití území. Z urbanistického hlediska převažují argumenty k potvrzení požadavků dle dosavadního ÚP SÚ, neboť se lokalita nachází v rámci zastavěného území, zajištění její prostupnosti a její integrace do vystavěného prostředí je žádoucí i vzhledem k rozsahu tohoto území.

V rámci zpracování MPP bylo řešení této plochy několikrát prověřeno a na základě zásadní připomínky MČ byla vymezena transformační plocha s cílovou charakteristikou plochy "park". Jelikož pořizovatel vyhodnotil oba protichůdné pohledy jako legitimní, na základě postupu definovaného stavebním zákonem konzultoval tento rozpor s určeným zastupitelem, respektive jeho poradním orgánem, Komisí Rady hl. m. Prahy pro nový územní plán (KONUP). Závěrem byl pokyn k vyhovění požadavku MČ v rozsahu dle platného ÚP, ve kterém jsou vymezeny plochy ZMK a LR. S ohledem na kontinuitu regulace s platným územním plánem pořizovatel vyhodnotil, že se nejedná o nepřípustný zásah do vlastnických práv.

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.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Námítka

ID 3027759

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1436

Podatel | **JARUŠEK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03QX3

Identifikátor podání Portálu Pražana | f7hnb5t9

Lokalita | 201

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Podávám tímto námítku proti návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy ve vztahu k zastavitelné transformační ploše s obytným využitím 411/201/2024 (04) 20×3,0 v lokalitě 201 / Hrdlořezy, která nově zahrnuje pozemky v bezprostřední návaznosti na přírodní park Smetanka. Jako vlastník sousední nemovitosti nesouhlasím s takto nastavenými regulativy (Zmax 50 %, Zz 20 %, Vz 3,0, výšková regulace 2–4 nadzemní podlaží), neboť podle mého názoru představují nepřiměřenou intenzifikaci zástavby a zásadní negativní zásah do území. Navrhuji, aby tato plocha nebyla v této podobě jako zastavitelná transformační plocha s obytným využitím schválena, případně aby byla regulace podstatně zmírněna tak, aby odpovídala stávajícímu charakteru území a jeho limitům; podrobné důvody a požadavky uvádím v části Odůvodnění.

Odůvodnění**Magistrát hlavního města Prahy****Odbor územního rozvoje****Jungmannova 35/29****110 00 Praha 1**

V Praze dne 2.12.2025

Věc: Námítka k návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy – zastavitelná transformační plocha s obytným využitím, transformační plocha 411/201/2024 (04) 20x3,0 v lokalitě 201 / Hrdlořezy

Vážení,

ve lhůtě stanovené veřejnou vyhláškou oznamující konání opakovaného veřejného projednání návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy podávám tímto námitku jako vlastník sousední nemovitosti, který je dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), považován za osobu oprávněnou námitku uplatnit. Návrh regulace představuje zásah, který dle mého názoru není v souladu s cíli a úkoly územního plánování a který nepřiměřeně zasahuje do práv dotčených vlastníků.

Námitka se konkrétně týká zastavitelné transformační plochy s obytným využitím, označené v návrhu Metropolitního plánu jako transformační plocha 411/201/2024 (04) 20x3,0 v lokalitě 201 / Hrdlořezy o rozloze 17 395 m². Pro tuto plochu jsou stanoveny zejména následující regulativy:

- struktura: transformační plocha s heterogenní strukturou – plochy doplňující stávající struktury,
- koeficient základního zastavění budovami Zz: 20 %,
- koeficient maximálního zastavění budovami Zmax: 50 %,
- koeficient základní podlažnosti Vz: 3,0,
- výšková regulace: nově navržená zástavba v rozmezí 2–4 nadzemní podlaží (RNP).

Takto nastavené regulativy umožňují vznik kapacitní bytové zástavby, která by vedla k výraznému navýšení dopravní i populační zátěže území a k zásadní proměně jeho charakteru. Navržené řešení považuji za neodůvodněné, disproportionální a technicky i právně nedostatečně podložené. Níže uvádím hlavní důvody nesouhlasu:

1. Nepřiměřené navýšení zátěže území

Stávající charakter území i jeho nejbližšího okolí odpovídá rozvolněné, převážně nízkopodlažní zástavbě s vysokým podílem zeleně, a to v bezprostřední návaznosti na přírodní park Smetanka. Navržené parametry transformační plochy 411/201/2024 umožňují výrazně vyšší intenzitu zástavby, než jaká je v daném území obvyklá a přiměřená.

Kapacitní výstavba bytových domů v rozsahu, který lze z těchto regulativů dovodit, by znamenala mnohonásobné navýšení podlažních ploch a s tím související dopravní, hlukové a emisní zátěže. Takový rozsah výstavby je v příkrém rozporu s dosavadním

charakterem území a narušuje koncepci rozvolněné zástavby s vysokým podílem zeleně v návaznosti na přírodní park Smetanka.

2. Nedostatečné dopravní napojení a ohrožení bezpečnosti

Navržená regulace zcela ignoruje zásadní limity dopravní obslužnosti lokality. Ulice Mezilehlá má v několika úsecích šíři pouhých cca 6 metrů, chybí chodníky i veřejné osvětlení. Komunikace byla původně navržena jako slepá obslužná ulice k podzemní garáži a není kapacitně dimenzována pro zvýšený dopravní provoz generovaný kapacitní bytovou výstavbou na předmětné ploše.

Reálně lze očekávat vznik stovek nových bytových jednotek, což povede k výraznému nárůstu dopravních pohybů – v řádu stovek vozidel denně – přičemž většina tranzitu by zatížila právě Mezilehlou a okolní obytné ulice. Taková dopravní zátěž je naprosto nepřijatelná a ohrožuje bezpečnost i kvalitu života stávajících obyvatel, včetně dětí docházejících pěšky do škol a školek.

3. Absence napojení na širší městskou infrastrukturu

V návrhu Metropolitního plánu není pro tuto lokalitu zohledněna nutnost vytvoření nové sběrné komunikace odpovídající šířkovým normám (min. 8–12 m) ani adekvátní napojení na širší dopravní skelet města. Současné okolní komunikace (Mezitřaťová, U Schodů a další) nejsou uzpůsobeny pro obsluhu sídlištní či blokové bytové výstavby.

Navrhované řešení tak vede k paradoxu, kdy vzniká urbanisticky významná obytná lokalita bez odpovídajícího dopravního napojení a bez jasně definovaného systému parkování, což zvyšuje riziko dopravního kolapsu v celé oblasti.

4. Neřešené kapacity občanské vybavenosti

Navržené využití transformační plochy by znamenalo navýšení počtu obyvatel o stovky osob, avšak návrh Metropolitního plánu v této lokalitě zcela pomíjí potřebu rozšíření veřejné vybavenosti. V docházkové vzdálenosti chybí volná kapacita mateřských a základních škol, zdravotních zařízení a dalších základních služeb.

Pro stovky nových obyvatel by bylo nutné zajistit desítky míst v mateřských školách a desítky až stovky míst v základních školách. Tyto kapacity v území nejsou dostupné. Veškeré potřeby by tak byly ve zvýšené míře řešeny individuální dopravou, což dále zhorší dopravní situaci a zvýší zátěž obyvatel i životního prostředí.

5. Ohrožení ekologické stability a chráněných biotopů

Lokalita tvoří přirozený biotop pro řadu zvláště chráněných druhů živočichů dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. Patří sem mimo jiné ledňáček říční, bobr evropský, zmije obecná, otakárek fenyklový nebo strakapoud prostřední. Navrhovaná výstavba by znamenala likvidaci stanovišť těchto druhů bez biologického hodnocení, které by mělo být ze zákona nezbytné.

Dotčené území je zároveň součástí systému ekologické stability (ÚSES) – jde o interakční zónu ekologického propojení. Narušení tohoto prvku není v návrhu Metropolitního plánu odůvodněno převažujícím veřejným zájmem. Převládá zájem na intenzivním zhodnocení území formou developerské bytové výstavby, což je v rozporu s principy ochrany přírody a krajiny a se zásadami udržitelného rozvoje.

6. Územně plánovací pochybení a porušení zásad proporcionality

Návrh Metropolitního plánu skokově zvyšuje možnou intenzitu využití dané plochy na úroveň vícepatrové bytové zástavby, přestože bezprostředně navazující zástavba má převážně charakter nízkopodlažních rodinných domů a menších obytných objektů. Takto výrazný rozdíl v měřítku a výškové hladině zástavby je v rozporu se zásadou proporcionality a přiměřenosti zásahu do stávajícího prostředí.

Přiměřenou variantou by bylo zachování nízkopodlažního, zahradního charakteru území s důrazem na zeleň a přírodní charakter svahu v návaznosti na přírodní park Smetanka, popřípadě pouze mírné zahuštění při striktním dodržení limitů, které odpovídají okolní zástavbě. Kapacitní bytová výstavba umožněná navrženými regulativy tuto zásadu nerespektuje a je v rozporu s požadavky na udržitelný rozvoj dle § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů.

7. Procesní a právní nedostatky návrhu

V podkladech k dané ploše chybí reálné a proveditelné řešení přístupových tras, není zajištěna veřejná komunikace k obsluze nových staveb v parametrech odpovídajících předpokládané dopravní zátěži, nebyla projednána a vyhodnocena alternativní řešení nižší intenzity využití plochy.

Dále chybí komplexní vyhodnocení vlivů na životní prostředí (včetně hlukové a dopravní zátěže, kvality ovzduší a biologických hodnot území) a není zohledněno reálné územní omezení dané krajinným rázem a technickou infrastrukturou v území (ochranná pásma kanalizace, svažitost terénu, riziko eroze apod.). Oproti tomu je

z podkladů patrný záměr developerů maximalizovat výnosy na úkor stávajícího prostředí bez adekvátního respektování jeho limitů a kvality.

8. Kumulativní zátěž území a tlak developerských projektů

V bezprostředním i širším okolí dotčeného území vzniklo v nedávné době, případně je aktuálně realizováno, více rozsáhlých developerských projektů, které již samy o sobě znamenají zvýšený tlak na dopravní infrastrukturu, veřejné služby, krajinný ráz a pobytovou kvalitu prostředí. Jedná se mimo jiné o projekt Trojlístek (součást širšího konceptu Zelené město), výstavbu Rezidence Harmonia v areálu bývalé továrny na cukrovinky a v sousedství historické Jiránkovy vily z roku 1678, projekt Rezidence V Údolí a především rozsáhlý developerský záměr Tesla Hloubětín, realizovaný na území bývalého průmyslového areálu.

Kromě těchto již realizovaných nebo připravovaných projektů je v návrhu Metropolitního plánu v blízkosti dotčeného území zahrnuta také další zastavitelná transformační plocha 411/201/2012 (04) 25×4,0, která umožní další výraznou zástavbu území a přinese další nárůst dopravní a populační zátěže.

Tyto nové zástavby, byť situované mimo vymezenou transformační plochu 411/201/2024, mají přímý a kumulativní dopad na kapacity infrastruktury v širším území. Dochází ke zhoršení dopravní obslužnosti, přetížení veřejné vybavenosti a ztrátě pobytové kvality. Navržené nastavení regulativů pro transformační plochu 411/201/2024 přitom tyto vazby zcela ignoruje, ačkoliv právě v kontextu uvedených záměrů je dopad další intenzivní bytové výstavby ještě závažnější a zcela nevhodný. Přístup, kdy jsou jednotlivé projekty posuzovány izolovaně, bez zohlednění jejich úhrnných efektů, je v rozporu s principem udržitelného rozvoje i odpovědného plánování.

Závěr

Navržené vymezení a regulativy zastavitelné transformační plochy s obytným využitím, transformační plocha 411/201/2024 v lokalitě 201 / Hrdlořezy, nejsou v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Nejsou přiměřené charakteru lokality, porušují zásady udržitelného rozvoje, ohrožují kvalitu života stávajících obyvatel, znehodnocují jejich majetek a významně zatěžují životní prostředí bez odpovídající kompenzace.

K dotčenému území již v minulosti proběhl proces změny územního plánu č. Z 3536/28 – převod z OB-A na OB-D, včetně vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (námítka k projednávané změně

územního plánu č. Z 3536/28 z dubna 2025). Tato změna byla po velkém množství připomínek a námitek zrušena, aniž by byly věcně vypořádány zásadní argumenty dotčených obyvatel. Považuji za nepřijatelné, aby obdobné řešení bylo nyní znovu prosazováno prostřednictvím Metropolitního plánu, bez skutečného vypořádání již dříve uplatněných námitek.

Z výše uvedených důvodů požaduji, aby navržené regulativy pro transformační plochu 411/201/2024 nebyly v této podobě schváleny a aby byla tato plocha z návrhu Metropolitního plánu vypuštěna jako zastavitelná transformační plocha s obytným využitím, přičemž bude zachován stávající, převážně přírodní a nízkopodlažní charakter území v návaznosti na přírodní park Smetanka. V případě, že by se pořizovatel přesto rozhodl regulaci této plochy dále rozvíjet, požaduji, aby byla zásadně přepracována tak, aby respektovala nízkopodlažní charakter okolní zástavby, limity dopravní a technické infrastruktury a ekologické hodnoty území, a to na základě řádně zpracovaných dopravních, hlukových a biologických studií a po otevřeném projednání s veřejností.

Současně výslovně trvám na tom, aby v případě přepracování regulace byly provedeny podrobné dopravní studie zohledňující reálné možnosti napojení mimo stávající obytné ulice, aby bylo provedeno hlukové šetření a biologické hodnocení území, aby bylo zajištěno napojení a přístup v parametrech odpovídajících předpokládané dopravní a populační zátěži a aby byla plně respektována návaznost na přírodní park Smetanka a systém ekologické stability.

S úctou,

Michal Jarušek
Mezilehlá 404/6

190 00 Praha 9 - Hrdlořezy

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné

regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla úprava způsobu výpočtu hrubých podlažních ploch a ve svém důsledku tedy snížení koeficientu míry využití území; úprava pouze dílčí části výškové regulace, a to ve čtverci při severní hranici transformační plochy; zmenšení rozsahu transformační plochy a úprava typu struktury - nikoliv však její nové vymezení. Lze tedy konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel vysvětluje:

Transformační plocha 411/201/2024 byla koordinována s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536. Přístup, jak byly kapacity nastavovány v rámci odvození míry využití území mezi změnami dosavadního ÚP SÚ a návrhem MPP je podrobně popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP. Vzhledem ke specifčnosti a hodnotám území, ke kterým pořizovatel v rámci vyhodnocování výsledků projednání přihlédl, byla nad rámec obvyklé koordinace pořizovaných změn ÚP SÚ dle rozhodnutí Zastupitelstva HMP

snížena míra využití území, a to až na koeficient, který odpovídá dle ÚP SÚ hodnotě KPP 0,6, i přes to, že změna ÚP SÚ se pořizuje s požadavkem na 0,8 (podmínečně přípustně 1,1) a v návrhu MPP by při standardní jednotné metodice měl být vymezen odpovídající přepočtený koeficient 1,0 či 1,05.

Díky této úpravě byla mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním výrazným způsobem snížena projednávaná (navrhovaná) míra využití území v návrhu MPP. Navržený koeficient pro výpočet míry využití území v návrhu Metropolitního plánu k VP (2022) při přepočtu na metodiku ÚS SÚ odpovídal hodnotě KPP 1,0-1,2, což je v zásadě dvojnásobek oproti návrhu Metropolitním plánu k OVP (2025).

V souladu s článkem 36 odst. 3 a 71 odst. 4 textové části Metropolitního plánu může být typ struktury na úrovni dílčích ploch stanoven odlišně od typu struktury lokality, v tom případě má přednost podrobnější regulace (na úrovni dílčích ploch). V případě transformační plochy 411/201/2024, jejíž typ struktury se liší od typu struktury lokality tedy platí regulativy pro heterogenní strukturu. Pojmy, které nejsou Metropolitním plánem přímo definovány, ani nejsou stanoveny souvisejícími právními předpisy jsou použity v jejich obvyklém obecném významu (článek 3 odst. 1). U pojmů bez exaktního významu je při rozhodování určitý prostor pro správní úvahu stavebního úřadu.

Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je 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. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2024 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umísťovat i bez přímého vymezení v MPP. Dále uvádíme, že v tomto ohledu byla zachována kontinuita s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536, která požadavky na občanskou vybavenost v předmětné ploše s rozdílným způsobem využití OB – čistě obytné, explicitně nestanovuje.

Posouzení vlivů na životní prostředí je součástí Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Další dopady případného záměru na životní prostředí a kvalitu života budou prověřovány v rámci navazujících řízení včetně dokumentace SEA.

Vymezení Územního systému ekologické stability bylo upřesněno na základě odborného podkladu – Plánu ÚSES. Vymezení biokoridoru 500/-/3669 odpovídá po dílčích korekcích principu vymezení v ÚP SÚ HMP, je tedy zachována jeho spojitost v rámci území. Návrh byl koordinován s pořizovanou změnou ÚP Z 3536. Z důvodu zajištění kontinuity v rámci koordinace územně plánovací činnosti a na základě podrobnějšího prověření byla rozloha Parku U Schodů mezi VP a OVP upravena. Byla revidována hranice lokálního biokoridoru ÚSES. Nicméně zelená spojnice mezi lokalitou 881 / Smetanka a 850 / Údolí Rokytky zůstala zachována.

Koncepce dopravní infrastruktury obsažená v Metropolitním plánu vychází z posouzení v komplexním dopravním modelu a dlouhodobě sledovaných přepravních vztahů, které zohledňují jak stávající intenzity dopravy, tak očekávané změny vyvolané rozvojem území ve vazbě s navrženou urbanistickou strukturou. Kapacitní dimenzování jednotlivých druhů dopravy, zejména dopravy kolejové a kapacitní hromadné dopravy, je navrženo s ohledem na předpokládaný nárůst obyvatel a pracovních příležitostí v rozvojových a transformačních lokalitách, přičemž cílem je systémové posílení modal splitu ve prospěch veřejné dopravy, pěší a cyklistické dopravy. Dopravní model pracuje s principem prostorové koncentrace zátěže do hlavních kapacitních koridorů a s postupnou redukcí tranzitní a individuální automobilové dopravy vnitřního města, což umožňuje dlouhodobě udržitelný provoz dopravního systému i při postupném naplňování rozvojového potenciálu území, aniž by docházelo k neúměrnému navyšování dopravních nároků v citlivých městských strukturách.

Požadavkům na zvýšené nároky při svozu komunálního odpadu, narušení soukromí, omezené spoje MHD atd., nemohl pořizovatel 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.

Transformační plocha 411/201/2012 je navržena v kontinuitě s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3665, která vymezení občanské vybavenosti explicitně nevyžaduje. Dle článku 63 textové části

Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je 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. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2012 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umísťovat i bez přímého vymezení v MPP.

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.

Klimatický plán je strategickým dokumentem sektoru životního prostředí a jeho naplňování probíhá prostřednictvím konkrétních opatření a programů. Územní plán je koncepčním nástrojem pro regulaci využití území a zohledňuje klimatické aspekty pouze v rozsahu své povahy a kompetencí. Nelze proto očekávat, že územní plán bude plně implementovat veškeré cíle klimatického plánu; taková povinnost není platnými právními předpisy uložena a není ani fakticky možná, neboť řada těchto cílů přesahuje rámec pravomocí územního plánu a náleží do oblasti sektorových politik, regulačních nástrojů či individuálního rozhodování. Dále podrobněji viz příloha P.164 kapitoly 15 textové části odůvodnění a Příloha P.159 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.

Návrh MPP vychází, v souladu s platnými právními předpisy, z poznatků z Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (ÚAP hl. m. Prahy), z důkladné analýzy území, analýzy vnitřního potenciálu brownfieldů i rozvojového potenciálu zastavitelných ploch, z rozboru potřeb a problémů. Návrh MPP stanovil základní koncepci rozvoje hl. m. Prahy založenou zejména na zásadách, které vyplývají z dlouhodobých strategických cílů města, byl vytvářen v souladu s platným Strategickým plánem hl. m. Prahy a v koordinaci se zpracováním návrhu jeho aktualizace. Podrobněji viz příloha P.163 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027760

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1436

Podatel | **JARUŠEK MICHAL**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03QX3

Identifikátor podání Portálu Pražana | f7hnb5t9

Lokalita | 201

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 2 / Námítka

Vyjádření

Podávám tímto námítku proti návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy ve vztahu k zastavitelné transformační ploše s obytným využitím 411/201/2024 (04) 20x3,0 v lokalitě 201 / Hrdlořezy, která zasahuje do území přírodního parku Smetanka. Jako vlastník nemovitosti v bezprostředním sousedství této plochy zásadně nesouhlasím s navrhovanými regulativy zástavby, protože by vedly k likvidaci cenných přírodních biotopů, narušení významného ekologického koridoru a k ohrožení výskytu zvláště chráněných druhů živočichů. Navržená intenzivní zástavba je podle mého názoru v rozporu s ochranou přírody a krajiny i s požadavky na udržitelný rozvoj území. Požaduji, aby plocha nebyla v této podobě určena k obytné zástavbě a aby bylo před jakoukoli změnou využití území zpracováno podrobné biologické hodnocení; detailní důvody a návrhy řešení uvádím v části Odůvodnění.

Odůvodnění

NÁMITKA

k návrhu Metropolitního plánu – transformační plocha 411/201/2024 (04) 20x3,0

(lokalita: Praha 9 – Hrdlořezy, přírodní park Smetanka)

Magistrát hlavního města Prahy

Odbor územního rozvoje

Jungmannova 35/29

110 00 Praha 1

Datová schránka 48ia97h

V Praze dne 3.12.2025

Osoba oprávněná k podání námítky

Já, níže uvedený Michal Jarušek

jsem vlastníkem pozemku / bytu / stavby na pozemku přímo sousedícím s transformační plochou 411/201/2024 (04) 20x3,0 v katastrálním území Hrdlořezy, (parc. č. 165/6).

Podle § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, jsem tedy osobou oprávněnou k podání námítky, neboť jsem vlastníkem pozemku a stavby, které jsou návrhem řešení přímo dotčeny.

Navrhovaná úprava Metropolitního plánu zařazuje území v lokalitě Hrdlořezy / přírodní park Smetanka do zastavitelné transformační plochy s obytným využitím 411/201/2024 o rozloze 17 395 m². Pro tuto plochu jsou stanoveny tyto základní regulativy:

- koeficient maximálního zastavění budovami Z_{max}: 50 %,
- koeficient základního zastavění budovami Z_z: 20 %,
- koeficient základní podlažnosti V_z: 3,0,
- výšková regulace: 2–4 nadzemní podlaží (RNP).

Tato regulace umožňuje vznik intenzivní bytové zástavby v území, které dosud plní převážně přírodní a rekreační funkci v rámci přírodního parku Smetanka. Jako vlastník sousední nemovitosti se změnou zásadně nesouhlasím, protože by znamenala výrazné zhoršení životního prostředí v místě, zvýšení hluku, prašnosti a dopravní zátěže, pokles kvality bydlení a znehodnocení mé nemovitosti.

Zejména však považuji návrh za nepřijatelný z hlediska ochrany přírody a krajiny, což podrobně rozvádím níže.

1. Rozpor návrhu s ochranou přírody a krajiny

(§ 4, § 5, § 45i a § 56 zákona č. 114/1992 Sb.)

Navržená transformační plocha 411/201/2024 zasahuje do území přírodního parku Smetanka, které je dlouhodobě cennou přírodní lokalitou s vysokou druhovou rozmanitostí. Plánované parametry zástavby (až 50 % zastavěné plochy, podlažnost až 4 NP) znamenají

faktickou urbanizaci území, jež je nyní tvořeno převážně přírodním a polopřírodním biotopem.

Takový zásah je v přímém rozporu zejména s:

- § 4 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. (povinnost zachovávat a posilovat ekologickou stabilitu krajiny),
- § 5 odst. 1 (obecná ochrana přírody a krajiny),
- § 45i (zákaz zhoršovat stav přírodních stanovišť a narušovat soustavu chráněných území a biotopů),
- § 56 (zákaz poškozovat biotopy zvláště chráněných druhů).

Pokud jsou v území přítomny zvláště chráněné druhy, je jakýkoli záměr, který by vedl k likvidaci jejich biotopů, podmíněn vydáním výjimky dle § 56 zákona o ochraně přírody a krajiny. Tuto výjimku však nelze poskytnout tam, kde existuje jiné řešení – v tomto případě zachování území bez intenzivní zástavby, případně volba jiné lokality pro navrhovanou výstavbu.

2. Prokazatelný výskyt zvláště chráněných druhů (foto a video dokumentace)

V dotčeném území byly pořízeny vlastní foto a video záznamy, které dokládají výskyt řady zvláště chráněných druhů živočichů. Konkrétně jde zejména o:

- ještěrku obecnou (*Lacerta agilis*) – ohrožený druh, doložený fotograficky i videozáznamem,
- otakárka ovocného (*Iphiclides podalirius*) – druh vedený jako ohrožený,
- strakapouda prostředního (*Dendrocopos medius*) – silně ohrožený druh, s prokazatelným hnízděním v ploše,
- střevlíky rodu *Carabus* – citlivé druhy indikující zachovalé přírodní prostředí.

Pro tyto druhy jsou jejich stanoviště zvláště chráněnými biotopy ve smyslu vyhlášky č. 395/1992 Sb. Zásah v podobě intenzivní výstavby ($Z_{\max} 50 \%$, $V_z 3,0$) by prakticky znamenal jejich likvidaci, a tím přímé porušení § 56 zákona o ochraně přírody a krajiny.

Správní orgán je povinen mnou předkládané důkazy (fotografie, videa) vyhodnotit v souladu s § 50 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, tedy na základě zásady materiální pravdy.

3. Další výskyt kriticky, silně ohrožených a ohrožených druhů

Podle údajů Agentury ochrany přírody a krajiny ČR (NDOP AOPK ČR) a na základě vlastních pozorování se v širší oblasti přírodního parku Smetanka vyskytuje řada dalších významných druhů, mimo jiné:

Kriticky ohrožené druhy:

- strnad luční (*Emberiza calandra*),
- zmije obecná (*Vipera berus*).

Silně ohrožené druhy:

- bobr evropský (*Castor fiber*),
- holub doupňák (*Columba oenas*),
- ještěrka obecná (*Lacerta agilis*) – významná populace,
- krahujec obecný (*Accipiter nisus*),
- ledňáček říční (*Alcedo atthis*) – s hnízdišti v bezprostředním okolí Rokytky,
- slepýš křehký (*Anguis fragilis*).

Další ohrožené a chráněné druhy:

- brhlík lesní (*Sitta europaea*),
- další druhy střevlíků (*Carabidae*),
- datel černý (*Dryocopus martius*),
- druhy čmeláků (*Bombus* spp.),
- jestřáb lesní (*Accipiter gentilis*),
- lejsek šedý (*Muscicapa striata*),
- mravenci rodu *Formica*,
- otakárek fenyklový (*Papilio machaon*),
- užovka obojková (*Natrix natrix*),

- veverka obecná (*Sciurus vulgaris*).

Většina těchto druhů je vázána na mozaiku náletových porostů, křovin, starých stromů, nelesních stanovišť a břehových porostů kolem Rokytky. Intenzivní zástavba tyto struktury odstraní a tím fakticky zničí jejich biotopy.

4. Území jako významný ekologický koridor

Posuzovaná plocha představuje klíčové spojení mezi:

- lesnatými částmi území,
- břehovými porosty Rokytky,
- mokřadními a podmáčenými stanovišti v navazujících částech údolí.

Jde o poslední přirozený koridor umožňující živočichům – savcům, ptákům, plazům, obojživelníkům i hmyzu – bezpečný pohyb a přístup k vodě. Zastavění této plochy by koridor přerušilo a výrazně omezilo migrační možnosti fauny v celé oblasti, což je v přímém rozporu s § 4 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., podle něhož je třeba soustavu ekologicky významných prvků krajiny chránit a rozvíjet, nikoli přerušovat.

5. Povinnost zpracovat biologické hodnocení

(§ 67 zákona č. 114/1992 Sb.)

S ohledem na výše uvedené skutečnosti a doložený výskyt zvláště chráněných druhů požadují, aby před jakýmkoli rozhodnutím o využití plochy 411/201/2024 bylo zpracováno komplexní biologické hodnocení podle § 67 zákona č. 114/1992 Sb. Toto hodnocení musí zahrnovat:

- podrobnou inventarizaci druhů a biotopů v dotčeném území a v navazujících koridorech,
- zmapování migračních tras, hnízdišť a rozmnožovacích lokalit,
- posouzení kumulativních vlivů ve vazbě na další stávající a plánované záměry v okolí.

Současně požadují, aby byly jako relevantní důkazní prostředky vyhodnoceny i mnou předkládané fotografie a videa, které objektivně dokládají výskyt chráněných druhů. Bez provedení řádného biologického hodnocení nelze rozhodnout v souladu se zákonem o ochraně přírody a krajiny.

6. Návrh řešení

Na základě výše uvedených skutečností žádám, aby:

1. bylo upuštěno od transformace plochy 411/201/2024 na zastavitelnou obytnou plochu a aby si území zachovalo převážně přírodní charakter odpovídající funkci přírodního parku Smetanka,

nebo alespoň

2. došlo k výraznému omezení intenzity možné zástavby, například snížením maximálního zastavění na cca 10 %, koeficientu podlažnosti Vz na nejvýše 1,0 a omezením výšky staveb na 1–2 nadzemní podlaží,

případně

3. zůstala plocha vedena jako nezastavitelná, určená pro přírodní a rekreační funkce.

Současně konstatuji, že navržené regulativy v podobě Z_{max} 50 %, Vz 3,0 a výšky 2–4 NP jsou v rozporu s právními předpisy na úseku ochrany přírody a krajiny, s povinností chránit zvláště chráněné druhy a jejich biotopy, s hodnotou území jako součásti ekologického koridoru a také s veřejným zájmem na zachování kvalitního životního prostředí pro obyvatele Hrdlořezy a okolí.

S pozdravem

Michal Jarušek
Mezilehlá 404/6

190 00 Praha 9 - Hrdlořezy

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněním, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla úprava způsobu výpočtu hrubých podlažních ploch a ve svém důsledku tedy snížení koeficientu míry využití území; úprava pouze dílčí části výškové regulace, a to ve čtverci při severní hranici transformační plochy; zmenšení rozsahu transformační plochy a úprava typu struktury - nikoliv však její nové vymezení. Lze tedy konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel vysvětluje:

Transformační plocha 411/201/2024 byla koordinována s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536. Přístup, jak byly kapacity nastavovány v rámci odvození míry využití území mezi změnami dosavadního ÚP SÚ a návrhem MPP je podrobně popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP. Vzhledem ke specifčnosti a hodnotám území, ke kterým pořizovatel v rámci vyhodnocování výsledků projednání přihlédl, byla nad rámec obvyklé koordinace pořizovaných změn ÚP SÚ dle rozhodnutí Zastupitelstva HMP snížena míra využití území, a to až na koeficient, který odpovídá dle ÚP SÚ hodnotě KPP 0,6, i přes to, že změna ÚP SÚ se pořizuje s požadavkem na 0,8 (podmínečně přípustně 1,1) a v návrhu MPP by

při standardní jednotné metodice měl být vymezen odpovídající přepočtený koeficient 1,0 či 1,05.

Díky této úpravě byla mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním výrazným způsobem snížena projednávaná (navrhovaná) míra využití území v návrhu MPP. Navržený koeficient pro výpočet míry využití území v návrhu Metropolitního plánu k VP (2022) při přepočtu na metodiku ÚS SU odpovídal hodnotě KPP 1,0-1,2, což je v zásadě dvojnásobek oproti návrhu Metropolitním plánu k OVP (2025).

V souladu s článkem 36 odst. 3 a 71 odst. 4 textové části Metropolitního plánu může být typ struktury na úrovni dílčích ploch stanoven odlišně od typu struktury lokality, v tom případě má přednost podrobnější regulace (na úrovni dílčích ploch). V případě transformační plochy 411/201/2024, jejíž typ struktury se liší od typu struktury lokality tedy platí regulativy pro heterogenní strukturu. Pojmy, které nejsou Metropolitním plánem přímo definovány, ani nejsou stanoveny souvisejícími právními předpisy jsou použity v jejich obvyklém obecném významu (článek 3 odst. 1). U pojmů bez exaktního významu je při rozhodování určitý prostor pro správní úvahu stavebního úřadu.

Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je 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. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2024 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umisťovat i bez přímého vymezení v MPP. Dále uvádíme, že v tomto ohledu byla zachována kontinuita s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3536, která požadavky na občanskou vybavenost v předmětné ploše s rozdílným způsobem využití OB – čistě obytné, explicitně nestanovuje.

Posouzení vlivů na životní prostředí je součástí Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Další dopady případného záměru na životní prostředí a kvalitu života budou prověřovány v rámci navazujících řízení včetně dokumentace SEA.

Vymezení Územního systému ekologické stability bylo upřesněno na základě odborného podkladu – Plánu ÚSES. Vymezení biokoridoru 500/-/3669 odpovídá po dílčích korekcích principu vymezení v ÚP SÚ

HMP, je tedy zachována jeho spojitost v rámci území. Návrh byl koordinován s pořizovanou změnou ÚP Z 3536. Z důvodu zajištění kontinuity v rámci koordinace územně plánovací činnosti a na základě podrobnějšího prověření byla rozloha Parku U Schodů mezi VP a OVP upravena. Byla revidována hranice lokálního biokoridoru ÚSES. Nicméně zelená spojnice mezi lokalitou 881 / Smetanka a 850 / Údolí Rokytky zůstala zachována.

Koncepce dopravní infrastruktury obsažená v Metropolitním plánu vychází z posouzení v komplexním dopravním modelu a dlouhodobě sledovaných přepravních vztahů, které zohledňují jak stávající intenzity dopravy, tak očekávané změny vyvolané rozvojem území ve vazbě s navrženou urbanistickou strukturou. Kapacitní dimenzování jednotlivých druhů dopravy, zejména dopravy kolejové a kapacitní hromadné dopravy, je navrženo s ohledem na předpokládaný nárůst obyvatel a pracovních příležitostí v rozvojových a transformačních lokalitách, přičemž cílem je systémové posílení modal splitu ve prospěch veřejné dopravy, pěší a cyklistické dopravy. Dopravní model pracuje s principem prostorové koncentrace zátěže do hlavních kapacitních koridorů a s postupnou redukcí tranzitní a individuální automobilové dopravy vnitřního města, což umožňuje dlouhodobě udržitelný provoz dopravního systému i při postupném naplňování rozvojového potenciálu území, aniž by docházelo k neúměrnému navyšování dopravních nároků v citlivých městských strukturách.

Požadavkům na zvýšené nároky při svozu komunálního odpadu, narušení soukromí, omezené spoje MHD atd., nemohl pořizovatel 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.

Transformační plocha 411/201/2012 je navržena v kontinuitě s pořizovanou změnou ÚP SÚ Z 3665, která vymezení občanské vybavenosti explicitně nevyžaduje. Dle článku 63 textové části Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich

kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je 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. Na základě výše uvedeného Metropolitní plán umístění občanské vybavenosti v rámci transformační plochy 411/201/2012 neznemožňuje – občanskou vybavenost lze v rámci obytného využití umisťovat i bez přímého vymezení v MPP.

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.

Klimatický plán je strategickým dokumentem sektoru životního prostředí a jeho naplňování probíhá prostřednictvím konkrétních opatření a programů. Územní plán je koncepčním nástrojem pro regulaci využití území a zohledňuje klimatické aspekty pouze

v rozsahu své povahy a kompetencí. Nelze proto očekávat, že územní plán bude plně implementovat veškeré cíle klimatického plánu; taková povinnost není platnými právními předpisy uložena a není ani fakticky možná, neboť řada těchto cílů přesahuje rámec pravomocí územního plánu a náleží do oblasti sektorových politik, regulačních nástrojů či individuálního rozhodování. Dále podrobněji viz příloha P.164 kapitoly 15 textové části odůvodnění a Příloha P.159 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.

Návrh MPP vychází, v souladu s platnými právními předpisy, z poznatků z Územně analytických podkladů hl. m. Prahy (ÚAP hl. m. Prahy), z důkladné analýzy území, analýzy vnitřního potenciálu brownfieldů i rozvojového potenciálu zastavitelných ploch, z rozboru potřeb a problémů. Návrh MPP stanovil základní koncepci rozvoje hl. m. Prahy založenou zejména na zásadách, které vyplývají z dlouhodobých strategických cílů města, byl vytvářen v souladu s platným Strategickým plánem hl. m. Prahy a v koordinaci se zpracováním návrhu jeho aktualizace. Podrobněji viz příloha P.163 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027764

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1439

Podatel | **Zámecká stavební s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDO71I

Identifikátor podání Portálu Pražana | f8qhas5u

Lokalita | 921

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Věc: Námítka k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy

Vyjádření

Věc: Námítka k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy

Námítka dle § 52 odst. 2 stavebního zákonaV souladu s § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, uplatňuji **námítku proti návrhu Metropolitního plánu hlavního města Prahy.**

Jsem vlastníkem pozemku **parc. č. 678/3 v katastrálním území Vinoř**, který je podle **stávajícího územního plánu veden jako stavební pozemek (zastavitelná plocha).**

Navrhovaný Metropolitní plán však mění jeho **funkční využití na pozemek zemědělský**, čímž by došlo k **zásadnímu omezení mého vlastnického práva a znehodnocení nemovitosti.**

S touto změnou **zásadně nesouhlasím** a žádám, aby byla **zachována stávající funkce pozemku jako stavebního.**

Odůvodnění

Odůvodnění:• Na uvedeném pozemku **původně stály rodinné domy**, které byly v minulosti **odstraněny.**

Z tohoto důvodu **nepovažuji za logické ani odůvodněné**, aby byl nyní pozemek, který historicky plnil **obytnou funkci**, převeden do kategorie **zemědělské půdy.**

- Pozemek se nachází v **souvisle zastavěné části Vinoře**, v návaznosti na existující zástavbu a s dostupnou **technickou infrastrukturou** (přístupová komunikace, inženýrské sítě).

- Stávající územní plán respektuje charakter této lokality a umožňuje její **další rozvoj jako území pro bydlení.**

- Navrhovaná změna není v **souladu s principem ochrany nabytých práv**, ani s cíli Metropolitního plánu deklarujícími podporu **kompaktní městské struktury**.

- Změna funkčního využití na zemědělský pozemek by znamenala **faktické znemožnění výstavby a znehodnocení majetku** bez jakékoliv kompenzace.

Požadavek: Žádám, aby byl pozemek **parc. č. 678/3, k. ú. Vinoř** v návrhu Metropolitního plánu **ponechán jako stavební pozemek (zastavitelná plocha)** dle stávajícího územního plánu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 As 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.

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; vymezení 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.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkové aplikace na Portálu Pražana, přičemž pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Současně však má pořizovatel k dispozici technické záznamy, z nichž jednoznačně vyplývá, že podání bylo ze strany odesílatele řádně odesláno. S ohledem na tyto skutečnosti, jakož i na zásadu ochrany práv účastníků řízení a princip dobré správy, pořizovatel toto podání plně akceptoval, přistoupil k jeho posouzení a zajistil jeho řádné vypořádání.

Námítka

ID 3027766

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1441

Podatel | **SIKAN, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ8317

Identifikátor podání Portálu Pražana | f9kqufaj

Lokalita | 232, 691, 944

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka proti návrhu MPP - vedení komunikace přes pozemky p.č.436/1, p.č.436/2, k.ú. Štěřboholy

Vyjádření

Společnost SIKAN a.s. tímto uplatňuje námítku proti návrhu MPP, kde přes parcely p.č. 436/2, p.č. 436/1, k. ú. Štěřboholy je navrženo vedení komunikace.

Probíhá zde změna Územního plánu č. Z 3701/00, kterou Metropolitní plán ve velké míře přejímá. Z tohoto důvodu nebude velká část dotčených pozemků využitelná.

Požadujeme zrušení tohoto návrhu, který blokuje využití pozemků ve vlastnictví SIKAN a.s. v souladu s původním návrhem MPP a tímto je znehodnocuje.

Odůvodnění

Pozemky p.č. 436/2 a 436/1, k.ú. Štěřboholy se nacházejí v lokalitě Obchodní centrum Štěřboholy, dle MPP mohou být využity jako zastavitelná produkční plocha, což zmiňovaná změna z velké části znemožňuje.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné

regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, bylo zejména úprava konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území v rámci zastavitelné rozvojové plochy s produkčním využitím, dále byla vymezena plocha, v níž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, tj. nikoliv úprava trasy 610/-/41 Komunikační propojení rozvojových ploch na severním okraji Štěrbol s ul. Průmyslová přes jmenované pozemky, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 3027767

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1442

Podatel | **REXWOOD invest, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNS68

Identifikátor podání Portálu Pražana | fakzdb79

Lokalita | 821, 051

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Věc: Námítka a připomínka k Metropolitnímu plánu v lokalitě Pitterova

Vážení,

v souladu se stavebním zákonem posílá naše společnost Rexwood invest, a.s., sp. zn.: B 2687 vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem, IČ: 06598986, sídlo: Nový svět 100/52, Krásné Březno, 400 07 Ústí nad Labem, připomínky a námítky ve smyslu příslušných ustanovení stavebního zákona, a to k aktuální verzi návrhu Metropolitního plánu, jakožto nového územního plánu pro Prahu, dostupného na: <https://ippraha.cz/metropolitniplan> (dále jen „MP“) k jejichž podání byla stanovena lhůta do 3. 12. 2025.

Koncepci návrhu MP nepovažujeme za zcela vyhovující. Radikálně se v lokalitě ulice Pitterova odlišuje od stávajícího stavu, přičemž nový koncept pro dané území a změny se konkrétně týkají níže specifikovaných pozemků. Naše společnost je navrženou změnou přímo dotčena na svých vlastnických právech, jakožto vlastník dvou níže vypsanych pozemků.

Ostatní z uvedených pozemků s pozemky v našem vlastnictví přímo sousedí či jsou s nimi funkčně

propojeny.

Jedná se o pozemky v katastrálním území Žižkov, které se dle stávajícího zemního plánu nacházejí v území SV (všeobecně smíšené) – v zastavitelném území. Jde o pozemky:

4267/19 - plocha 338 m², způsob využití: ostatní komunikace, druh: ostatní plocha Vlastnické právo: Hlavní Město Praha, Mariánské

náměstí 2/2, St.Město, 11000 Praha 1 Svěřená správa : Městská část Praha 3, Havlíčkovo náměstí 700/9, Žižkov, 13000 Praha 3

4268/4 - plocha 870 m2, způsob využití: ostatní komunikace, druh: ostatní plocha

Vlastnické právo: REXWOOD Invest a.s.,Nový Svět 100/52, Krásné Březno, 40007 Ústí n/L

4229/2 - plocha 7920 m2, způsob využití: jiná plocha, druh: ostatní plocha

Vlastnické právo: REXWOOD Invest a.s.,Nový Svět 100/52, Krásné Březno, 40007 Ústí n/L

4267/12 - plocha 2185 m2, způsob využití: ostatní komunikace, druh: ostatní plocha Vlastnické právo:Hlavní Město Praha, Mariánské náměstí 2/2, St.Město, 11000 Praha 1

4270 - plocha 32 179 m2, způsob využití: ostatní komunikace, druh: ostatní plocha Vlastnické právo:Hlavní Město Praha, Mariánské náměstí 2/2, St.Město, 11000 Praha 1

4268/5 - plocha 1113 m2, způsob využití: ostatní komunikace, druh: ostatní plocha Vlastnické právo:Hlavní Město Praha, Mariánské náměstí 2/2, St.Město, 11000 Praha 1

4268/30 - plocha 109 m2, způsob využití: ostatní komunikace, druh: ostatní plocha Vlastnické právo: Hlavní Město Praha, Mariánské náměstí 2/2, St.Město, 11000 Praha 1 Svěřená správa: Městská část Praha 3, Havlíčkovo náměstí 700/9, Žižkov, 13000 Praha 3

4229/12 - plocha 230 m2, způsob využití: jiná plocha, druh: ostatní plocha

Vlastnické právo: Městská část Praha 3, Havlíčkovo náměstí 700/9, Žižkov, 13000 Praha 3

4249/1 - plocha 659 m2, způsob využití: jiná plocha, druh: ostatní plocha

Vlastnické právo: Městská část Praha 3, Havlíčkovo náměstí 700/9, Žižkov, 13000 Praha 3

4229/1 - plocha 15310 m2, způsob využití: jiná plocha, druh: ostatní plocha

Vlastnické právo: Městská část Praha 3, Havlíčkovo náměstí 700/9, Žižkov, 13000 Praha 3

4327/2 – plocha 1982 m², způsob využití : zeleň, druh: ostatní plocha
Vlastnické právo: SUDOP REAL a.s., Olšanská 2643/19, 13000
Praha 3- Žižkov

Návrh projektu „Polyfunkční dům Pitterova Praha 3“

Z toho na pozemku číslo 4229/2 a 4268/4 je nově navržen polyfunkční objekt Pitterova, a to v rámci projektu

„Polyfunkční dům Pitterova Praha 3“. Tento objekt je šestipodlažní, v objektu je vyprojektováno celkem 50 bytových jednotek (z větší části malometrážních), 10 ateliérů a v přízemí je navržena občanská vybavenost (obchody, služby). Tento polyfunkční objekt v území vytvoří nové bydlení a doplní chybějící infrastrukturu pro obyvatel Žižkova. Na zbývajících uvedených pozemcích jsou vedeny nezbytné doplňující stavby a to přípojky jednotlivých energií, příjezd do objektu a kompletní rekonstrukce vozovky, kterou po investorovi požaduje TSK hl. m. Prahy.

U bytů je uvažováno s prodejem, přičemž cílem je rozšíření bytového fondu v lokalitě a na území Městské části Praha 3.

U objektu je uvažováno vytvoření restauračního zařízení - kavárny, které by funkčně propojilo areál parku Parukářka s polyfunkčním objektem Pitterova. Z hlediska urbanistického se jedná o součást úpravy parku Parukářka.

Městská část Praha 3 v současné době chystá rekonstrukci a revitalizaci přilehlého parku Parukářka (zpracovatel Ing arch Pleskot, Ing arch Sendler), který se nachází v těsném sousedství s pozemkem 4229/2, na kterém je uvažován polyfunkční objekt.

Projekt polyfunkčního objektu Pitterova probíhal v těsné součinnosti s uvedenými zpracovateli revitalizace parku a tedy s Městskou částí Praha 3 a je navržen tak, aby na jižní straně parku působil jako přirozený nástupní objekt do parku a zároveň odclonil dopravu v ulici Pitterova od klidové zóny parku.

Mezi investorem polyfunkčního objektu a Městskou částí Prahy 3 je navíc uzavřena písemná dohoda–Smlouva o uzavření budoucí smlouvy darovací ze dne 24. 2. 2020 s tím, že pro potřeby parku Městské části Praha 3 investor převede bezúplatně nevyužitou částí pozemků včetně části pozemku parc. č. 4229/2, který se v současnosti nachází v území SO 3.7 na městskou část Praha 3, aby mohl být park Parukářka plnohodnotně dokončen a navíc rozšířen (dále jen „Pozemek“). Úplné znění smlouvy zasílám v příloze tohoto podání.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti požadujeme následující:

Žádáme o zachování hranice zastavitelného území (dle stávajícího ÚP MHMP – území SV) tak, jak je ve stávajícím Územním plánu a umožňuje stavbu výše popsaného polyfunkčního objektu Pitterova včetně nezbytných doplňujících staveb (přípojky energií, vjezd do objektu a rekonstrukce vozovky) a o úpravu MP dle tohoto požadavku.

Jsme si vědomi že přechodná ustanovení nového MP částečně umožňují, aby byly realizovány projekty, u kterých doposud nebylo vydáno pravomocné stavební povolení a žádost podána, nicméně tato samotná skutečnost by však neměla a nemůže být podkladem či důvodem pro odmítnutí výše popsané navržené změny a zachování stávajícího stavu, jelikož na aktuální využití je navázáno více projektů, které jsou vzájemně provázané a pro která dle našich informací nebyla zahájena řízení dle aktuálních stavebních předpisů, přičemž znění přechodných ustanovení MP znění nepočítá se všemi možnými variantami rozpracovanosti projektů, variantami výsledku započatých řízení či s rozsáhlými investicemi či s jejich propojením s jinými.

Odůvodnění

Odůvodnění zachování stávajícího stavu:

Bezpodmínečné uchování stávajícího stavu považujeme za zcela nezbytné, a to z následujících důvodů:

- a) Pro polyfunkční dům Pitterova je v současné době vydané nepravomocné stavební povolení (ve věci UMCP 3 492605/2024, rozhodnutí ze dne 25.9.2024). Řízení probíhá již několik let, přičemž nemáme informaci o tom, jak a kdy bude toto řízení ve druhém ukončeno.
- b) Naše společnost jako investor v souvislosti s projektem Pitterova provedla rozsáhlé investice v rozsahu desítek milionů Kč, spočívajících majoritně v nákladech na koupi pozemků, kde má být objekt Pitterova realizován, a dále v nákladech na přípravu relevantní projektové dokumentace, zajištění stanovisek a odborné poradenství.
- c) Další náklady vynaložila samotná Městská část Praha 3, která revitalizaci parku Parukářka váže právě na projekt naší společnosti, jeho rozsah a na bezúplatný převod Pozemku.
- d) Funkční propojení uvažovaného objektu Pitterova s parkem a odclonění rušné části ulice od parku považujeme za řešení, které přispěje k funkčnímu rozvoji a využití lokality v souladu s aktuálními trendy a nároky na uspořádání veřejného prostoru.

e) Výstavba domu s bytovými jednotkami, ateliérem a občanskou vybaveností je prokazatelně v zájmu Městské části Praha 3 a jejích obyvatel a v zájmu rozvoje městské části.

f) Zachování stávajícího stavu považujeme za jediný možný postup, který ochrání doposud vynaložené finanční prostředky a investice do dané lokality nejen ze strany investora, ale i samotné Městské části, přičemž zachování aktuálního stavu považujeme za stav, který je jednoznačně ve veřejném zájmu, a to i z hlediska hospodárného nakládání s veřejnými prostředky.

Příloha:

- Smlouva o smlouvě budoucí darovací,

- Výpis z KN

Rozhodnutí o námitce

Požizovatel bere na vědomí.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP pro opakované veřejné projednání. Hranice zastavitelné lokality 051/Olšanská byla upravena a odpovídá stávajícímu ÚP SÚ a jeho plochy s rozdílným způsobem využití SV.

Námítka

ID 3037469

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1442

Podatel | **REXWOOD invest, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNRVY

Lokalita | 821, 051

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Podání, resp. obsah vyjádření, je evidováno pořizovatelem ve spisové službě Magistrátu hl. m. Prahy pod PID MHMPXPQZNRVY a je součástí spisu.

Rozhodnutí o námitce

Podání se svým obsahem shoduje s jiným podáním. Rozhodnutí o námitce je shodné s rozhodnutím o námitce pro podání, které je součástí PID:

MHMPXPQZNS68

Námítka

ID 3027785

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1445

Podatel | **CIG Kováků, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHJQD

Identifikátor podání Portálu Pražana | fci6trtd

Lokalita | 034

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Námítka k návrhu metropolitního plánu pro pozemky číslo parcelní 2843/3, 2844/6, 2844/7, k.ú. Smíchov. Lokalita 034/Smíchov;

Vlastník: CIG Kováků, a.s., IČ 05355338, se sídlem Na Zatlance 1350/13, Praha 5 Smíchov

Obchodní společnost CIG Kováků, a.s. (dále jen „osoba oprávněná podat námítky“ nebo „stěžovatel“) podává jakožto vlastník dále v tomto podání specifikovaných Pozemků v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, následující námítky proti návrhu nového územního plánu hlavního města Prahy (dále také „metropolitní plán“):

1. Pozemky číslo parcelní 2843/3, 2844/6, 2844/7, k.ú. Smíchov (dále také „Pozemky“):

Proti návrhu metropolitního plánu v uvedené části podává stěžovatel tyto námítky z důvodu, že návrh metropolitního plánu v tomto podání specifikované části nerespektuje současnou situaci a stav celku.

Návrh MP nerespektuje již povolenou výstavbu, zejména výšku staveb a index využití lokality na pozemcích parcelní č. 2843/3 2844/6, 2844/7, k.ú. Smíchov dle platně přijaté úpravy stávajícího územního plánu sídelního útvaru hl.m. Prahy, platného a pravomocného územní rozhodnutí č.j. MCP05 163889/2024 vydaného Úřadem městské části Praha 5, Odborem Stavební úřad, a platného a pravomocného stavební povolení č.j. MCP05 417319/2025 vydaného Úřadem městské části Praha 5, Odborem Stavební úřad, jak je uvedeno dále.

Dále návrh MP nerespektuje Úpravu č.1289 platného územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, která byla přijata usnesením Zastupitelstva hlavního města Prahy na 25. zasedání Zastupitelstva hlavního města Prahy, které se konalo dne 18.3.2021, jakožto přijetí změny vlny 02 úprav Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy. V tom důsledku bylo vydáno „Opatření obecné povahy č. 96/2021“ pořizovatelem územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, v jehož důsledku došlo k takové změně směrné části územního plánu, konkrétně kódu míry využití území Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy, že stav týkající se Pozemků navrhovaný těmito námitkami je v souladu s Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy. Stávající platný Územní plán hlavního města Prahy v části týkající se Pozemků, tak nebyl propán do návrhu metropolitního plánu.

Současně návrhem metropolitního plánu nastavená výšková regulace (8) nerespektuje již povolenou zástavbu a to ani při použití pravidel pro dominanty Metropolitního Plánu (článek 74, odst 4 ve spojení s článkem 97 a násl., zejména čl. 103).

Stěžovatel proto s ohledem na výše uvedené a s ohledem na platně schválenou změnu vlny 02 úprav Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy a vydání „Opatření obecné povahy č. 96/2021, platné územní rozhodnutí MCP05 163889/2024 a vydané stavební povolení MCP05 417319/2025 navrhuje, upravit v metropolitním plánu výškovou regulaci na 240,5 mn.m., respektive takovou, která umožní stavbu budov sousedících s dálniční mostovkou o 11ti nadzemních podlažích a to pro pozemky č. parc. 2843/3 2844/6, 2844/7 k.ú. Smíchov, obec Praha, tedy zvýšit podlažnost příslušného čtverce podlažnosti, ve kterém se nachází předmětné pozemky s povolenou výstavbou na podlažnost/výškovou regulaci (12). Tím bude metropolitní plán správně reflektovat konkrétní situaci.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

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, v oddíle B v části B.1 a v oddíle C v části C.1 kapitoly 15 textové části odůvodnění, a dále v příslušných přílohách.

Výšková regulace v daném čtverci byla dohodnuta s dotčeným orgánem - MK. Navýšení na 12 RNP navíc neodpovídá převažujícímu charakteru lokality. Na nedokončené záměry se vztahuje znění čl. 167.

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 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.

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 3027786

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1446

Podatel | **Power Reality s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNTPE

Identifikátor podání Portálu Pražana | fdmks7i

Lokalita | 592, 153, 769

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Importovaná - Námítka 1- Michle Výška

Vyjádření

Níže je uveden původní text vyjádření uplatněný v rámci veřejného projednání Metropolitního plánu v roce 2022. Připomínkující souhlasí s návrhem řešení této vyznačené části Metropolitního plánu předkládaného pořizovatelem v rámci opakovaného veřejného projednání, a proto již na původním požadavku (viz níže) netrvá a považuje jej za překonaný.

Námítka - Michle - výška

Navrhujeme změnu výškové regulace RNP na hodnotu 6 v rozsahu vyznačených čtverců našeho zájmového území.

Odůvodnění

Jako vlastník pozemků v předmětném území podporujeme produkční využití v lokalitě Plynárna teplárna Michle. V souladu s navrženým cílovým charakterem lokality připravujeme různé scénáře budoucího využití s ohledem na potenciál vzniklý zefektivněním současných teplárenských provozů provázený racionalizací jejich rozložení a prostorovou redukcí. Při posuzování návrhu metropolitního plánu s ohledem na připravované scénáře budoucího rozvoje jsme však narazili na problematiku jednak algoritmických stanovení hodnoty čtverců výškové regulace a za druhé na implicitní předpoklad návrhu metropolitního plánu stanovovat typické RNP na základě standardu residenční výstavby, tj. vedle zvýšeného parteru cca 3 metry na typické NP. Tento postup však nebere v potaz zásadní odlišnosti při přípravě hal a technologických celků možného budoucího rozvoje v produkční zóně. Připustíme-li však tuto metodologii, dospíváme k závěru, že ke konkrétnímu řešení je třeba dojít ideálně na základě územního řízení a konkrétního záměru technologického řešení, nikoli

zásadním výškovým omezením genericky stanovené regulace čtverce. Rovněž možná interpretace v podobě generické hodnoty čtverce výškové regulace 2 jako nejnižší možné hodnoty regulace pro technologické konstrukce sportovního či průmyslového charakteru, tj. de facto bez stanovení počtu a typické výšky podlaží, tj. stanovení pouze na základě požadavku PSP a technických norem je s ohledem na případnou existenci např. funkčních či komunikačních a obslužných podlaží či polo-podlaží v rámci modulárních prvků hal a technologických celků z pohledu právní jistoty a správního uvážení při jakýchkoli řízeních naprosto nedostačující a nejasná, s možnými závažnými důsledky a dopady na hodnotu nemovitosti a její další využití, správu, rekonstrukce a rozvoj. Nesporně lze v tuto chvíli proto vycházet pouze z cílového charakteru lokality a stabilizovaného charakteru zástavby navazujících ploch (produkčních, ale v rámci širších vztahů a reliéfu i dalších struktur), které z povahy produkce předpokládají výrobní, tj. prostorově náročnější objekty, avšak v dané lokalitě i s ohledem na velikost území vhodného k dalšímu rozvoji spíše středního charakteru. Není neobvyklé, že běžné haly sloužící pro výrobu či skladování dosahují výšky 15-18 metrů. Malé areály zabývající se city logistikou, např. Letňany Business Park mají objekty s výškou řámsy 8 – 11 metrů, což odpovídá potřebám daného sektoru podnikání. Stejně tak výrobní závod GE Aviation v areálu bývalého Letov Letňany má haly s výškou dosahující 15 a více metrů. Na základě tohoto postupu docházíme k hodnotě čtverce výškové regulace 6 v rámci námi vlastněných pozemků. Především jde o umožnění naplnění cílového charakteru lokality a srovnání výškových hladin z hlediska životaschopné revitalizace brownfieldu menšího rozsahu. Přílohou této námítky je dále doklad vlastnictví společnosti Power Reality s.r.o. k dotčeným pozemkům dokládající oprávnění subjektu k podání námítky.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3030068

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1446

Podatel | **Power Reality s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02KGZ

Identifikátor podání Portálu Pražana | q9fvuiim

Lokalita | 592

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka Michle - koordinační výkres O01 - šrafa ochranného pásma

Vyjádření

Žádáme o uvedení výkresu O01 do souladu s faktickým stavem ochranných pásem (odstranění nebo redukci oranžové/červené šrafy plochy teplárenských zařízení a ochranného pásma).

Odůvodnění

Zákres je viditelně určen pozemky, nyní již nevlastněnými ani neprovozovanými Pražskou teplárenskou, nikoli poloměrem kolem existujících, provozovaných a funkčních zařízení.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Nejedná se fakticky o připomínku k dokumentaci MPP. Jedná se o samostatně vyhlášený limit, který není vymezen MPP. V návrhu MPP je vymezen stavební blok ve stabilizovaném území v souladu s právní kontinuitou v ÚP SÚ.

Námítka

ID 3027787

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1447

Podatel | **POVOLNÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZHRBW

Identifikátor podání Portálu Pražana | fdsfmv37

Lokalita | 871

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka - lokalita 871 Litovický potok

Vyjádření

NÁMITKA

proti záměru posílit charakter Parku u Litovického potoka a parku Údolí Litovického potoka, posílit rekreační využití zvýšením prostupnosti území, zejména podél Litovického potoka a proti cílové charakteristice ploch jako park.

· V návrhu metropolitního plánu se jedná o lokalitu 871 / Litovický potok

Předmět

Odůvodnění

NÁMITKA k návrhu Metropolitního plánu hl. m. Prahy podaná: podatelem proti záměru posílit charakter Parku u Litovického potoka a parku Údolí Litovického potoka, posílit rekreační využití zvýšením prostupnosti území, zejména podél Litovického potoka a proti cílové charakteristice ploch jako park. □ V návrhu metropolitního plánu se jedná o lokalitu 871 / Litovický potok Předmět Návrh MP: 871 / Litovický potok Zastavitelnost: zastavitelná nestavební Typ struktury: parkový les Způsob využití: zastavitelná rekreační Míra stability: stabilizovaná Cílový charakter lokality Naplnit potenciál zastavitelné nestavební, stabilizované, rekreační lokality Litovický potok se strukturou parkového lesa. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Cílem navržených regulativů je posílit charakter Parku u Litovického potoka a parku Údolí Litovického potoka, posílit rekreační využití zvýšením prostupnosti území, zejména podél Litovického potoka, zkvalitněním pěších cest a napojením na uliční prostranství okolních lokalit a realizaci cyklotrasy Promenáda nad Kladenskou tratí. ZN13 400 / STABILITA

A MÍRA VYUŽITÍ ÚZEMÍ Nestavební transformační a rozvojové plochy Transformační plocha 412/871/8023 o rozloze 83363 m² Způsob využití: rekreační Cílová charakteristika plochy: park Transformační plocha 412/871/8130 o rozloze 26084 m² Způsob využití: rekreační Cílová charakteristika plochy: park Transformační plocha 412/871/8137 o rozloze 2051 m² Způsob využití: rekreační Cílová charakteristika plochy: zahrádková osada Zásadně nesouhlasím s cílovým charakterem lokality. Historicky se jedná o zahrádkářskou kolonii založenou roku 1947, celá kolonie je oplocená a řádně udržovaná zahrádkáři. Zásadně nesouhlasím se zvýšením prostupnosti území podél Litovického potoka. Převážná většina pozemků kolem Litovického potoka je v osobním vlastnictví, pozemky jednotlivých vlastníků navazují přes Litovický potok jako jeden celek. Zásadně nesouhlasím s cílovou charakteristikou transformačních ploch 412/871/8023 a 412/871/8103 jako park. Žádám, aby dané území bylo v Metropolitním plánu zařazeno stejně jako plocha 412/871/8137 zahrádková osada. III. Odůvodnění Kolem kolonie je průchozí cesta (mimo oplocené území, která se hojně využívá) a na severní straně je neudržovaný lesopark ve svahu pod Petřinami, je tedy v okolí veliký prostor na rekreační parkový les mimo zahrádkářskou osadu. Osada je mimo jiné významným historickým pozůstatkem zahradnické kultury Prahy. Je místem komunitního života, mezigeneračního setkávání a je tak i součástí kulturního dědictví. IV. Požadavek na změnu Metropolitního plánu □ změnit cílový charakter lokality s respektováním zachování Základní organizací Českého zahrádkářského svazu, číslo 18 □ Zrušit návrh prostupnosti území podél Litovického potoka □ Změnit cílovou charakteristikou transformačních ploch 412/871/8023 a 412/871/8130 z park na zahrádková osada. V Praze 30.11.2025

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Pořizovatel v této věci rozhodoval o vypořádání střetu dvou legitimních zájmů v území. V území totiž dochází k rozporné situaci, kdy se v lokalitě nachází zahrádková osada sestávající z oplocených zahrad a drobných zahradnických staveb v soukromém vlastnictví, které se v místě nacházejí již od 50. let 20. století. Na straně druhé dosavadní ÚP SÚ (již od svého schválení v roce 1999) vymezuje na těchto pozemcích plochu ZMK spolu s regulativem celoměstského systému zeleně a biokoridoru, tedy požadavek na prostupnou veřejnou parkovou plochu. Toto vymezení bylo schváleno Zastupitelstvem hl. m. Prahy již v roce 1999 a jedná se o dlouhodobý požadavek samosprávy na využití území. Z urbanistického hlediska převažují argumenty k potvrzení požadavků dle dosavadního ÚP SÚ, neboť se lokalita nachází v rámci zastavěného území, zajištění její

prostupnosti a její integrace do vystavěného prostředí je žádoucí i vzhledem k rozsahu tohoto území.

V rámci zpracování MPP bylo řešení této plochy několikrát prověřeno a na základě zásadní připomínky MČ byla vymezena transformační plocha s cílovou charakteristikou plochy "park". Jelikož pořizovatel vyhodnotil oba protichůdné pohledy jako legitimní, na základě postupu definovaného stavebním zákonem konzultoval tento rozpor s určeným zastupitelem, respektive jeho poradním orgánem, Komisí Rady hl. m. Prahy pro nový územní plán (KONUP). Závěrem byl pokyn k vyhovění požadavku MČ v rozsahu dle platného ÚP, ve kterém jsou vymezeny plochy ZMK a LR. S ohledem na kontinuitu regulace s platným územním plánem pořizovatel vyhodnotil, že se nejedná o nepřípustný zásah do vlastnických práv.

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.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržovaných připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko

v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Námítka

ID 3027823

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1449

Podatel | **VOJTĚCH VOJTĚCH**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03C95

Identifikátor podání Portálu Pražana | ffswwvnt

Lokalita | 520

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitní plán – ÚPn) Lokalita 520 / Sídliště Řepy – rozvojová plocha 414/520/5637

Vyjádření

Vážené dámy a pánové,

jako vlastník bytové jednotky č. 1439/42 v k. ú. Řepy a jako spoluvlastník pozemku parc. č. 1502/153, který tvoří společnou komunikaci obytného souboru Lesopark Motol, podávám touto cestou námítku ke zveřejněnému návrhu Metropolitního plánu.

Plochy 1502/1 a 1502/242 v k. ú. Řepy, bezprostředně sousedící s naším areálem, jsou v platném Územním plánu vedeny jako „Izolační zeleň“ a „Zeleň městská a krajinná“, tedy plochy nezastavitelné. Návrh Metropolitního plánu je však převádí na zastavitelnou transformační plochu 414/520/5637 s obytnou funkcí. S tímto nesouhlasím a požaduji, aby byla tato plocha v novém ÚPn zachována jako nezastavitelná a vedena jako „Jiná plocha přírodně blízká“ v rámci nezastavitelných rozvojových ploch.

Odůvodnění**Navázání projektu Lesopark Motol na okolní zeleň**

Bytová jednotka, jejímž jsem vlastníkem, je součástí obytného souboru Lesopark Motol. Celý soubor byl projektován v souladu s tehdy platným územním plánem, který předpokládal, že okolní pozemky budou sloužit jako izolační a krajinná zeleň. Nově navrhovaná intenzivní zástavba by zásadně narušila urbanistický koncept, na jehož základě byl projekt vytvořen.

Ztráta ochranné a hygienické funkce zeleně

Zeleň podél svahu dlouhodobě slouží jako bariéra proti hluku a prašnosti z Plzeňské ulice. Změna na zastavitelnou obytnou plochu

by tuto funkci zcela eliminovala a negativně ovlivnila kvalitu bydlení v celé lokalitě.

Nevhodné podmínky pro zástavbu

Dotčené území je prudce svažité a technicky problematické pro zakládání nových staveb. Realizace rozsáhlejší výstavby by mohla ohrozit stabilitu svahu a tím i bezpečnost již stojících objektů.

Výskyt chráněných druhů živočichů

V lokalitě byly zaznamenány výskyty slepýše křehkého a slavíka obecného. Tyto druhy byly zohledněny již při povolování Lesoparku Motol, kdy byla část zeleně zachována a doplněna jako kompenzace. Navržená intenzivní zástavba by vedla k úplnému zániku stávajících stanovišť.

Ochranné pásmo lesa

Severní část navrhované plochy se nachází v ochranném pásmu lesa, kde není možné realizovat novou výstavbu. V návrhu ÚPn tato skutečnost není zohledněna.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu

provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla změna konkrétních koeficientů, způsobu výpočtu míry využití území a změny výškové regulace, tj. nikoliv vymezení rozvojové plochy ani změna její (ne)zastavitelnosti.

Lze proto konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání, a to i přes to, že v části plochy došlo ke korekci jejího rozsahu.

Rozvojová obytná plocha, navržená MPP k zastavění, je součástí kladně projednávaného návrhu MPP již od fáze společného jednání (2018) i v rámci veřejného projednání (2022).

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha

tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

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 3027824

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1450

Podatel | **Mimoňská Buildings a.s.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW32E

Identifikátor podání Portálu Pražana | fgtqj865

Lokalita | 504

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | změna územního využití - stavební blok/transformační plocha obytná

Vyjádření**Věc: Námítky k Metropolitnímu plánu HMP**

Odstranění vymezení stávající značky pro občanskou vybavenost u dotčených pozemků parc. č. 1223/1 a 1224/1, k.ú. Prosek, Žádáme vymezení stavebního bloku, eventuálně transformační plochy obytné, Předpoklad zachování podlažnosti 8 – 12

Odůvodnění

Připravovaný developerský projekt s požadavkem na obytnou funkci, Aktuálnímu zařazení pozemků v územním plánu do zóny SV, Existující záměr uvedeného rezidenčního charakteru, V rámci řešení námítky a následného vytvoření smysluplné funkční plochy doporučujeme zahrnout do našeho návrhu dále pozemky parc. č. 1223/2 a 1224/2, k.ú. Prosek

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotčené části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změně, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla úprava výškové regulace, tj. nikoliv úprava využití a struktury v daném místě, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 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.

Námítka

ID 3027825

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1451

Podatel | **Bubny Development, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZW009

Identifikátor podání Portálu Pražana | fh9ibnee

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Bubny - Námítka k článku 167 Textové části - Přejídná ustanovení

Vyjádření

1/ Souhlasíme se zavedením principu přejídného ustanovení v článku 167 a požadujeme jeho zachování v textové části metropolitního plánu.

2/ Požadujeme rozšířit jeho platnost na všechny záměry, jejichž dokumentace byla zpracovaná před nabytím účinnosti Metropolitního plánu a které budou předloženy stavebnímu úřadu do 1 roku od nabytí účinnosti Metropolitního plánu.

Odůvodnění

Projektová příprava záměru je finančně náročný a vysoce komplexní úkol, kde i drobná změna pravidel může vyvolat zásadní dopady. Pořízení nového územního plánu tak nutně vyvolává v procesu povolování záměrů značnou nejistotu, která dopadá na jednotlivé stavebníky. Ministerstvo pro místní rozvoj k tématu ve svém metodickém vyjádření Č. j. MMR-72085/2025-81 obecně uvádí, že „Změna územně plánovací dokumentace je (...) poměrně zásadním zásahem do legitimního očekávání stavebníků, kteří činí jednotlivé kroky v dobré víře, že jimi navržený záměr je v souladu s regulací v daném území a bude možné jej povolit a realizovat.”

To platí o to více v situaci, kdy je nový územní plán metodicky velmi odlišný od platného. Ve většině případů je proto téměř nemožné připravovat záměr, který by byl ve všech ohledech v souladu jak s platným územním plánem, tak s připravovaným metropolitním plánem, jehož výsledné znění po ukončení projednávání navíc může být odlišné od aktuálně dostupného.

Zároveň platí, že doba přípravy záměru do podoby dokumentace pro povolení stavby včetně získání potřebných stanovisek je proces

trvající v řádu jednotek let. Aktuální textace článku 167 tak - pokud skutečně metropolitní plán vstoupí v účinnost dle předpokládaného harmonogramu v polovině roku 2026 - reálně dopadá pouze na záměry, které jsou již dnes v podobě dokončené nebo téměř dokončené dokumentace pro provolení záměru a pro které bude v příštích měsících probíhat získání nezbytných stanovisek tak, aby mohly být v termínu řádně předloženy se žádostí stavebnímu úřadu. Takových záměrů jistě není málo a aktuální podoba článku 167 jim jistě pomůže se zachováním kontinuity povolovacího procesu. Pro zachování celkové elementární právní jistoty je ale taková úprava zcela nedostatečná. Záměry, které jsou dnes ve stavu rozpracovanosti potřebných dokumentací zcela mine a náklady vynaložené na jejich přípravu budou vynaloženy marně nebo bude třeba nákladného přepracování dokumentace.

Rozumíme tomu, že projednat územní plán pro celé území hlavního města Prahy je náročný úkol a není možné projednávaný plán do nekonečna přizpůsobovat novým okolnostem a dohodám v území, které na tak rozsáhlé ploše zákonitě přirozeně plynule přicházejí. A že nový, metodicky velmi odlišný plán nemůže do všech detailů udržet kontinuitu s dosavadní územně plánovací dokumentací. Je ale zároveň bezpodmínečně nutné v takové situaci zajistit všemi dostupnými prostředky přirozenou kontinuitu pro záměry ve vyšším stupni projektové přípravy, které jsou plně v souladu s platným územním plánem a které by metropolitní plán zablokoval, aniž by k tomu disponoval jakýmkoli novým silným veřejným zájmem, který by takto zásadní zásah do spravedlivého očekávání stavebníků mohl alespoň přiměřeně ospravedlnit.

S ohledem na výše popsané proto navrhuje rozšíření záměrů, na které by dopadl režim podle článku 167 metropolitního plánu tak, aby existovala roční přechodná lhůta, po kterou je dokumentaci připravenou podle platného územního plánu v době jeho platnosti podat s žádostí o povolení záměru. Navržené prodloužení lhůty je přiměřené, aby umožnilo dokončení většiny záměrů, které jsou již dnes ve vysokém stupni projektové přípravy, přitom ale velmi krátké, aby co nejméně zasáhlo do účinnosti metropolitního plánu. Je tak výrazně kratší oproti běžným přechodným ustanovením závazných právních předpisů. Pro srovnání: stavební zákon stanovil pro prováděcí předpisy upravující požadavky na výstavbu přechodnou dobu 3 let.

Máme za to, že navržená úprava je vhodnou a pro všechny strany výstavby v Praze přijatelnou alternativou dalšímu kolu opakovaného projednání Metropolitního plánu, které by vyvolaly podstatné úpravy návrhu nutné pro zapracování legitimních očekávání na kontinuitu povolovacího procesu stavebníky v jednotlivých plochách a lokalitách.

Věříme, že tato úprava může pomoci hladkému dokončení metropolitního plánu, omezit nežádoucí dopady jeho aplikace v prvních měsících jeho účinnosti a překlenout období do zapracování prvních změn, které budou promítat příslušné dohody v území.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Článek 167 MPP obsahuje intertemporální pravidlo upravující aplikační návaznost návrhu MPP na ÚP SÚ tak, aby byly mírně negativní dopady do právní sféry adresátů nové regulace obsažené v MPP. Jako okamžik rozhodný pro aplikaci stávající a nové regulace byl v článku 167 odst. 1 návrhu MPP zvolen okamžik zahájení řízení o povolení záměru ve smyslu stavebního zákona nebo NSZ.

Jedná se o zákonem předvídaný moment, který je z hlediska veřejnoprávní kontroly jasně definovaný a transparentní, právě protože vyplývá přímo ze zákona. Takto stanovený okamžik je stejný pro všechny adresáty, neodůvodněně neznevýhodňuje vybrané záměry či žadatele, a činí tak formulované pravidlo nediskriminačním. Současně tento okamžik představuje jasnou hranici mezi aplikací ÚP SÚ a nového MPP. Varianta, že by se přechodné ustanovení vztahovalo i na ty záměry, u nichž byla před nabytím účinnosti MPP pouze zpracována projektová dokumentace, není vhodná, a to i v případě, že by předložení žádosti o povolení těchto záměrů stavebnímu úřadu bylo omezeno objektivní lhůtou jednoho roku od účinnosti MPP.

Okamžik vyhotovení projektové dokumentace není ze strany stavebního úřadu nad veškerou pochybnost ověřitelný, a rozhodnutí stavebního úřadu postupovat podle čl. 167 MPP by proto nemuselo být činěno v souladu s § 3 správního řádu. Nadto by takto formulovaný regulativ byl lehce zneužitelný ze strany jednotlivých žadatelů, neboť je datace projektové dokumentace de facto zcela v jejich právní dispozici.

Pořizovatel proto dospěl na základě správní úvahy k závěru, že podatelem navrhované řešení nelze připustit, neboť by v praxi nebylo možné zajistit efektivní kontrolu takto stanoveného okamžiku rozhodného pro aplikaci stávající nebo nové regulace v územně plánovací dokumentaci. Dále podrobněji viz příloha P.226 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3032209

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1451

Podatel | **Bubny Development, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03O02

Identifikátor podání Portálu Pražana | zpr2bitd

Lokalita | 070

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Bubny - Parametry zástavby

Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným omezením parametrů zástavby jeho pozemků parc. č. 2416/8 a 2416/18 v části bloku A.II-3 Územní studie Holešovice – Bubny – Zátory prostřednictvím koeficientů základního zastavění budovami 50 % (Zz) a základní podlažnosti 7 (Vz) a požaduje stanovení takových regulativů, které respektují parametry zástavby stanovené Územní studií Holešovice – Bubny – Zátory pro celý blok A.II-3 ve výši HPP 27 850 m2.

Odůvodnění

Podatel činí aktivní přípravné kroky směřující k realizaci záměru rozsáhlé výstavby polyfunkčních objektů s převážně bytovou, administrativní a obchodní funkcí doplněnou o služby, přičemž za tímto účelem vynaložil nemalé úsilí a náklady. Tento záměr je v souladu s Územní studií Holešovice – Bubny – Zátory, zpracovanou v březnu 2020 a řádně zaevidovanou v evidenci územně plánovací činnosti, jejímž pořizovatelem je MHMP. Územní studie ve vztahu k parametrům zástavby na pozemcích podatele parc. č. 2416/8 a 2416/18 v bloku A.II-3 Územní studie Holešovice – Bubny – Zátory stanoví takové parametry, které umožňují realizovat výše uvedený záměr podatele, spočívající v komplexní transformaci daného území.

Podatel proto požaduje upravit navrhované koeficienty základního zastavění budovami (Zz) a koeficient základní podlažnosti (Vz) tak, aby odpovídaly alespoň rozsahu dle Územní studie, oproti níž návrh Metropolitního plánu umožňuje, dle koeficientů Zz (50) a Vz (7), hodnotu nižší: 3,5.

Podatel legitimně očekává, že stav navrhovaný Územní studií, jako neopomenutelným podkladem územního plánování, určující

mantinely jeho vlastnického práva z pohledu využitelnosti jeho pozemků, bude respektován.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Regulativy pro lokalitu 070 / Nové Bubny jsou v Metropolitním plánu stanoveny na základě územní studie Holešovice Bubny - Zátory, schválené pořizovatelem a zanesené do evidence územně plánovací činnosti v roce 2020. Kapacity uváděné v této studii nelze chápat jako závazný příslib. Jedná se o orientační údaje pro konkrétní stavební blok, zatímco v MPP jsou kapacity navrženy pro celou TR plochu, tedy kromě bloku zahrnují i veřejná prostranství. Také z tohoto důvodu nemusí být rozpor natolik zásadní, jak se v připomínce uvádí. Územím se dále zabývá pořizovaná územní studie Holešovice Bubny - Zátory II, jež se velmi podrobně zaměřuje na dořešení jeho jednotlivých částí, včetně citovaného bloku A.II-3. Její výsledky budou podkladem pro navazující plánovací smlouvy, s vlastníky pozemků jsou proto veškeré úpravy návrhu průběžně konzultovány.

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.

Pořizovatel posoudil předmětný požadavek ve vztahu k dosavadnímu ÚP SÚ a jeho pořizovaným změnám. Vyhovění požadavku na zvýšení míry využití území v této ploše by bylo v rozporu s jednotnou metodikou úpravy metodiky výpočtu a stanovení koeficientů míry využití území pro TR plochy na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání, tj. v rámci provedené úpravy na základě připomínek a námitek pro opakované veřejné projednání. Tato úprava byla odvozena od zajištění právní kontinuity plynoucí z dosavadního ÚP SÚ a jeho pořizovaných změn z hlediska zajištění koordinace územně plánovací činnosti a předvídatelného postupu pořizovatele. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Bylo přistoupeno k systémovému dílčímu navýšení maximálního množství HPP podle rovného a transparentního přístupu, zpravidla aplikovaného dle přepočtu mezi mírou využití pořizovaných změn dosavadního ÚP SÚ a navrženého HPPreg dle návrhu MPP. Stanovení tohoto přepočtu bylo odvozeno z principu, aby nově stanovená maximální kapacita v návrhu MPP nebyla nižší než přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ, zároveň však aby nebyla vyšší než podmíněčně přípustná kapacita dle změny ÚP SÚ (zpravidla totožná s hodnotou o jeden kód míry využití území vyšší). Díky tomuto stanovenému jednotnému přepočtu je možné zajistit nediskriminační přístup ke všem aktérům v území. Tento interval je považován za vhodné řešení, neboť na jednu stranu zajišťuje

adekvátní a jednotnou koordinaci s paralelně pořizovanými změnami ÚP SÚ a zároveň nevede nepřiměřenému zvýšení zatížení území oproti stávajícím předpokladům ve vztahu k dimenzování veřejné infrastruktury a očekávání sousedních vlastníků. Zpravidla se jedná o limitní navýšení o přepočteného KPP 0,1 do koeficientu C, 0,2 do koeficientu J a 0,3 od koeficientu K a výše.

Podrobně je výše uvedený postup popsán v kapitole 9 odůvodnění textové části návrhu MPP, konkrétně zejm. k čl. 73 až 77, 95, 96, 160 a 161.

Vyhověním požadavku by z výše uvedených důvodů došlo k nerovnému a diskriminačnímu přístupu pořizovatele vůči jiným vlastníkům a bylo by v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. Návrh MPP, resp. míra využití území k zastavění (navržené kapacity), dotvářejí předmětné území a díky provedené úpravě plně reflektují pořizovanou změnu dosavadního ÚP SÚ v její nejaktuálnější podobě, kterou pořizovatel a zpracovatel disponovali. Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména s ohledem na výše uvedené a považuje navržené řešení za vyvážené.

Pořizované a schválené 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 3032208

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1451

Podatel | **Bubny Development, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03O02

Identifikátor podání Portálu Pražana | zpr2bitd

Lokalita | 070

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Bubny - Veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury
910-610/-/60 Nová ulice Bubenská**Vyjádření**

Podatel požaduje upravit vymezení veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury 910-610/-/60 Nová ulice Bubenská – sběrné komunikace městského významu na pozemcích v jeho vlastnictví parc. č. 2416/61, 2416/32, 2416/31, 2416/30 a 2416/33, k. ú. Holešovice, a požaduje přemístění její navrhované trasy do polohy ulice Bubenská a Na Šachtě. Ve stávající navržené trase pak požaduje takto přemístěnou sběrnou komunikaci městského významu nahradit účelovou komunikací lokálního významu.

Odůvodnění

Podatel nesouhlasí s vymezením nové veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury 910-610/-/60 Nová ulice Bubenská – sběrné komunikace městského významu a požaduje její nahrazení účelovou komunikací lokálního významu vedenou podél bloku A.III-3. Dopravní napojení jednotlivých bloků má být realizováno prostřednictvím komunikací lokálního významu a nikoliv prostřednictvím nové sběrné komunikace městského významu ulice Nová Bubenská, která není určena pro přímou dopravní obsluhu objektů.

Aktuálně projednávaným návrhem Metropolitního plánu navrhovaná Nová ulice Bubenská neodpovídá požadavkům na bezpečnost a plynulost provozu na pozemních komunikacích, neboť přenesení veškerou dopravní zátěž do nově navrhované zástavby. Řešením je možnost zajistit kvalitní a kapacitně dostatečné dopravní napojení ulice Bubenské na ulici U Výstaviště pouze stávajícím vedením ulice Bubenské a ulicí Na Šachtě. Vymezovat v této souvislosti novou veřejně prospěšnou stavbu sběrné komunikace městského významu 910-610/-/60 Nová ulice Bubenská je proto neefektivní a nevhodné.

Nahrazení navrhované veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury 910-610/-/60 pouze lokální komunikací podél bloku A.III-3 představuje koncepční, funkční a urbanisticky přiměřené řešení, které odpovídá charakteru plánované zástavby i požadavkům na udržitelnou a přiměřenou dopravní zátěž území. Takto navržená úprava je plně v souladu s veřejným zájmem na kvalitním a efektivním rozvoji území.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dané ploše, byla zejména úprava metodiky výpočtu míry využití území a vymezení plochy, v níž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, tj. nikoliv úprava předmětného koridoru včetně veřejně prospěšné stavby, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část.

Námítka

ID 3032207

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1451

Podatel | **Bubny Development, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03O02

Identifikátor podání Portálu Pražana | zpr2bitd

Lokalita | 070, 756, 846

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Bubny - Výšková regulace

Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným rozmezím podlažnosti ve vztahu k jeho pozemkům požaduje stanovit rozmezí podlažnosti v transformační ploše 411/070/2600 a 411/070/2604 na hodnotu 8 s hladinou věží 12, neboť stávající stav neumožňuje realizovat dominanty, které předpokládá Územní studii Holešovice – Bubny – Zátory v blocích B.III-1, B.III-3 a B.III-5. Současně požaduje stanovit rozmezí podlažnosti v transformační ploše 411/070/2605 na hodnotu 8 s hladinou věží 18, aby bylo dosaženo vyváženosti rovnoměrné kompozice s navrženou výškovou úrovní v transformační ploše 411/070/2261, jak je graficky vyznačeno v zákresu.

Odůvodnění

S odkazem na Územní studii Holešovice – Bubny – Zátory, zpracovanou v březnu 2020 a řádně zaevidovanou v evidenci územně plánovací činnosti, podatel požaduje stanovit rozmezí podlažnosti v transformační ploše 411/070/2600 a 411/070/2604 na hodnotu 8 s hladinou věží 12, neboť stávající stav neumožňuje realizovat dominanty, které předpokládá Územní studie Holešovice – Bubny – Zátory v blocích B.III-1, B.III-3 a B.III-5. Současně požaduje stanovit rozmezí podlažnosti v transformační ploše 411/070/2605 na hodnotu 8 s hladinou věží 18, aby bylo dosaženo vyváženosti rovnoměrné kompozice s navrženou výškovou úrovní v transformační ploše 411/070/2261, jak je graficky vyznačeno v zákresu. Požadovaná úprava je nezbytná z důvodu možnosti využití výškových dominant (věží) v souladu s odst. 4.1.9. uvedené Územní studie.

Podatelem požadovaná míra podlažnosti umožní kompaktnější a efektivnější prostorové uspořádání, což je plně v souladu s veřejným zájmem. Zvýšení rozmezí podlažnosti zároveň neohrožuje ani neznechodňuje využitelnost sousedních pozemků, a naopak

souvisle navazuje na pozemky v sousední lokalitě, pro které je již rozmezí podlažnosti navrhován na hodnotu 8 s hladinou věží až 21.

Podatelem požadovaná úprava navrhovaného rozmezí podlažnosti umožní naplnit transformační potenciál daného území a umožní ambiciózní rozvoj nové městské čtvrti jako součásti Prahy – moderního města přijímajícího výzvy 21. století.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Regulativy pro lokalitu 070 / Nové Bubny jsou v Metropolitním plánu stanoveny na základě územní studie Holešovice Bubny - Zátory, schválené pořizovatelem a zanesené do evidence územně plánovací činnosti v roce 2020. Územím se dále velmi podrobně zabývá pořizovaná územní studie Holešovice Bubny - Zátory II, jež se zaměřuje na jeho komplikované části, včetně transformačních ploch 411/070/2600 a 411/070/2604. Její výsledky budou podkladem pro navazující plánovací smlouvy, s vlastníky pozemků jsou proto veškeré úpravy návrhu průběžně konzultovány.

Ke druhé části připomínky: téma vyváženosti kompozice výškových staveb je součástí základní koncepční vrstvy územní studie. Zpracovatel mu věnuje trvalou pozornost, přičemž právě na oblast tzv. severních bloků, jejíž součástí je i transformační plocha 411/070/2605, je kladen zvláštní důraz. Doplněním dalších "věží" na úrovni 18 NP by byl oslaben původní záměr výškové akcentovat nové centrum v návaznosti na Nádraží Holešovice. Proto tento námět nebude akceptován.

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 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.

Pořizované a schválené 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 3027876

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1453

Podatel | **BENEŠ VÍTĚZSLAV**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZZWQC

Identifikátor podání Portálu Pražana | fhtwr6jk

Lokalita | 967, 344

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1. Námítka proti zařazení pozemků do nestavebního bloku zahrádková osada. Podatel je vlastníkem pozemků uvedených na listu vlastnictví č. 730.

Vyjádření

Podatel nesouhlasí se zařazením pozemků ve svém vlastnictví do nestavebního bloku zahrádková osada a požaduje, aby v Metropolitním plánu („**MPP**“) byly pozemky par. č. 1001, 1014, 1017/13, 1017/21, 1017/20, 1017/19, 1017/18, 1017/14, 1017/22, 1017/15, 1017/23, 1017/52, 1017/12, 1017/38, 1017/51, 1017/16, 1017/34, 1017/11, 1017/26, 1017/27, 1017/17, 1017/10, 1017/24, 1017/25, 1017/43, 1017/49, 1017/8, 1017/28 („**Pozemky**“) zařazeny do zastavitelné stavební lokality s názvem **344 / K Barrandovu** s typem struktury **(06) struktura zahradního města**.

Odůvodnění

a) Zařazení území do nestavebního bloku zahrádková osada je diskriminační

1. Dle aktuálně platného Územního plánu sídelního útvaru hl. města Prahy, který byl schválen usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy č. 10/05 ze dne 9. 9. 1999 („**Územní plán**“) jsou Pozemky zařazeny do plochy PZO – s hlavním využitím pro zahrádky a zahrádkové osady („**PZO**“). Jako rovněž nestavební, jsou dle Územního plánu vymezeny přilehlé plochy **PS – sady, zahrady a vinice**. Na těchto plochách se nacházejí pozemky parc. č. 1016/1, 1017/31, 1017/1, 1017/2 („**PS 1**“) a parc. č. 1018/1, 1019/1, 1662/11, 1662/9, 1662/1 („**PS 2**“).

2. Dle MPP je PZO, zařazena jako nestavební blok zahrádková osada, kdežto obě původní plochy PS 1 s PS 2, jsou v nynějším návrhu zařazeny kompletně do stavebního bloku ve struktuře zahradního města.

Obrázek č. 1: Grafické znázornění z aktuálního Územního plánu ke dni 10. 9. 2025

Obrázek č. 2: Grafické znázornění 344 / K Barrandovu dle MPP

3. Rozdílný přístup, který je v rámci územního plánování aplikován na Pozemky oproti jiným obdobným plochám v lokalitě, postrádá jakékoli věcné či odborné opodstatnění. Nelze nalézt žádný objektivní důvod, proč by Pozemky měly být posuzovány odlišně, zejména s ohledem na jejich dlouhodobé faktické využití a charakter. Tento přístup navíc nerespektuje historický vývoj a stabilizovaný stav na Pozemcích, které jsou již po řadu let využívány způsobem odpovídajícím charakteru okolní zástavby a území.

4. Tento rozdílný přístup vzhledem k Pozemkům není nijak opodstatněn, a dokonce zcela nelogicky nezohledňuje dlouhodobě existující stav na Pozemcích. Plochy PZO mají dle Územního plánu stanoveno přípustné využití následovně: „*Plochy pro pěstování ovoce, zeleniny a okrasných rostlin, klubová zařízení, zahrádkářské chaty. Drobné vodní plochy, cyklistické stezky, pěší komunikace a plochy. Komunikace účelové, sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby plochy.*

Parkovací a odstavné plochy se zelení související s hlavním využitím.“. Kdežto plochy PS 1 a PS 2 mají dle Územního plánu stanoveno přípustné využití ještě přísněji: „*Užitkové a okrasné zahrady.*

Drobné vodní plochy, pěší komunikace a prostory. Komunikace účelové, sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby plochy.“ Navzdory této skutečnosti byly právě plochy PS 1 a PS 2 v rámci nového návrhu územního plánu (MPP) sloučeny do zastavitelných stavebních ploch se strukturou zahradního města. To znamená, že na těchto plochách je nově umožněna výstavba v rozsahu odpovídajícím charakteru zahradního města, což je významná změna oproti jejich dosavadnímu omezenému využití.

5. V tomto případě tedy není dán jediný legitimní důvod k tomu, aby plocha, na níž se nachází Pozemky, byla ponechána jako nestavební plocha, zatímco plochy PS 1 a PS 2 jsou v MPP změněny na stavební. Pokud bude MPP přijat v navrhovaném znění a nebude námítkám vyhověno, bude MPP pak ve vztahu k Pozemku diskriminační.

6. Tento závěr již formuloval Nejvyšší správní soud, kdy se vyjádřil k 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.**“ [1].

7. Pokud bude MPP přijat v navrhovaném znění, bude Podatel značně znevýhodněn oproti vlastníkům obdobných pozemků v lokalitě 344 / K Barrandovu. Tímto pak bude Podatel diskriminován a MPP bude v části dotýkající se Pozemku nezákonný.

b) MPP je v rozporu s legitimním očekáváním

8. Podatel také v souvislosti s lokalitou v rozsahu Pozemků uvádí, že již v roce 2006 byla snaha o prosazení iniciativy ohledně změny využití plochy PZO. V tomto roce byl předložen požadavek na zařazení do plochy čistě obytné – OC[2]. Tato změna sice nebyla schválena, ale pořizovatel si tak měl být při vypracování aktuálního návrhu MPP vědom, že v této lokalitě existuje již dlouhodobý a opodstatněný zájem, aby tato plocha byla do budoucna zařazena jako stavební, v souladu s lokalitou 344 / K Barrandovu. Tuto argumentaci podporuje Podatel rovněž argumentem, že se v současné době na Pozemcích nachází stávající obytné objekty, které jsou dlouhodobě užívány jako rodinné domy nebo rekreační stavby s celoročním provozem. Tato funkce je stabilizovaná. Území poskytuje dostatečné a stálé napojení na okolní dopravní infrastrukturu.

9. Zařazení Pozemků do zahrádkové osady znamená zásadní omezení možností budoucího využití pozemků, neboť podle čl. 111 MPP je v ploše zahrádkové osady přípustné umísťovat pouze budovy sloužící zejména pro rodinnou rekreaci, zahrádkářské chaty, případně jednu společnou stavbu s hygienickým zázemím nebo společenskou místností. Tyto budovy smějí mít pouze jedno nadzemní podlaží, výšku hlavní římsy nejvýše 3,5 metru a celkovou výšku nejvýše 5 metrů. Stávající budovy, které svými rozměry přesahují stanovené hodnoty, je možné upravovat pouze za podmínky, že se tím nezvýší regulovaná výška budovy a zároveň nedojde ke zvětšení regulovaného půdorysného obrysu.

Obrázek č. 3: Letecký snímek Pozemků a Obrázek č. 4: Letecký snímek Pozemků (2004-2007)

10. Takové omezení **neodpovídá skutečnému a dlouhodobému charakteru území**, kde se na Pozemcích již nyní nacházejí stabilizované obytné objekty, které jsou dlouhodobě užívány jako rodinné domy nebo rekreační stavby s celoročním provozem. Zařazení do režimu zahrádkové osady neumožňuje rozvoj území v souladu s legitimním očekáváním vlastníků a dlouhodobým charakterem lokality. Navíc je tento postup v rozporu se zásadou rovného zacházení, neboť přilehlé plochy jsou v návrhu MPP zařazeny do stavebního bloku se strukturou zahradního města, ačkoliv jejich aktuální využití je obdobné nebo dokonce přísněji regulované.

11. Podatel proto požaduje, aby byly Pozemky zařazeny do zastavitelné stavební lokality s názvem 344 / K Barrandovu s typem struktury „(06) struktura zahradního města“ dle čl. 46 návrhu MPP. Strukturou zahradního města je podle čl. 46 MPP urbánní struktura zpravidla samostatných budov nebo řadových domů (typicky rodinných domů a vil, případně bytových domů) se zahradami významně se podílejícími na charakteru území. V této struktuře jsou stanoveny zásady prostorového uspořádání, které odpovídají stávajícímu využití území – uliční čára je určena zpravidla oplocením, stavební čára zpravidla ustupuje od uliční čáry, nezastavěné části stavebních bloků jsou obvykle soukromými zahradami a výškové uspořádání je ustálené s možností jeho doplňování při respektování kulturních hodnot.

12. Zařazení pozemků do struktury zahradního města by reflektovalo reálné využití území, umožnilo jeho rozvoj v souladu s legitimním očekáváním vlastníků a respektovalo zásady prostorového uspořádání, které jsou v lokalitě již fakticky realizovány. Ponechání pozemků v nestavebním bloku zahrádková osada by naopak znamenalo nepřiměřený zásah do vlastnického práva, který není dostatečně odůvodněn a je v rozporu s principem proporcionality a právní jistoty.

13. Rovněž také aktuální zařazení pozemků do nezastavitelné lokality 344 / K Barrandovu je rovněž v přímém rozporu s cílem územního plánování 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, stejně jako v rozporu s úkoly územního plánování dle § 19 odst. 1 písm. c) a e) stavebního zákona, tj. s úkoly

prověřovat a posuzovat potřebu změn v území a 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.

c) Nezařazení pozemku do zastavitelného území nedůvodně zasahuje do základních práv Podatele

14. 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.

15. 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.“*

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. Pokud bude přijat Metropolitní plán v navrhované podobě, nebudou tyto limity zásahu v případě vymezení pozemků naplněny.**

17. Podatel si je vědom, že se pořizovatel snaží ponecháním Pozemků v nezastavitelném území zachovat stávající plochy pro zahrádkovou osadu, avšak stanovení nezastavitelnosti pozemků, která výrazně omezuje jejich budoucí využitelnost oproti stávajícímu stavu a hrozí tak zmaření záměru Podatele, není dostatečně odůvodněno. V souladu se zásadou proporcionality je pořizovatel povinen zkoumat, zda nelze zamýšleného cíle dosáhnout též jinými vhodnějšími prostředky.

18. Návrh MPP na daných Pozemcích vůbec nezohledňuje soukromé zájmy, nepoměřuje jejich zasažení a v podstatě bez dalšího

přístupuje ke znehodnocení pozemků a nepřiměřenému zásahu do vlastnického práva Podatele bez náhrady, aniž by zohlednil historický vývoj a aktuální stav na Pozemcích.

19. Podatel je přesvědčen, že s ohledem na to, že celá lokalita s názvem 344 / K Barrandovu je v MPP navrhována jako zastavitelná stavební, se strukturou zahradního města, není zde dán žádný důvod, aby plocha PZO byla jako jediná ponechána jako nestavební.

[1] Viz rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 28. 12. 2020, č. j. 2 As 317/2018-35

[2] Viz *Zadání změny č. 1204 neschválené usnesením ZHMP č. 35/6 ze dne 23.2.2006*

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze

podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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; vymezit 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 3027879

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1456

Podatel | **Pavel Prichod'ko**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZVUGK

Identifikátor podání Portálu Pražana | fiiftjbu

Lokalita | 027

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy – Areál Astrid Garden, Praha 7 – Holešovice

Vyjádření

Jako vlastník bytové jednotky v projektu Astrid Garden uplatňuji námitku proti tomu, aby byl náš soukromý areál veden jako průchozí pro veřejnost.

Odůvodnění

Areál je soukromým majetkem ve smyslu § 1011 a násl. občanského zákoníku, přičemž jsme při koupi nabyli podíl na společných částech, jejichž užívání je určeno pouze vlastníkům a osobám jim oprávněně přítomným. Původní záměr i realizace projektu byly založeny na uzavřeném, neveřejném vnitrobloku, což bylo součástí hodnoty a podmínek prodeje bytů.

Otevření areálu veřejnosti by představovalo zásah do výkonu vlastnického práva chráněného čl. 11 Listiny základních práv a svobod, zvýšilo by bezpečnostní rizika a provozní zátěž a odporovalo by účelu společných částí, které slouží výhradně k bydlení a soukromému užívání.

Územní plán nemůže bezdůvodně ukládat veřejnou prostupnost přes pozemky v soukromém vlastnictví, pokud k tomu není zákonný titul, např. veřejně prospěšná stavba či

opatření dle stavebního zákona, včetně odpovídající náhrady. Takový titul zde neexistuje a jeho vytvoření by nebylo přiměřené ani odůvodněné.

Z výše uvedených důvodů žádám, aby byl areál Astrid Garden i nadále veden jako neprůchozí soukromý prostor bez veřejného přístupu.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí a poskytuje následující vysvětlení.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP.

Je vymezen stavební blok. Prostupnost není jako závazný regulativ přímo vymezena. Žádný průchod/prostup není navrhován. Platí regulativy stavebního bloku a vnitrobloku - viz textová část MPP. Z hlediska vymezení ploch a prostupnosti se nejedná o měněnou část návrhu MPP.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP

rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítka a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027881

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1457

Podatel | **ŠTRUNC KVĚTOSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03G9D

Identifikátor podání Portálu Pražana | fj65cnya

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Vyjádření

Připomínka k Metropolitnímu plánu. viz.příloha.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o úvodní část podání. Požadavky podatele jsou uvedeny v rámci ostatních ID včetně příslušného vypořádání.

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 3035327

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1457

Podatel | **ŠTRUNC KVĚTOSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03G9D

Identifikátor podání Portálu Pražana | fj65cnya

Lokalita | 041, 768, 190, 877

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Vyjádření

Požadujeme pro celé území původní i stávající rezervy navrhované veřejně prospěšné stavby 910/610/-/33 „Nuselský obchvat“ zpracování územní či jiné studie, která by navrhla řešení celého území, a to jak z dopravního, tak urbanistického hlediska.

Odůvodnění

V roce 2022 jsme zaslali připomínku, aby byl přehodnocen sledovaný záměr 910/610/-/33 Komunikační propojení Otakarova – Nad Vinným potokem, tzv. „Nuselský obchvat“, který je v Metropolitním plánu vymezen územní rezervou jako veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury. A to na základě územní či dopravní studie, která by prověřila využití okolních ploch a napojení na stávající a navrhované koridory.

Opakujeme naši připomínku s tím, že požadujeme pro celé území původní i stávající rezervy navrhované veřejně prospěšné stavby 910/610/-/33 zpracování územní či jiné studie, která by navrhla řešení celého území, a to jak z dopravního, tak urbanistického hlediska.

Tato připomínka se vztahuje k měněné části Metropolitního plánu, ve které v této lokalitě došlo k zásadním změnám od verze veřejně představené v roce 2022.

Tento postup částečného „umazání“ územní rezervy v grafické části Metropolitního plánu považujeme za zcela nevhodný, protože dochází ke znehodnocení celé územní rezervy veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury 910/610/-/33 „Komunikační propojení Otakarova – Nad Vinným potokem“, aniž by došlo ke komplexnímu vyhodnocení potřebnosti a využitelnosti tohoto dopravního spojení v rámci metropolitní dopravní infrastruktury.

Část územní rezervy veřejně prospěšné stavby 910/610/-/33 byla nahrazena rezervou pro veřejně prospěšnou stavbu železniční infrastruktury (v ulici Ctiradova) zřejmě s ohledem na možnost vybudování pěšího spojení – podchodu (viz. připomínka č. 5).

Je důležité si uvědomit širší souvislosti a priority budoucího dopravního uspořádání ve spádové oblasti. V současné době je Nuselská ulice jediná páteřní komunikace procházející historickou zástavbou Nuslí (na území MČ Praha 4). Vede po ní tramvajová trať i autobusové linky. Celá oblast je přetížena automobilovou dopravou, která omezuje MHD a limituje kultivaci veřejných prostranství ve prospěch pěších, jak již bylo započato před několika lety realizací projektu z dílny IPR. Pro tradiční obytnou čtvrť jsou zde důležitá místní veřejná prostranství s charakterem náměstí (křižení s Botičem u Michelské sokolovny, Kloboučnická, V Horkách) a především lokální centrum Nuslí – náměstí bratří Synků. Právě toto náměstí čeká díky stanici metra zásadní proměna. Aby byl potenciál pro vznik živého atraktivního pobytového prostranství využit, bude nutné zde co nejvíce zredukovat individuální automobilovou dopravu. Klíčem ke zklidnění je právě možnost lepšího dopravního řešení.

Je nutné co nejdříve zpracovat podrobnější urbanistické řešení území, které by mělo respektovat městský charakter okolí tak, aby nové dopravní stavby co nejméně negativně ovlivnily okolí. Pokud by mělo dojít k částečné realizaci stavby „Komunikační propojení Otakarova – Nad Vinným potokem“, mělo by mít charakter městské ulice, kde bude dostatek prostoru pro pěší, cyklisty, stromořadí i okrasnou a ochranou zeleň (odclonění železnice). Pozornost by se měla věnovat i úpravám před podchodem k nádraží Vršovice, navazující Čestmírově ulici, možnostem výstavby podél Bartoškovy ulice na drážních pozemcích, nových mostů přes Botič atd. Na základě studie je pak možné připravovat realizace dílčích etap, případně navrhovat podrobnější využití územních rezerv veřejně prospěšných staveb dopravní infrastruktury.

(obrázek č. 1 – Komunikace "Nuselský obchvat" vymezená územní rezervou (červené šrafo) návrhem Metropolitního plánu v roce 2022 v plném rozsahu)

(obrázek č. 2 – Komunikace "Nuselský obchvat" vymezená územní rezervou (červené šrafo) návrhem Metropolitního plánu v roce 2025 ve zkráceném rozsahu)

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

V rámci projednání MPP byl koridor zkrácen a vymezeno zůstává kompromisní kratší řešení. S ohledem na obtížné trasování v okolí Otakarovy ulice není územní ochrana dlouhého původního koridoru navazujícího na ÚP SÚ HMP účelná. Koridor nebude znovu vymezen v původní délce. Propojení ulice Nad Vinným potokem s přemostěním Botiče a krátkého úseku Bartoškovy ulice po křižovatku s ulicí V Horkách vytvoří významnou dopravní alternativu na okraji zástavby k zatíženým sběrným komunikacím, přispěje ke snížení automobilového zatížení v ulicích s tramvajovou dopravou a zajistí vhodnou obsluhu zástavby v transformačních plochách. V souvislosti s výstavbou metra D, stanice námí bratří Synků jsou plánovány významné úpravy veřejných prostranství v širší oblasti včetně ulice Bartoškovy zahrnující místní komunikace a parkovací plochy, plochy pro pěší a bezmotorovou dopravu, vegetační úpravy a pod. Záměry úprav veřejných prostranství nejsou s ohledem na podrobnost zahrnovány do systému staveb pozemních komunikací dopravní infrastruktury a v MPP pro ně nejsou plochy koridorů vymezovány. Všechny požadavky jsou ale v souladu se základní koncepcí MPP, pro kultivaci veřejného prostoru jsou vytvořeny dostatečné předpoklady. Podrobnější dokumentace může být zpracována a všechny úpravy budou pravděpodobně v rámci koncepčních studií nebo navazujících řízení řešeny. Konkrétní dopravní řešení a dopravní opatření nejsou předmětem územního plánu.

Problematika požadavků na podmíněnost územními studiemi byla komplexně prověřena již v rámci veřejného projednání návrhu MPP. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byl pořizovatelem zvolen jednotný přístup pro vymezování podmíněnosti.

V návrhu MPP, bylo-li to v daných plochách shledáno jako důvodné, zejm. dochází-li návrhem MPP k výraznému nenárokovému zhodnocení pozemků navýšením míry využití území nad rámec dnešního právního stavu v ÚP SÚ, bylo požadavku vyhověno účelnějším nástrojem, a to ve smyslu požadavku podatele. Do návrhu MPP byl v doplnění regulativ podmíněnosti plánovací smlouvou (PPS) dle § 323 odst. 10 NSZ, včetně příslušných regulativů PPS. Byly stanoveny podmínky a lhůta pro jejich uzavření a jejich základní obsah. Na základě komplexního posouzení a zohlednění všech obdržných připomínek a námitek byly doplněny PPS pro konkrétní plochy. PPS byly provázány na stávající právní stav a zohledňují právní kontinuitu tak, aby nepoškodily vlastníky z hlediska nepřiměřeného zásahu do jejich práv a legitimního očekávání, tj. jsou aplikovány zpravidla na zhodnocovaný rozdíl HPP, který MPP "přidává" oproti ÚP SÚ (stávajícímu právnímu stavu). Byly stanoveny výjimky, pro které se podmíněnost nepoužije. Příslušné regulativy byly odvozeny z praxe HMP, z důvodu legitimního očekávání vlastníků a transparentního, rovného a předvídatelného chování města i úřadu vůči vlastníkům. Z toho důvodu bylo přihlédnuto k Metodice spoluúčasti investorů schválené ZHMP v 01/2022,

z hlediska kontinuity a předvídatelnosti. Plochy, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy, jsou vymezeny v grafické části Z 01 a uvedeny v KLZ/900. Výčet těchto ploch je uveden v příloze č. 2/900 a je doplněn krycím listem podmíněnosti v příloze č. 3. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.104, P.114 a P.115 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Druhým nástrojem, kterým návrh MPP řeší požadavky na určitou formu podmíněnosti, je pro zajištění koordinovaného a koncepčního rozvoje významných transformačních a rozvojových ploch 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.

V neposlední řadě pořizovatel prověřoval i právní kontinuitu s regulativy dosavadního ÚP SÚ, neboť v mnoha případech podatelé požadují vymezování podmíněnosti územní studií de facto nad rámec dnešního právního stavu, tj. v územích, kde ÚP SÚ nevyžaduje ani podmíněnost územní studií ani zastavovací studií. To jsou de facto všechna území mimo plochy ve velkých rozvojových územích (tzv. VRÚ) a mimo plochy s plovoucími značkami. V takových případech proto pořizovatel v rámci správní úvahy při vážení veřejných a soukromých zájmů došel k závěru, že stanovení podmíněnosti v území pořízením územní studie by nebylo možné odůvodnit ani její nezbytností pro prověření složitých vztahů v území, neboť v daných případech byla urbanistická koncepce území dostatečně prověřena v rámci zpracování MPP a navržené regulativy poskytují dostatečný rámec pro rozhodování v navazujících řízeních. Požadavek na podmíněnost územní studií by v takových případech představoval nepřiměřené omezení využití území, které neodpovídá míře složitosti řešeného území ani účelu tohoto nástroje, a nadto by byl v rozporu s právní kontinuitou. Uložení takové podmínky proto nebylo shledáno odůvodněným.

Z výše uvedeného vyplývá, že pořizovatel systémově a komplexně prověřil na základě připomínek a námitek danou problematiku jak ve vztahu k tomuto území a dotčeným pozemkům, tak zároveň metodicky v rámci celého území hl. m. Prahy jednotně a v souladu s cíli a úkoly územního plánování. Dále podrobněji viz příloha P.167 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3035328

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1457

Podatel | **ŠTRUNC KVĚTOSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03G9D

Identifikátor podání Portálu Pražana | fj65cnya

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Vyjádření

Opakujeme naši žádost z roku 2022 ke stanovení maximální výšky budov na 4 podlaží v severozápadní oblasti nádraží Vršovice (ulice Ukrajinská ke křižovatce s ulicí Vršovická).

Odůvodnění

V severovýchodní oblasti nádraží Vršovice došlo k přeměně ploch „drážních“ nezastavitelných na plochy obytné zastavitelné. Jedná se o zásadní změnu, která v souvislosti s nevymezením vhodné výškové regulace nových staveb může významně narušit charakter lokality.

Zachování charakteru lokality, který vytváří Park Jiřiny Haukové a Jindřicha Chalupeckého, kterému dominuje budova nádraží Vršovice, na které navazují jednopatrové a dvoupatrové stavby zázemí železniční stanice, považujeme za zásadní. Nová vysoká zástavba (6 + 2 podlaží) by zcela změnila charakter této lokality.

Severní oblast nádraží Vršovice bude navíc důležitá s ohledem na napojení na metro D (mj. novým podchodem v západní části nádraží), rozvoj areálu nádraží pro potřeby vysokorychlostních tratí nebo tunelových železničních spojení tzv. „metropolitní expres spodem“, proto by mělo být k tomuto prostoru přistupováno uvážlivě a s důrazem na veřejné využití ploch.

Nádraží Vršovice bude hrát při budoucím rozvoji důležitou roli, ale zároveň je potřeba zachovat charakter lokality, který je v severní části určen budovou nádraží Vršovice.

Původní návrh Metropolitního plánu navrhoval zachovat výškovou úroveň dle historické nádražní budovy Vršovice a dalších správních budov v jejím sousedství o výšce 3 podlaží. Současný návrh navrhuje výškovou úroveň na 6 pater, což je dvojnásobek původního návrhu!

Vyšší zástavba by výrazně narušila pohledy z prostoru Vinohrad a parku Grébovka na historickou zástavbu Nuslí, což je jeden ze sledovaných cílů památkové ochrany.

Pro další rozvoj nádraží Vršovice a zachování Genius Loci této lokality je zásadní zajistit výškovou úroveň případných budoucích staveb v souladu s původními nádražními budovami a neumožnit zástavbu vyšší, která by narušila nejenom pohledové podmínky, ale také urbanistickou strukturu na pomezí Vršovic a Nuslí.

Výšková úroveň 4 pater v bezprostředním sousedství nádraží Vršovice je v tomto ohledu vhodným kompromisem umožňujícím vybudování veřejné infrastruktury při zachování urbanismu lokality Vršovice.

(obrázek č. 3 – Výšková regulace v oblasti nádraží Vršovice byla navýšena z 3 podlaží na 6, což je v rozporu s památkovou ochranou a urbanismem této lokality (návrh Metropolitního plánu 2025))

(obrázek č. 4 – Návrh úpravy a doplnění výškové úrovně (červená čísla) v severozápadní části nádraží Vršovice na odpovídající výšku 4 pater pro novou zástavbu (původní návrh zde hovořil o 3 podlažích) – výkres S03 návrhu Metropolitního plánu 2025)

Rozhodnutí o námítkce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námítek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava hranice lokality a vymezení významné cyklotrasy (návrh), tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

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 v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu s dosavadním ÚP SÚ.

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).

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).

V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód

míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. 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 strukturu lokality (viz Atlas ÚAP/Město a kap. 200.3.1.1). Pořizovatel dodává, že 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.

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.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním 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).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3035329

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1457

Podatel | **ŠTRUNC KVĚTOSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03G9D

Identifikátor podání Portálu Pražana | fj65cnya

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Vyjádření

Opakovaně žádáme o zakreslení plochy zeleně ve vnitrobloku Fordových domů v ulicích Čestmírova a Mečislavova – tzv. „vnitroblok Mečislavka“ jako plochu kategorie „PARK“.

Odůvodnění

Žádáme o zařazení plochy do kategorie „Park“. Konkrétní kategorii necháváme na zpracovateli, předpokládáme že by byla vhodná kategorie „Lokalitní park“, případně „Místní park“.

Jedná se o vyznačení reálného stavu využití městského pozemku – pozemek č. 338 v katastru Nusle je v majetku Hlavního města Prahy, ve správě Městské části Praha 4 a je využíván jako veřejně přístupná komunitní zahrada.

Připomínka se týká měněné plochy – dotčený pozemek byl v návrhu Metropolitního plánu v roce 2022 vymezen jako součást Veřejně prospěšné stavby pro komunikační síť. V současném návrhu byla plocha této veřejně prospěšné stavby změněna.

Jedná se o vyznačení reálného stavu využití městského pozemku. Areál vnitrobloku „Mečislavka“ je parkově upravený a slouží jako komunitní zahrada s veřejným přístupem. Komunitní zahrada Mečislavka slouží mj. ke vzdělávání a ekologické výchově a je veřejně přístupná v rámci stanoveného režimu. Jedná se o jediný takový prostor v rámci širšího okolí Nuslí. Vymezení veřejně přístupné zelené plochy jako „park“ je v zájmu o ochranu a zlepšení životního prostředí v intravilánu hlavního města Prahy.

(obrázek č. 5 – V Metropolitním plánu chybí vymezení veřejně přístupné zahrady ve vnitrobloku "Mečislavka" jako plocha zeleně kategorie „park“. Zeleně vyznačená plocha vnitrobloku na hranicích pozemku č. 338 v k. ú. Nusle)

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze redukce dopravní infrastruktury, tj. nikoliv úprava vymezení parku, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

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.

Navržená míra využití území odpovídá urbanistické koncepci rozvoje hl. m. Prahy stanovené v návrhu MPP. Stanovená intenzita využití (zejm. míra využití území, zastavitelnost pozemků, výšková regulace apod.) nepřekračuje obvyklé hodnoty oproti plochám s obdobnými podmínkami a vztahy v území a je v souladu s cíli a úkoly územního plánování podle § 18 a § 19 stavebního zákona.

Předmětné pozemky jsou navíc ve vlastnictví obce (hl. m. Praha), která je dle § 35 zákona č. 131/2000 Sb. o hl. m. Praze, ve znění pozdějších předpisů, povinna nakládat se svým majetkem účelně a hospodárně a musí jednat s péčí řádného hospodáře. Pořizovatel v této věci tedy přihlédl k názoru samosprávy hl. m. Prahy, zejména prostřednictvím spolupráce s určeným zastupitelem, jakožto zástupcem samosprávy v procesu pořizování územního plánu dle § 47 odst. 1 a dalších stavebního zákona.

Územní plán je ze svého principu nástrojem regulativního zajištění veřejného zájmu, jedná se však o součást komplexního systému, kterým samospráva zajišťuje celkové fungování města při zohlednění veřejných zájmů. Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí zohledňovat ve svém rozhodování, které zahrnuje

i nakládání s nemovitým majetkem, veřejný zájem a zájmy občanů obce.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem při přípravě MPP zhodnotili, že nastavená regulace není konečným limitem pro vymezení veřejného zájmu, obec má ale zájem zde umisťovat stavby, které opět budou v souladu s veřejným zájmem. MPP takto vytváří podmínky pro účelné a hospodárné využití obecního majetku, přičemž případné zhodnocení těchto pozemků představuje příjem veřejného rozpočtu a slouží k financování veřejných potřeb. Navržené regulativy vycházejí primárně z urbanistické koncepce, charakteru a polohy plochy v urbanistické struktuře.

Skutečnost, že se jedná o pozemky ve vlastnictví obce, představuje legitimní doplňující hledisko spočívající v povinnosti obce nakládat se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, nikoli však jediné či rozhodující kritérium jejich stanovení. Navržené řešení tedy sleduje legitimní veřejný zájem, nikoli soukromý ekonomický prospěch. Požadavek na snížení míry využití území a změnu zastavitelnosti není podložen konkrétními veřejnými zájmy ani prokázáním rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, cíli a úkoly územního plánování či limity využití území, a nepředstavuje proto důvod k zásahu do přijaté koncepce rozvoje území.

Námítka

ID 3035330

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1457

Podatel | **ŠTRUNC KVĚTOSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03G9D

Identifikátor podání Portálu Pražana | fj65cnya

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Vyjádření

Opakovaně žádáme, aby Metropolitní plán převzal z platného územního plánu návrh kategorie „Park“ pro oblast „trojúhelníku“ ulic Mojžírova, Bartoškova, U Pernštejnských a U Křížku. Tato plocha (pozemek č. 386, katastr Nusle) by měla být vymezena jako „Park“ - a to nejlépe jako kategorie „Lokalitní park“ nebo „Místní park“.

Odůvodnění

Území podél nádraží Vršovice je silně zatížené hlukovou zátěží a je zde velký nedostatek zelených ploch. Návrh Metropolitního plánu proto jde proti principu zlepšování životního prostředí v Praze tím, že mění plochy vymezené pro budoucí parkové využití na zastavitelné.

Platný územní plán Prahy 4 vymezuje v lokalitě park formou „ZMK – zeleň městská a krajinná“. Metropolitní plán toto vymezení nepřebírá a nijak nereflktuje. Je v zájmu životního prostředí i v rámci Strategie adaptace hl. m. Prahy na změnu klimatu, aby tato lokalita, která je předurčená jako zelená plocha byla v Metropolitním plánu pevně stanovena jako nezastavitelná plocha kategorie Park.

(obrázek č. 6 – Platný územní plán stanovuje lokalitu jako "ZMK – zeleň městská a krajinná")

(obrázek č. 7 – Metropolitní plán nevymezuje nový park mezi ulicemi Mojžírova, Bartoškova, U Pernštejnských a U Křížku)

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Projednávanou úpravou v daném místě bylo vymezení plochy rezervované pro občanskou vybavenost v ploše stavebního bloku,

který zde byl vymezen již ve veřejném projednání. Nejedná se tudíž o změnu zastavitelnosti pozemku. Na základě tohoto lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část.

Deficit vybavenosti v území byl vyhodnocen jako významnější než případný deficit nestavebních ploch. Zároveň je plocha zastavěná i v souladu s dnešním stavem, kdy na pozemku stojí budovy. Navrženou vybaveností bude zajištěno uspokojení potřeb místních obyvatel.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3035331

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1457

Podatel | **ŠTRUNC KVĚTOSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03G9D

Identifikátor podání Portálu Pražana | fj65cnya

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 6

Vyjádření

Žádáme o vymezení zelené plochy mezi ulicí Vršovická a tokem Botiče jako „nezastavitelná rekreační lokalita“ v návaznosti na lokalitu 838 / Havlíčkovy sady.

Odůvodnění

Tato připomínka je zásadní, protože návrh Metropolitního plánu je v této lokalitě v přímém rozporu s platným územním plánem, jehož cílem bylo zde chránit zeleň – a to především v návaznosti na Havlíčkovy sady. V současné době je lokalita vymezena jako "ZMK – zeleň městská a krajinná". Nezastavěná lokalita zároveň umožňuje pohledy z Havlíčkových sadů od Gröbeho vila nebo viničního altánu směrem na Nusle. Jmenovitě se jedná o pozemky: 1039, 1040/1, 1037/13, 1037/6, 2487/5 a 2502/12. V lokalitě byla také nově vymezena veřejně prospěšná stavba bezmotorové dopravy cyklotrasa 650/-/6, která ještě více posiluje rekreační funkci lokality.

V místě mezi ulicí Vršovická a tokem Botiče se nachází zelené plochy a sportoviště pod širým nebem, kterým vymezením celé lokality jako „zastavitelná obytná lokalita“ hrozí zánik. Zachování nezastavěné zelené plochy v této lokalitě má přímou návaznost na Havlíčkovy sady a tuto lokalitu rozšiřuje a do budoucna může rozšiřovat o sportovní účely. Cíle regulativů pro oblast 042 / Vršovice hovoří o „doplňování prostupnosti podél potoka Botič“ – proto je vhodné, aby tato lokalita zůstala vymezena jako nezastavěná a byla využita jako průchozí podél jižního břehu Botiče. Dále rekreační funkci této lokality posiluje veřejně prospěšná stavba bezmotorové dopravy cyklotrasa 650/-/6.

(obrázek č. 8 – Návrh Metropolitního plánu mění aktuální plochu zeleně "ZMK – zeleň městská a krajinná" na kategorii "zastavitelná obytná lokalita")

(obrázek č. 9 – Platný územní plán v této lokalitě vymezuje "ZMK – zeleň městská a krajinná")

(obrázek č. 10 – Přibližné vymezení zelených a sportovních ploch dle platného územního plánu (mapa katastru nemovitostí))

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava vymezení významné cyklotrasy (návrh), tj.

nikoliv úprava způsobu využití na nezastavitelnou rekreační lokalitu, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí:

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 3035332

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1457

Podatel | **ŠTRUNC KVĚTOSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03G9D

Identifikátor podání Portálu Pražana | fj65cnya

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 7

Vyjádření

Žádáme o vymezení cyklotras „650/-/112 Cyklotrasa Otakarova – Čiklova“ a „650/-/153 Cyklotrasa Bartoškova“ v Metropolitním plánu výslovně jako veřejně prospěšná stavba dopravní infrastruktury – konkrétně jako „Veřejně prospěšná stavbu pro bezmotorovou dopravu“. Tyto cyklotrasy byly nově do návrhu doplněny jako „Významná cyklotrasa (návrh)“.

Odůvodnění

Předmětné cyklotrasy zajistí klíčové propojení celoměstského významu: propojí Vršovickou dráží promenádu a nadřazenou trasu A5 s významnými cyklotrasami A1 a A2 v oblasti Výtoně podél Vltavy. K záměru existuje vyhledávací studie z roku 2019 (autor T. Cach), která záměr v daném koridoru prověřila a prokázala jeho technickou realizovatelnost.

Stávající křižovatka Otakarova je dlouhodobě místem s vysokou intenzitou automobilové dopravy a složitou organizací provozu, což zásadně omezuje možnosti vytvořit zde bezpečné a komfortní cyklistické řešení. Navržený koridor cyklotrasy, vycházející z výsledků vyhledávací studie, naopak nabízí vedení trasy převážně mimo automobilový provoz, a tím výrazně bezpečnější a atraktivnější spojení pro cyklisty i pěší.

Vymezení cyklotrasy jako veřejně prospěšné stavby je nutné jako prevence zmaření záměru v budoucnu. V daném území již v minulosti došlo ke zhoršení prostupnosti pro pěší a cyklisty nevhodným prodejem pozemků, např. v ulici Na Ostrůvku, kde došlo ke zmaření záměru vést pěší spojení podél Botiče. Bez vymezení VPS hrozí, že další dílčí záměry povedou k obdobnému znehodnocení zbývajících možností pro vedení bezpečné cyklotrasy. Vymezení těchto tras jako veřejně prospěšná stavba je důležité také s ohledem na koordinaci s dalšími strategickými dopravními záměry v lokalitě.

(obrázek č. 11 – Do aktuálního návrhu MP bylo cyklistické propojení podél celého jižního okraje železniční cesty mezi nádražím Vršovice a Nuselským údolím vymezeno jako „Významná cyklotrasa (návrh)“)

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Propojení cyklotras je vedeno především po pozemcích města, Správy železnic a státu. Zároveň novou koncepcí železničního uzlu Praha došlo k novým nárokům železniční infrastruktury (rozšíření kolejiště), o které bude nutné lokálně trasu posunout, konkrétní trasu je nutné prověřit. To je jasným signálem, že ukotvení trasy jako VPS není odůvodnitelné. Metropolitní plán umožňuje vymezení vybraných cyklotras jako veřejně prospěšných staveb v případech, kdy mají charakter samostatné liniové dopravní stavby nezbytné pro funkčnost cyklistické sítě. Jelikož MPP vymezuje cyklotrasy jako spojení dvou bodů, závazná je existence a role tohoto propojení, nikoli jeho přesné trasování nebo technické řešení, které je předmětem navazujících stupňů dokumentace a dopravního řešení území. Vymezení cyklotrasy v Metropolitním plánu jako spojení dvou bodů představuje koncepční požadavek na zajištění funkční cyklistické vazby v rámci městské sítě. Závazná je existence a role tohoto propojení, nikoli jeho přesné trasování nebo technické řešení, které je předmětem navazujících stupňů dokumentace a dopravního řešení území. Vymezení koridoru VPS naopak trasu v území fixuje.

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, a to již v rámci veřejného projednání návrhu MPP.

Vrstva cyklistické dopravy byla upravena jako celek dle aktuálních podkladů. Byl přiměřeně zpracován Radou HMP schválený systém cyklotras (dříve tzv. Cyklogenerel), avšak byly zpracovány pouze hierarchicky nejvýznamnější trasy, z důvodu nezbytnosti neporušit podrobnost a měřítko územního plánu, které návrhu MPP dle stavebního zákona přísluší. Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.110 a 113 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3035333

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1457

Podatel | **ŠTRUNC KVĚTOSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03G9D

Identifikátor podání Portálu Pražana | fj65cnya

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 8

Vyjádření

Žádáme o zanesení návrhu pěšího propojení podchodem pod západní částí kolejíště nádraží Vršovice jako „Významná stavba pro bezmotorovou dopravu (návrh)“.

Odůvodnění

V západní části nádraží Vršovice je dle studie proveditelnosti Dopravního uzlu Praha (zpracovatel Správa železnic) navržen nový podchod z ulice Ctiradova, avšak tento prvek nebyl do návrhu Metropolitního plánu promítnut.

Zároveň je třeba konstatovat, že „Veřejně prospěšná stavba pro železniční dopravu“ nezahrnuje severní část možného pěšího propojení s návazností do ulice Ukrajinská navazující mj. na „Veřejně prospěšnou stavbu pro bezmotorovou dopravu“ (viz. připomínka 7a).

Návrh správy železnic navrhuje prodloužení nástupiště a vybudování nového nástupiště v jižní části kolejíště do ulic Mečislavova a Ctiradova. Zatímco ostatní prvky návrhu rozšíření železniční trati a doprovodných staveb byly v místě zaneseny do návrhu Metropolitního plánu, včetně rozšíření územní rezervy pro železniční stavbu, návrh podchodu zde zakreslen nebyl.

Tato připomínka je reakcí na změny návrhu Metropolitního plánu v oblasti nádraží Vršovice, které byly provedeny od návrhu z roku 2022.

V lokalitě nádraží Vršovice dochází ke změnám na základě studie proveditelnosti Železničního uzlu Praha, které mohou významně ovlivnit rozvoj lokality na pomezí Prahy 4 a Praha 10. Tato studie byla promítnuta do aktuálního návrhu Metropolitního plánu a došlo kde k zásadním změnám ve vymezen ploch železniční infrastruktury nebo územních rezerv.

Vzhledem k tomu, že se v tuto chvíli jedná o návrh vyplývající ze studie proveditelnosti a další řešení návrhu podchodu a jeho návaznosti budou předmětem dalších stupňů projektové dokumentace a přípravy projektu, žádáme o zakreslení návrhu podchodu v plné délce umožňující případné propojení Vršovic a Nuslí, což odpovídá cílům regulativů pro danou oblast:

042 / Vršovice – Cílový charakter lokality

Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, v prolukách a transformačních plochách doplňování zástavby, rozvíjení a doplňování prostupnosti podél potoka Botič a rozvíjení propojení lokality s lokalitou Nusle.

041 / Nusle – Cílový charakter lokality

Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, zlepšení prostupnosti podél obou stran potoka Botiče po celé jeho délce, rozvíjení propojení lokality s lokalitou Vršovice a dotvoření ulice Otakarova a náměstí Bratří Synků v návaznosti na navrženou stanici metra D, při respektování kulturních hodnot a památek s ohledem na městskou památkovou zónu.

(obrázek č. 12 – Přibližná lokalita návrhu nového pěšího propojení mezi Nuslemi a Vršovicemi)

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu

potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítka a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, bylo zejména úprava hranice lokality v severní části ve vyznačené trase, tj. nikoli odstranění či vymezení pěšího propojení, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3035334

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1457

Podatel | **ŠTRUNC KVĚTOSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03G9D

Identifikátor podání Portálu Pražana | fj65cnya

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 9

Vyjádření

V souvislosti s předešlou připomínkou žádáme o vrácení změny využití lokalit v severní části nádraží Vršovice, které se dají předpokládat jako potřebné pro budoucí možnosti rozšíření zázemí nádraží Vršovice a vybudování západního podchodu. Jmenovitě se jedná o pozemek č. 2502/67 v katastru Vršovice, který byl původně celý vymezen jako nezastavitelné území a také jako „Plocha, koridor dopravní nebo technické infrastruktury (návrh)“ a především jako „Veřejně prospěšná stavba pro železniční dopravu“.

Odůvodnění

Nevymezení této plochy jakožto rezervy pro budoucí plánování by mohlo mj. vést k zamezení možnosti realizace plnohodnotného západního podchodu nádraží Vršovice, a tedy nenaplnění cílů lokality 042 / Vršovice a 041 / Nusle „rozvíjení propojení lokality s lokalitou Nusle / Vršovice“.

Požadujeme, aby bylo upřednostněno využití drážních pozemků v prostoru nádraží Vršovice pro veřejné potřeby občanů Prahy, oproti záměrům soukromých developerů.

V rámci návrhu Metropolitního plánu v roce 2022 byl zmíněný pozemek veden jako součást nádraží Vršovice jako „Plocha, koridor dopravní nebo technické infrastruktury (návrh)“ a též jako „Veřejně prospěšná stavba pro železniční dopravu“. Toto vymezení vytvářelo rezervu pro další rozvoj nádraží Vršovice – a to především s ohledem na vybudování / rozšíření zázemí pro cestující například novým západním podchodem, čekárnou, případně cyklověží nebo parkovacím domem apod. Současný návrh severní část drážních pozemků vyčlenit z ploch pro železniční dopravu významným způsobem omezuje budoucí možnosti zázemí nádraží rozvíjet.

(obrázek č. 13 – Původní návrh Metropolitního plánu z roku 2022 vymezoval nezastavitelnou plochu s rezervou pro rozvoj v severní části nádraží Vršovice (jmenovitě pozemek č. 2502/67, katastr Vršovice))

(obrázek č. 14 – Pozemky v severní části nádraží Vršovice byly v aktuálním návrhu MP změněny na zastavitelné a vyčleněny z ploch „Plocha, koridor dopravní nebo technické infrastruktury (návrh)“ a především „Veřejně prospěšná stavba pro železniční dopravu“, čímž dochází k významnému riziku pro budoucí rozvoj zázemí nádraží Vršovice, které bude strategické pro propojení zejména s metrem D)

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Na základě podrobného řešení ve Studii proveditelnosti ŽUP - Železniční uzel Praha, byl upraven rozsah hranic lokalit 042 / Vršovice a 768 / Nádraží Vršovice a Strašnice. Dle této studie předmětný pozemek není zahrnut do obvodu dráhy a nevyplývá tak nutnost záboru zmíněného pozemku pro potřeby železnice. S ohledem na ÚP SÚ HMP je tento pozemek zařazen do plochy určené pro provoz železniční dopravy (DZ - tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály) s návazností na parkovou plochu a zastavitelné plochy s obytným či polyfunkčním využitím. Z tohoto důvodu byl, v návrhu MPP, v místě vymezen stabilizovaný stavební blok v zastavitelné obytné lokalitě s blokovou strukturou taktéž s návazností na parkovou plochu. Zahrnutí těchto pozemků do lokality 042 / Vršovice může podpořit lepší začlenění území do organismu města. Zároveň se jedná o stabilizované území dle čl. 70 odst. 1) textové části MPP; 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. Zároveň není znemožněno vybudování např. pěších prostupů či podchodu. V těsné blízkosti je již vymezeno několik městských parků. Případná zástavba, která bude dotvářet městskou strukturu, musí respektovat charakter lokality a při vhodném řešení umožní efektivní využití zbytkových ploch v sousedství železničního koridoru.

Námítka

ID 3035335

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1457

Podatel | **ŠTRUNC KVĚTOSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03G9D

Identifikátor podání Portálu Pražana | fj65cnya

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 10

Vyjádření

V souvislosti s předešlou připomínkou žádáme, aby byl upraven návrh vymezení ploch v severní části nádraží Vršovice s ohledem na ochranou funkci zelených ploch.

Stejně jako u předešlé připomínky se jedná o pozemek č. 2502/67 v katastru Vršovice u kterého došlo poslední aktualizací návrhu Metropolitního plánu k podstatným změnám v neprospěch životního prostředí. Nově je celý pozemek určený k zástavbě jako „zastavitelná obytná lokalita“, což je v přímém rozporu se strategiemi hl. m. Prahy na adaptaci na změny klimatu a ochranu životního prostředí.

Odůvodnění

Lokalita se nachází mezi nádražím Vršovice a ulicí Vršovická – jedná se o svah porostlý vzrostlou zelení, který vytváří významný zelený pás clonící negativní jevy dopravy na ulici Vršovická i z železniční dopravy. Celá lokalita je významně negativně postižena intenzivní dopravou, proto je potřebné chránit plochy zeleně jako je právě zelený pás podél severní části nádraží Vršovice.

(obrázek č. 15 – Přibližné vymezení ochranného pásu zeleně v severní části nádraží Vršovice (mapa katastru nemovitostí))

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Na základě podrobného řešení ve Studii proveditelnosti ŽUP - Železniční uzel Praha, byl upraven rozsah hranic lokalit 042 / Vršovice a 768 / Nádraží Vršovice a Strašnice. Dle této studie předmětný pozemek není zahrnut do obvodu dráhy a nevyplývá tak nutnost záboru zmíněného pozemku pro potřeby železnice.

S ohledem na ÚP SÚ HMP je tento pozemek zařazen do plochy určené pro provoz železniční dopravy (DZ - tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály) s návazností na parkovou plochu a zastavitelné plochy s obytným či polyfunkčním využitím. Z tohoto důvodu byl, v návrhu MPP, v místě vymezen stabilizovaný stavební blok v zastavitelné obytné lokalitě s blokovou strukturou taktéž s návazností na parkovou plochu. Zahrnutí těchto pozemků do lokality 042 / Vršovice může podpořit lepší začlenění území do organismu města. Zároveň se jedná o stabilizované území dle čl. 70 odst. 1) textové části MPP; 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. Zároveň není znemožněno vybudování např. pěších prostupů či podchodu. V těsné blízkosti je již vymezeno několik městských parků. Případná zástavba, která bude dotvářet městskou strukturu, musí respektovat charakter lokality a při vhodném řešení umožní efektivní využití zbytkových ploch v sousedství železničního koridoru.

Námítka

ID 3027923

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1460

Podatel | **ČERNÁ MARTINA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZV06S

Identifikátor podání Portálu Pražana | fm7kyehe

Lokalita | 328

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Ruzyně - parc.č. 788/42

Vyjádření

Dne 30. 6. 2022 jsme jako vlastníci nemovitostí, které jsou součástí zahrádkové osady Karlovarská, umístěné na pozemku parc. č. 788/1 v k.ú. Ruzyně, podali hromadnou námítku proti transformaci této parcely na území zastavitelné. Námítka je na MHMP registrována pod č.j. MHMPP097AY4R (viz příloha). Jelikož k této námítce nebylo v aktuálně vydané verzi Metropolitního plánu přihlédnuto, podávám tuto námítku a požaduji opětné projednání naší původní námítky.

Požadujeme zachování stávající funkční zahrádkové osady ve správě Základní organizace Českého zahrádkářského svazu Karlovarská na části uvedeného pozemku parc. č. 788/1 v k. ú. Ruzyně v jejím stávajícím rozsahu podle Geometrického plánu zpracovaného v roce 1996 vyhotovitelem QUATRO geodetické práce, Radlická 117/520, Praha 5 - číslo plánu: 716-130/96.

Odůvodnění

Pozemek byl již v roce 1982 předán tehdejší ONV Praha 6 do trvalého užívání Českému zahrádkářskému svazu.

Na základě toho byla postupně až do roku 1992 vybudována zahrádková osada, která je ve správě Základní organizace ČZS Karlovarská a následně zahradní chatky v individuálním vlastnictví členů ČZS.

V případě transformace výše uvedených pozemků parc. č. 788/1 - 62 v k. ú. Ruzyně na zastavitelnou plochu a ev. návaznou likvidaci zahrádkové osady by došlo k narušení našich vlastnických práv k uvedeným nemovitostem.

Navržená transformace je navíc v rozporu s duchem a ustanoveními zákonů č. 221/2021 Sb. - Zahrádkářský zákon a č. 334/1992 Sb. - Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu.

Likvidaci jakékoliv zelené plochy považujeme za krajně nezodpovědné zejména s ohledem na probíhající globální klimatické změny. Transformace pozemku na zastavitelnou plochu zeleně by vedla ke zvýšení teploty v okolí dotčeného území a snížení kapacity zadržování vody v krajině.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, byla zejména drobná úprava hranic předmětné transformační plochy, změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území a úprava výškové regulace, tj. nikoliv úprava zastavitelnosti a způsobu využití, tj. ani odstranění či vymezení zahrádkové osady nebo transformační plochy, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že požadavek byl komplexně prověřen v kontextu došlých vyjádření s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území a byl vyhodnocen negativně. Nebude vyhověno z koncepčních důvodů. Jedná se o místo vhodné pro realizaci zástavby, navíc v majetku města. Pro zastavění uvedené plochy platí rovněž argument zlepšení dopravní obslužnosti navrženou tramvajovou tratí.

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.

Pořizovatel se vyjádřením individuálně a podrobně zabýval. V rámci své správní úvahy dospěl k závěru, že požadavkům zpochybňujícím nezveřejnění vyhodnocení připomínek a návrhu rozhodnutí o námitkách z veřejného projednání v průběhu pořizování MPP nelze přisvědčit. Taková povinnost pořizovateli ze zákona nevyplyvá.

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 z veřejného projednání a návrh rozhodnutí o námitkách – není stanovena. Vypořádání připomínek a rozhodnutí o námitkách z veřejného projednání je finalizováno rozhodnutím Zastupitelstva hl. m. Prahy o vydání MPP a bude zveřejněno jakožto součást odůvodnění MPP dle § 172 odst. 4, resp. odst. 5 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, ale věnoval se i výkladu zveřejnění vypořádání připomínek v procesu pořizování obecně. Ani metodika Ministerstva pro místní rozvoj se zveřejněním vypořádání připomínek a návrhu rozhodnutí o námitkách z veřejného projednání 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 a návrh rozhodnutí o námitkách z veřejného projednání 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.205 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027924

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1461

Podatel | **Malešice Reality s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZO5L9

Identifikátor podání Portálu Pražana | fmf9dr2z

Lokalita | 580, 637

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Importovaná - Námítka 1 Malešice výšky

Vyjádření

Námítka - Malešice - výška

Navrhujeme změnu výškové regulace RNP na hodnotu 12 v rozsahu vyznačených čtverců našeho zájmového území.

Odůvodnění

Doplnění námítky 2025:

V principu velmi oceňujeme doplnění úpravy areálů produkce umožňující flexibilitu dle potřeb konkrétního technologického celku a to jak co do struktury, tak co do výšky ve formě s ohledem na lokalitu drobného plošného navýšení čtverců regulace z 2 na 4 (vč. doplnění fakticky existující administrativy se čtvercem 8) a možnosti přiměřeného překročení počtu regulovaných nadzemního podlaží podle konkrétního záměru na základě dalšího správního uvážení, tj. zejména prostřednictvím úpravy návrhu ve výkresu výškové regulace a znění čl. 48 a 103 odst. 4 textové části současného návrhu MPP. Přesto však uplatňujeme znovu naši námítku co do čtverců výškové regulace, vč. stále platné argumentace jejího odůvodnění z roku 2022 (viz níže). Trváme na tom, že konkrétní výšková hladina 4 čtverce výškové regulace a zejména pak nepřímý odkaz na stanovení výšky RNP podle PSP nereaguje na problematiku technologických celků či moderních HUBů, ani jednotlivých podlažně (výška podlaží) i výškově (počet podlaží nebo absolutní výška stavby) atypických budov a navazující výškově dostatečně kapacitní standardní administrativy a dalšího zázemí. Rovněž tak stávající čtverce výškové regulace nereagují ani na skutečnou výšku stávajících podlažně atypických objektů (viz příloha - "VÝŠKOVÝ MODEL") či potenciál produkční zóny jako typu lokality a její polohu mimo zásadní veduty HMP. Čtverec 12 (případně 10 dle návrhu HMP není v nabídce) je tak

snahou ochránit současný stav i potenciál, aniž by muselo dojít k dalšímu správnímu uvážení podle článku 104 odst. 3 současného znění návrhu metropolitního plánu. Ve zbytku argumentace viz přiměřeně dosavadní námitka z roku 2022...

Původní znění námítka 2022:

Jako vlastník pozemků v předmětném území konstatujeme, že v souladu se strategickými materiály HMP podporujeme produkční využití v Malešické průmyslové oblasti, jako jedné z mála zásadních zón umožňujících umístit produkční areály na území hl. města Prahy. V souladu s navrženým cílovým charakterem lokality připravujeme různé scénáře budoucího využití s ohledem na potenciál vzniklý zefektivněním současných teplárenských provozů provázený racionalizací jejich rozložení a prostorovou redukcí, vč. účelnějšího vedení potřebných sítí technické infrastruktury. Při porovnání návrhu metropolitního plánu, současného faktického stavu, ale především s ohledem na připravované scénáře budoucího rozvoje jsme však narazili na problematiku jednak algoritmických stanovení hodnoty čtverců výškové regulace a za druhé na implicitní předpoklad návrhu metropolitního plánu stanovovat typické RNP na základě standardu residenční výstavby, tj. vedle zvýšeného parteru cca 3 metry na typické NP. Tento postup však nebere v potaz zásadní odlišnosti při přípravě hal a technologických celků možného budoucího rozvoje v produkční zóně. Připustíme-li však tuto metodologii, dospíváme k závěru, že ke konkrétnímu řešení je třeba dojít ideálně na základě územního řízení a konkrétního záměru technologického řešení, nikoli zásadním výškovým omezením genericky stanovené regulace čtverce. Rovněž možná interpretace v podobě generické hodnoty čtverce výškové regulace 2 jako nejnížší možné hodnoty regulace pro technologické konstrukce sportovního či průmyslového charakteru, tj. de facto bez stanovení počtu a typické výšky podlaží, tj. stanovení pouze na základě požadavku PSP a technických norem je s ohledem na případnou existenci např. funkčních či komunikačních a obslužných podlaží či polo-podlaží v rámci modulárních prvků hal a technologických celků z pohledu právní jistoty a správního uvážení při jakýchkoli řízeních naprosto nedostačující a nejasná, s možnými závažnými důsledky a dopady na hodnotu nemovitosti a její další využití, správu, rekonstrukce a rozvoj. Nesporně lze v tuto chvíli proto vycházet jednak ze stávající zástavby a dále z cílového charakteru lokality, který z povahy věci předpokládá výrobní, tj. prostorově náročné objekty v této z pohledu potenciálu celé Prahy a její hospodářské struktury výjimečné lokalitě. Současné stavby v areálu TMA dosahují výšky 34 m, místy až 38 m. Uvedené výšky odpovídají až 10ti běžným rezidenčním podlažím. Současná podlažnost administrativní budovy je 8 RNP. Obecně však není rovněž neobvyklé, že jednotlivé běžné haly sloužící pro výrobu či skladování dosahují výšky 15-18 metrů v rámci jediného NP. Na základě tohoto postupu a s ohledem na povinnost dodržení struktury produkce

i případný budoucí rozvoj energetiky a dalších odvětví v našem areálu žádáme o úpravu parametru čtverce výškové regulace na hodnotu 10 v celém rozsahu areálu. Jde jednak o narovnání faktického stavu oproti převažující algoritimizované hodnotě 2, ale především jde o umožnění naplnění cílového charakteru lokality. Přílohou této námítky je dále doklad vlastnictví společnosti Malešice Reality s.r.o. k dotčeným pozemkům dokládající oprávnění subjektu k podání námítky.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Předmětné území bylo komplexně prověřeno s ohledem na kontinuitu ÚP SÚ HMP, v koordinaci s připravovanou urbanistickou studií Malešicko-hostivařské průmyslové oblast a s přihlédnutím ke stávající struktuře území, a tím došlo k úpravě výškové regulace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání, s cílem lépe využít rozvojový potenciál území a zároveň respektovat jeho charakter. Dle ÚP SÚ HMP jsou v dotčeném území vymezeny navazující plochy se stanoveným kódem míry využití plochy D, což odpovídá podlažnosti do max 5 NP.

V průmyslových oblastech je uvažováno s vyšší mírou zátěže ve smyslu plošného parametru budov (a s horizontálním prostorovým uspořádáním), z důvodu následné logistiky a manipulace, tj. plochy areálů produkce jsou určeny pro umísťování např. velkoplošných hal, které by současně s vyšší mírou výškové regulace působily z hlediska hmoty neúměrně a mohlo by docházet k negativnímu ovlivnění měřítka zástavby. Zároveň by v území mohlo docházet k přeměně na jiné funkční využití, např. z důvodu umísťování většího zastoupení vysokopodlažních kancelářských budov.

Dle Územně analytických podkladů HMP dále platí, že strukturu lokality areálu produkce tvoří především uzavřené areály. Veřejná prostranství mají převážně utilitární význam napojení areálů, vymezují rozsáhlé stavební bloky a jsou zpravidla ohraničena plotem nebo jejich hranice není jasně čitelná. Plochy produkčního, logistického a technického zázemí města s rozlehlými halovými objekty a rozsáhlými neprostupnými areály jsou důležitou součástí Prahy. Typicky jde o území s minimem bariér omezujících variabilitu využití území a přímým napojením na kapacitní dopravní infrastrukturu (jak silniční, tak často i železniční).

Výšková regulace byla ve většině čtvercích upravena a sjednocena z 2 na 4 RNP (maximální počet RNP pro zástavbu, minimální výška zástavby se nestanovuje), současně, s ohledem na charakter území, v lokalitách struktury areálů produkce platí, že výškové uspořádání je

různorodé. Výšková regulace 4 RNP je doplněna o lokální výškové dominanty s možností umístění maximální výšky zástavby až 8 RNP.

Dle čl. 98 odst. 6) textové části Metropolitního plánu platí, že nad úrovní hlavní římsy je přípustná výstavba jednoho ustupujícího podlaží, podkroví, případně jiných prostorových řešení střechy (prostorové řešení střechy nebo ustupujícího podlaží je regulováno § 27 odst. 2 PSP, resp. § 20 odst. 2 NPSP).

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 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 3030223

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1461

Podatel | **Malešice Reality s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR00ZVP

Identifikátor podání Portálu Pražana | qxv8juxt

Lokalita | 580

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Malešice - šrafa ochranných pásem

Vyjádření

Žádáme o uvedení výkresu O01 do souladu s faktickým stavem ochranných pásem (odstranění nebo redukci oranžové/červené šrafy plochy tepelárenských zařízení a ochranného pásma).

Odůvodnění

Zákres je viditelně určen pozemky, nyní již nevlastněnými ani neprovozovanými Pražskou tepelárenskou, nikoli poloměrem kolem existujících, provozovaných a funkčních zařízení.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Vymezení plochy tepelného zařízení včetně ochranného pásma ve výkresu O01 - Koordinační výkres vymezuje limity v území, vyplývající ze zvláštních právních předpisů.

Koordinační výkres, který je součástí grafické části odůvodnění Metropolitního plánu, obsahuje v souladu s tímto ustanovením navržené řešení, neměnný současný stav a důležitá omezení území, zejména limity využití území, a to v rozsahu jevů, které jsou v měřítku Metropolitního plánu v tomto výkrese zobrazitelné. Vyhlášený limit nesouvisí s majetkovými poměry.

Námítka

ID 3027961

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1463

Podatel | **Na Poříčí, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ82NC

Identifikátor podání Portálu Pražana | fpgvfcie

Lokalita | 006

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Palác Archa - Kontinuita územního plánování

Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným omezením využitelnosti svých pozemků a požaduje zachování kontinuity územního plánování mezi stávajícím územním plánem a Metropolitním plánem, tedy aby Metropolitní plán umožňoval na pozemcích ve vlastnictví podatele minimálně takovou hrubou podlažní plochu staveb, jakou na pozemcích umožňuje platný územní plán.

Odůvodnění

Ačkoli platný územní plán umožňuje dostavbu stávajícího objektu podatele, Metropolitní plán k jeho objektu přistupuje zcela diskontinuálně, neboť oproti dosavadnímu stavu zásadně omezuje přípustnou hrubou podlažní plochu zástavby.

Podatel je přesvědčen, že smyslem Metropolitního plánu je umožnit vhodný, odpovědný ale zároveň i ambiciózní rozvoj území, a nikoliv stávající stav bezdůvodně a takto výrazně zakonzervovat prostřednictvím takto omezujícího zásahu do vlastnického práva podatele.

Podatel proto s apelem na dodržování principu kontinuity územního plánování požaduje zachování minimálně takové hrubé podlažní plochy zástavby, jakou ve vztahu k dostavbě stávajícího objektu umožňuje platný územní plán. K tomu podatel podotýká, že princip kontinuity územního plánování je judikaturou správních soudů všeobecně uznáván jako jeden ze zásadních mantinelů omezení vlastnického práva v rámci územního plánování. Pro úplnost pak nutno podotknout, že s uvedeným principem je neoddělitelně spjata zásada materiální pravdy, kdy případný odlišný přístup k dané lokalitě je nutno v rámci územního plánování dostatečně a s přihlédnutím ke

konkrétnímu zásahu na základě objektivních faktů, zdůvodnit. Upravený návrh Metropolitního plánu tak nečiní a ve vztahu k omezení vlastnického práva podatele v tomto případě přistupuje v rozporu s uvedenými principy, svévolně, a tedy nepřipustným způsobem.

Podatel podotýká, že ve vztahu k předmětným pozemkům, podal současně i námitku proti navrhovanému výškovému regulativu, která s touto námitkou úzce souvisí.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že platný územní plán v dané lokalitě stanovuje podmínky pro stabilizované plochy,

kteřé předpokládají zachování stávajícího charakteru. Hrubé podlažní plochy nejsou stanoveny návrhovými koeficienty.

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 3027960

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1463

Podatel | **Na Poříčí, a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ82NC

Identifikátor podání Portálu Pražana | fpgvfcie

Lokalita | 006, 005

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Palác Archa - Výšková regulace

Vyjádření

Podatel nesouhlasí s navrhovaným výškovým regulativem ve vztahu ke svým pozemkům a požaduje, aby na celé ploše pozemků podatele bylo stanoveno rozmezí podlažnosti 8.

Odůvodnění

Návrh Metropolitního plánu nedůvodně omezuje využitelnost a přípustnou výškovou hladinu zástavby na pozemcích podatele a de facto konzervuje stávající stav na pozemcích podatele, čímž neumožňuje další smysluplný stavební rozvoj daného místa.

Stávající navržené regulativy však nerespektují připravenost podatele k realizaci stavebního záměru ani investice již vložené do přípravných prací. Omezení podlažnosti neodráží skutečné podmínky území ani jeho kapacitní možnosti, a naopak neodůvodněně snižuje potenciál pozemku podatele ve srovnání s obdobnými lokalitami v bezprostředním okolí.

Návrh nerespektuje výškovou hladinu okolní zástavby (stávající i možné budoucí navrhované) a nedůvodně, v rozporu s rovným přístupem vůči dotčeným subjektům, přistupuje jinak k pozemkům podatele než k některým pozemkům okolním, pro které je rozmezí podlažnosti stanoveno na 8.

Navrhované rozmezí podlažnosti na pozemcích podatele nemá opodstatnění, není důvodné ani přiměřené, a proto ani z pohledu zásahu do vlastnického práva podatel přípustné. Je přitom zřejmé, že dotčená lokalita – pokud tak je navrhováno pro jiné pozemky v okolí pozemku podatele – má rozvojový potenciál a vyšší rozmezí podlažnosti je v dané lokalitě možné.

Podatel proto požaduje stanovení rozmezí podlažnosti na hodnotu 8, což odpovídá stávajícímu přípustnému využití území, jakož i urbanistickému charakteru a potenciálu okolní zástavby. Požadované zvýšení rozmezí podlažnosti nijak neomezuje ani neznehodnocuje využitelnost sousedních pozemků a je plně v souladu s veřejným zájmem na naplnění žádoucího rozvoje území.

Podatel podotýká, že ve vztahu k předmětným pozemkům, podal současně i námitku proti navrhované diskontinuitě územního plánování, která s touto námitkou úzce souvisí.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 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.

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 3027964

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1466

Podatel | **Rail Cargo Terminal-Praha s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03N3U

Identifikátor podání Portálu Pražana | fqt43px9

Lokalita | 580, 637

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Nesouhlas s funkcemi, které jsou vymezené na zastavitelné produkční transformační ploše

Vyjádření

Nesouhlasíme s funkcemi, které jsou vymezené na zastavitelné produkční transformační ploše 414 / 580 / 5223 (08) o rozloze celkem 272660 m² (zahrnující mj. Pozemky):• Zábór pro dopravní infrastrukturu 630/580/1060, Odstavné koleje Teplárna• Zábór pro dopravní infrastrukturu 630/580/1003, City-logistický terminál Praha-Malešice.

Odůvodnění

námítkami k návrhu Metropolitního plánu Hlavního města Prahy (verze 2025)

(dále také „návrh MPP“).

Sdělujeme, že naše společnost Rail Cargo Terminal-Praha s.r.o. je vlastníkem mj. následujících pozemků na území Hlavního města Prahy: parc. č. 663/99 v katastrálním území Malešice, obec Praha, parc. č. 497/28 v katastrálním území Hrdlořezy, obec Praha, parc. č. 2453 v katastrálním území Hloubětín, obec Praha, parc. č. 2454 v katastrálním území Hloubětín, obec Praha (společně také jako „Pozemky“), a v oblasti vymezené uvedenými pozemky dříve hodlala realizovat záměr výstavby železničního kontejnerového terminálu. Vlastnictví dokládáme jako osoba přímo dotčená návrhem MPP příloženým výpisem z katastru nemovitostí.

1.

Úvodem shrnujeme, že:

Nesouhlasíme s funkcemi, které jsou vymezené na zastavitelné produkční transformační ploše 414 / 580 / 5223 (08) o rozloze celkem 272660 m² (zahrnující mj. Pozemky):

Zábor pro dopravní infrastrukturu 630/580/1060, Odstavné koleje
Teplárna

Zábor pro dopravní infrastrukturu 630/580/1003, City-logistický
terminál Praha-Malešice.

Nesouhlasíme s plošným vymezením území (zahrnující mj. Pozemky) jako veřejně prospěšnou stavbu (dále také jako „VPS“) pro železniční dopravu. Pokud by mělo dojít k vymezení VPS (s čímž v dané podobě, viz níže, nesouhlasíme), bylo by třeba splnit podmínky pro vymezení v souladu s platnými stavebněprávními předpisy, což se však nestalo. Dle našeho přesvědčení chybí prokázání souladu s úkoly a cíli územního plánování a potřebami veřejného zájmu, bez něhož nelze souhlasit s VPS na našich Pozemcích a pozemcích celé vymezené plochy. Pokud nebyly prokázány jakékoli přínosy, požadujeme VPS zrušit na celé ploše. Pokud by bylo nezbytné vymezit VPS tak, že se dotkne našeho majetku, pak požadujeme, aby došlo dříve, než opatření obecné povahy vstoupí v platnost, k uzavření právně závazné dohody o podmínkách využití území.

Nesouhlasíme s umístěním označení „Ž“ na plochu Pozemků a požadujeme, aby minimálně pro řešené plochy Pozemků bylo označení „Ž“, tedy zařízení na železnici zrušeno a ponechány jen regulativy plochy zastavitelné produkční, transformační.

Níže připojujeme podrobné odůvodnění námitek.

2.

Navrhované regulativy:

Článek 71

Transformační plochy [T]

(1) Zastavitelná transformační plocha je 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.

(4) Transformační plocha má stanoven způsob využití a zastavitelná transformační plocha má navíc stanoven typ struktury. Regulativy stanovené pro plochu se mohou lišit od jednotlivých regulativů

lokality, ve které se transformační plocha nachází. Transformační plocha může mít případně stanoveny další individuální regulativy.

Jde o typ struktury areálů produkce Způsob využití: produkční

Z_{max} : nestanovuje se Z_z : nestanovuje se

V_z : nestanovuje se

Článek 62

Zastavitelná produkční lokalita a plocha

(1) Hlavním využitím zastavitelné produkční lokality nebo plochy je průmyslové a logistické zázemí města s vyšší zátěží území. Je vymezena pro ochranu a rozvoj tohoto specifického určení.

(2) V zastavitelné produkční lokalitě nebo ploše je přípustné provádět změny v území (včetně umísťování budov a jiných staveb) pro průmyslovou a zemědělskou výrobu, skladování a distribuci zboží, obchod, služby, výzkum, administrativu, sport a rekreaci. Dále je přípustné umísťovat doplňkové stavby a občanskou vybavenost dle čl. 143 odst. 1 písm. b) s těmito související a také dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství, městské parky a stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

(3) V zastavitelné produkční lokalitě nebo ploše je nepřípustné umísťovat budovy a jiné stavby pro bydlení a občanskou vybavenost závažně omezující navržené využití lokality.

Plocha není nijak členěna, ale je na ní umístěna další infrastruktura.

630/580/1003 - City-logistický terminál Praha-Malešice jako zařízení na železnici

630/580/1060 - Zábor pro dopravní infrastrukturu 630/580/1060, Odstavné koleje Teplárna

Dále je zde navržena rekonstrukce Káranských vodovodů 720/20, Vedení vysokého napětí 760/23, Vedení významné cyklotrasy.

V západní části je stanovena výšková hladina 4 podlaží.

V záborech ZPF výkres 003 se pak jedná o plochy 1370/580/2570, 2571, 2572, 2573 a v popise ploch, které zábor odůvodňují se uvádí:

1370/580/2570

Zábor pro dopravní infrastrukturu 630/580/1003, City-logistický terminál Praha-Malešice. Jedná se o rozsáhlý zábor vymezen v zastavitelné rozvojové ploše s produkčním využitím. City-logistický terminál Praha-Malešice je významným zařízením městského systému zásobování. Zajišťuje překládku zboží ze železnice na silniční dopravu, která co nejefektivněji zásobuje město. Je navržen ve výhodné poloze s těsnou vazbou na železniční síť na severní straně lokality (630/-/4 Železniční trať Praha-Velká Chuchle – Praha-Běchovice (jižní nákladní spojka)) a na komunikace nadřazeného systému – Městský okruh na západním okraji (610/-/122 Městský okruh Jarov – Štěrboholská radiála) a Průmyslový polookruh na straně východní. Zvyšování podílu železniční dopravy na hromadné přepravě materiálů, zboží a výrobků v porovnání se silniční nákladní dopravou bude pozitivním příspěvkem pro snížení celkového výkonu nákladní dopravy na silniční a dálniční síti, jehož důsledkem je vyšší bezpečnost a plynulost silniční dopravy a omezení jejích negativních vlivů na životní prostředí. Součástí plochy, v které se nachází logistický terminál je i stavba dopravní infrastruktury 630/580/1060 Odstavné koleje Teplárna, sloužící pro odstavy železničních vozidel a související provozní základny. Záměr je vymezen v nadřazené dokumentaci, ZÚR hl. m. Prahy, pod kódem 600/Z/90. V platném územním plánu se jedná o plochu dopravní infrastruktury a plochu určenou pro krajinnou a městskou zeleň.

1370/580/2571

Zábor pro dopravní infrastrukturu 630/580/1060, Odstavné koleje Teplárna. Jedná se o zábor na výměrou rozsáhlé ploše a souvisí s navrhovanou zastavitelnou rozvojovou plochou s produkčním využitím. Záměr je vymezen na základě požadavku dotčeného orgánu během projednání, jeho účelem je vybudovat velkou provozní základnu železnice spojenou s odstavnými plochami železničních vozidel, kterých je v Praze dlouhodobě nedostatek. Nadřazená dokumentace i městské strategie předpokládají dynamický rozvoj železniční dopravy, a proto je zcela nezbytné zajistit i dostatek obslužných ploch. Využití zbytkových ploch v severní části Malešické průmyslové oblasti, které jsou obklopeny stavbami technické infrastruktury, je logické – jedná se totiž o území s vysokou environmentální zátěží, avšak zároveň s výborným napojením na železniční uzel Praha. Dále se nepočítá s výstavbou překladiště v ploše, kterou platný územní plán pro překladiště vymezoval jako územní rezervu, a proto je toto umístění ideální. Stavba má ve svém důsledku vysoký přínos pro udržitelnost města, protože je předpokladem rozvoje ekologické dopravní traktce. V platném územním plánu je plocha určena pro dopravní infrastrukturu.

1370/580/2572

Zábor pro dopravní infrastrukturu 630/580/1060, Odstavné koleje Teplárna. Jedná se o zábor na výměrou rozsáhlý ploše a souvisí s navrhovanou zastavitelnou rozvojovou plochou s produkčním využitím. Záměr je vymezen na základě požadavku dotčeného orgánu během projednání, jeho účelem je vybudovat velkou provozní základnu železnice spojenou s odstavnými plochami železničních vozidel, kterých je v Praze dlouhodobě nedostatek. Nadřazená dokumentace i městské strategie předpokládají dynamický rozvoj železniční dopravy, a proto je zcela nezbytné zajistit i dostatek obslužných ploch. Využití zbytkových ploch v severní části Malešické průmyslové oblasti, které jsou obklopeny stavbami technické infrastruktury, je logické – jedná se totiž o území s vysokou environmentální zátěží, avšak zároveň s výborným napojením na železniční uzel Praha. Dále se nepočítá s výstavbou překladiště v ploše, kterou platný územní plán pro překladiště vymezoval jako územní rezervu, a proto je toto umístění ideální. Stavba má ve svém důsledku vysoký přínos pro udržitelnost města, protože je předpokladem rozvoje ekologické dopravní traktce. V platném územním plánu se jedná o plochy územní rezervy dopravní infrastruktury a krajinnou a městskou zeleň.

1370/580/2573

Zábor pro dopravní infrastrukturu 630/580/1060, Odstavné koleje Teplárna. Jedná se o zábor na výměrou rozsáhlý ploše a souvisí s navrhovanou zastavitelnou rozvojovou plochou s produkčním využitím. Záměr je vymezen na základě požadavku dotčeného orgánu během projednání, jeho účelem je vybudovat velkou provozní základnu železnice spojenou s odstavnými plochami železničních vozidel, kterých je v Praze dlouhodobě nedostatek. Nadřazená dokumentace i městské strategie předpokládají dynamický rozvoj železniční dopravy, a proto je zcela nezbytné zajistit i dostatek obslužných ploch. Využití zbytkových ploch v severní části Malešické průmyslové oblasti, které jsou obklopeny stavbami technické infrastruktury, je logické – jedná se totiž o území s vysokou environmentální zátěží, avšak zároveň s výborným napojením na železniční uzel Praha. Dále se nepočítá s výstavbou překladiště v ploše, kterou platný územní plán pro překladiště vymezoval jako územní rezervu, a proto je toto umístění ideální. Stavba má ve svém důsledku vysoký přínos pro udržitelnost města, protože je předpokladem rozvoje ekologické dopravní traktce. V platném územním plánu je ploch určena pro krajinnou a městskou zeleň.

3.

V současné době, tj. dle platného Územního plánu, je plocha Pozemků vymezena jako DZ, územní rezerva pro DZ a plochy ZMK.

DZ – tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály

- Hlavní využití: Plochy a zařízení pro provoz železniční dopravy a terminály nákladní dopravy ve vazbě na železniční dopravu.

- Přípustné využití: Plochy, stavby a zařízení sloužící železničnímu provozu včetně provozně-technologického zázemí, zařízení sloužící vlečkovému provozu mimo areály. Stavby, zařízení a plochy pro provoz PID včetně parkovišť P + R. Stavby, plochy a zařízení pro skladování a deponování zboží a materiálu, území sloužící k překládání nákladů mezi různými druhy dopravy ve vazbě na železniční dopravu. Služební byty, klubová zařízení, obchodní zařízení, administrativní zařízení a služby, související s hlavním využitím.

Zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové, sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby plochy vymezené daným způsobem využití, technická infrastruktura.

(obrázek)

Na ploše nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby, nebo opatření.

(obrázek)

4.

V roce 2022, tj. v návrhu MPP z roku 2022, byla celá plocha zahrnující mj. Pozemky vymezena jako zastavitelná produkční transformační plocha stejně jako dnes s obdobnými regulativy funkčního využití.

(obrázek)

V roce 2022, tj. v návrhu MPP z roku 2022, byly na ploše mj. Pozemků umístěny 2 značky: Zařízení železnice a logistických areálů. Dnes je však již celá plocha vymezená jako zařízení železnice, což je v kontextu a v souvislosti s dalšími omezeními (viz vysvětlení v VPS) podstatná změna návrhu MPP i možného využití Pozemků.

(obrázek)

Zástupcům vlastníka Pozemků bylo panem ředitelem Ing. Zděradičkou potvrzeno, že uvedená značka umožňuje vybudovat na ploše logistický areál i kontejnerový terminál.

5.

Vlastník Pozemků doplňuje (jak je ostatně pořizovateli návrhu MPP známo), že v dané době dlouhodobě usiloval o realizaci kontejnerového terminálu na ploše Pozemků – tj. DZ, která je pro tento účel vymezena a kterou po prověření a na doporučení mj. veřejnoprávních subjektů za tímto účelem i nabyl.

V zahraničí je časté, že kontejnerový terminál je veřejnou infrastrukturou, kterou staví stát obdobně jako železniční tratě. Terminál je funkční uzlový bod, kde dochází k překládce zboží z dálkové železniční přepravy na místní silniční dopravu. Železniční přeprava v ucelených vlacích na vzdálenost cca 200 km a větší je plně konkurenceschopný typ přepravy zboží. Na terminálu dochází k překládce, svozu a rozvozu kontejnerů. Tento model vykazuje měřitelný přínos v podobě snižování nároků na kamionovou dálniční dopravu. V případě kontejnerového terminálu by čistě teoreticky bylo možné argumentovat, aby takováto infrastruktura byla vymezena i jako veřejně prospěšná stavba pro železniční dopravu. V roce 2022 bylo také celé území jako veřejně prospěšná stavba vymezeno, avšak v jiném kontextu a s širším okruhem možného využití Pozemků.

(obrázek)

Nyní, tj. po roku 2022, dochází k zásadní změně uspořádání ploch v území ve verzi návrhu MPP pro opakované veřejné projednání bez toho, aby byly úpravy mj. s vlastníkem Pozemků jakkoliv projednány a konzultovány. Mění se popis, z výkresu a popisu v odůvodnění záborů ZPF vyplývá, že se mění i podoba a logika uspořádání ploch.

Vzhledem k tomu, že záměr kontejnerového terminálu kombinované dopravy nebyl podpořen ze strany relevantních veřejnoprávních subjektů včetně hl. m. Prahy a příslušných odborů v procesu EIA ani v navrhované omezené kapacitě, a naopak bylo jednáno převážně proti tomuto záměru, je vlastník tímto postupem nucen zvažovat prodej Pozemků z důvodu obtížné prosaditelnosti jejich využití pro záměr, a to navzdory všem možným obecným deklaracím o možnosti takového využití Pozemků.

(obrázek)

Není zřejmé, zda aktuální návrh MPP pro opakované projednání nějak reaguje na tuto skutečnost, ale z textu odůvodnění záborů ZPF vyplývá, že plocha DZ by měla být využita pouze pro odstavné koleje Teplárna a plochu city logistického areálu, ale s umístěním funkčního uzlového infrastrukturního bodu, který by zajišťoval překládku zboží na železnici a z železnice na silniční dopravu, se již nepočítá. Není tedy vůbec zřejmé, jak má být funkce zařízení na železnici řádně naplněna (pomineme-li jako zástupné ne blíže odůvodněné „odstavné koleje teplárny“).

Není ani zřejmé, o jaká data se opírá text odůvodnění, které hovoří o úspoře kamionů na dálnicích. Tento přínos dokáže nabídnout jen kombinovaná kontejnerová doprava na větší vzdálenosti. Ekonomicky smysluplné zásobování města po železnici by proto vyžadovalo realizaci kontejnerového terminálu. City logistika by pak mohla na tento přechodový infrastrukturní bod navazovat, avšak bez něj neexistuje ekonomicky udržitelný model, který by dokázal zajistit vazbu mezi městskou logistikou a železnicí. Manipulace jednotlivých vlaků je provozně zcela nekonkurenceschopná a tedy neudržitelná, což vlastníci Pozemků vůči zástupcům pořizovatele Územního plánu i návrhu MPP opakovaně vysvětloval.

Pro kontejnerový terminál je plocha Pozemků čistě teoreticky sice vhodná, ale pokud bylo ze strany veřejnoprávních subjektů včetně hl. m. Prahy jednáno tak, že zde tuto infrastrukturu nelze

umístit a nyní s ní už ani vysloveně nepočítá, nemá takové vymezení plochy do budoucna žádné opodstatnění.

Bez možnosti složení kontejnerů mj. na Pozemcích v Malešicích je funkční model city logistiky těžko představitelný a proveditelný. Muselo by dojít k jejich vybalení na jiném kontejnerovém terminálu, kde by se naložily vagony kusovým zbožím a převezly se do Malešic, k rozvážce. Jde o dvojí práci s minimálním přínosem a vysokými náklady a riziky. V návrhu MPP jakákoli analýza či odůvodnění vztahující se k tomuto bodu chybí.

6.

V zásadách územního rozvoje je ve výkresu ploch a koridorů vyznačena plocha 600/Z/90.

(obrázek)

Ve výkresu veřejně prospěšných staveb v souladu se stávající dokumentací terminál vyznačen není.

(obrázek)

Výše uvedené skutečnosti evokují spíše závěr, že více než pro logistiku jde o potřebu získat plochu pro další koleje pro teplárnu. Není však vůbec zřejmé, jak by měl být provoz uspořádán, neboť jakékoli věcné odůvodnění chybí.

7.

Veřejně prospěšná stavba zavdává právo Pozemky pro potřeby vymezeného účelu za splnění zákonem stanovených podmínek

i vyvlastnit. Jde o závažný zásah do práva vlastníka Pozemků. Vlastník Pozemků se již dnes cítí výrazně poškozen postupem města, které sice v teoretické rovině vymezuje plochu pro kontejnerový terminál, ale žádným způsobem nepřipravuje podmínky pro to, aby zde terminál vznikl, a naopak postupuje proti tomuto záměru. Pokud nyní, tj. v posledním návrhu MPP, hl. m. Praha vymezuje VPS pro železniční dopravu na celé ploše a zároveň z odůvodnění vyplývá, že zde kontejnerový železniční terminál nehodlá umožnit, pak zde teoreticky mohou opravdu být „jen vlečky“ a takové vymezení je dle přesvědčení vlastníka Pozemků neodůvodnitelné.

Tvrzení v odůvodnění návrhu MPP, že se jedná o plochy ideální pro odstavné koleje teplárny, je nutné považovat za ničím nedoložené a neprůkazné. Je třeba připomenout, že jde z pohledu umístění vlečky o složité území. Je zde páteřní infrastruktura, plyn, Káránské vodovody, teplovod teplárny, vysoké napětí. Vlečka nemá odbočovat z hlavní koleje, musí být vedena z nádraží. Pokud se má větvit stávající teplárenská vlečka, která vede přes ul. Heldova, jednalo by se o náročné terénní úpravy. Pokud má být vlečka vedena pod viaduktem, pak by bylo nutné rozšířit viadukt, udělat přeložky vedení a rozsáhlé terénní úpravy. Bylo by nutné realizovat přemostění kolektorů teplárny a další nákladná opatření. Bylo by nutné vše koordinovat se silničním napojením plochy na ul. Průmyslová. Takové náklady jsou přijatelné pro dlouhodobý obchodní záměr.

Vzhledem k tomu, že stavba kontejnerového terminálu se ukázala jako zjevně nepreferovaná, vlastník Pozemků připravuje ve spolupráci s třetí osobou – možným investorem po konzultacích s hl. m. Prahou a příslušnou městskou částí mj. na území Pozemků místo terminálu plochy pro budovy s funkčním využitím zastavitelné transformační produkční plochy. Pokud to podmínky uspořádání dopravy a nádraží umožní a bude to odpovídat obchodně obhajitelnému záměru, může být areál teoreticky i zavlečkován. V takovém případě by byl jednoznačně naplněn i městem deklarovaný cíl, resp. možné požadavky s ohledem na stávající plochu DZ. V žádném případě se však již nemůže jednat o veřejně prospěšnou stavbu železnice.

Existující infrastruktura ani terénní konfigurace neumožňují, aby pro stavbu železniční dopravy jako VPS bylo vymezené celé území, neboť tuto infrastrukturu na něm nelze ani rozumně ekonomicky realizovat. Celý postup hl. m. Prahy je v tomto případě nutné označit za svévolný a neodůvodněný. Pokud by hl. m. Praha mělo měnit účel využití Pozemků a zatížit je rizikem vyvlastnění jako veřejně prospěšné stavby, pak by toto muselo být náležitě odůvodněno ve vztahu k úkolům a cílům územního plánování, což se však nestalo. Město by mělo prokázat, že cíl, pro který plochu hodlá vymezit, je skutečně doložitelně a měřitelně přínosný. Nemůže jít pouze o tvrzení, ale musí jít o plán, který je realizovatelný a např. cost-

benefit analýzou prokazatelně prospěšný občanům města. Nic z uvedeného se však dle informací vlastníka Pozemků nestalo.

Úkoly a cíle územního plánování požadují sledovat cíle udržitelného rozvoje. Přes strategii regionálního rozvoje ČR na ně odkazuje Politika územního rozvoje ČR. Společným cílem je pak plnění Agendy 2030, která je zpracována ve vlastním strategickém rámci ČR 2030. Stavebněprávní předpisy jsou zaměřeny na sledování plnění cílů. Územní plán je jedním ze základních nástrojů, podle kterého lze koordinovaně úkolovat veřejnou správu k plnění strategického plánu hl. m. Prahy. Cíl však nemůže být virtuální fikcí, nýbrž musí být měřitelný a dosažitelný.

Aby hl. m. Praha prokázala konkrétní přínos, musí akční plány vlastního strategického plánu napojeny na indikátory, které plnění společných cílů prokážou. Bez této provázanosti je možné články odůvodnění považovat za nedostatečné až zmatečné. Oproti teoreticky deklarovaným výhodám lze stejně tak dobře tvrdit, že celková zátěž individuálních posunů vagónů, časová náročnost, malá efektivita práce a vícenásobná překládka nakonec přinese zpomalení obchodu, zdražení zboží a větší riziko znehodnocení, nebo poškození obrátkového zboží. Oproti reálným a počítatelným rizikům a nákladům je pak ekologický přínos jen ničím neprokázanou hypotézou.

Pokud hodlá hl. m. Praha plochu Pozemků vymezit jako VPS, musí prokázat, že k plnění veřejného zájmu nelze naplnit jinak než samotným vymezením plochy jako veřejně prospěšné stavby. Město by mělo prokázat, že míra záborů je nezbytně nutná, a že pro zvolené řešení, které přináší omezení práv vlastníka, neexistuje jiná alternativa. Nic z uvedeného však dle přesvědčení vlastníka Pozemků nebylo splněno.

Jak vyplývá z textu odůvodnění v návrhu MPP, tak v obecné rovině je deklarován veřejný zájem rozvíjet dopravu na železnici a vytvářet podmínky pro její úspěšný rozvoj. Řešení však musí být prokazatelně funkční a účinná. Je zjevné, že se v případě Pozemků nejedná o tento případ. Věnovali jsme mnoho let usilovné snaze naplnit vizi funkčního městského terminálu, který by zajistil dovoz zboží po železnici, jeho přeložení, a i částečné rozbalení a překládku do malých aut k místnímu rozvozu. Přestože město samo v teoretické rovině deklaruje, že chce na rozvoji tohoto řešení spolupracovat, žádné podpory se nám nedostalo, ba naopak. Ve vztahu k deklarovanému modelu využití pro účely „City logistiky“ bez terminálu bylo naopak opakovaně argumentováno, že tento model není ekonomicky únosným způsobem realizovatelný.

8.

S odkazem na výše uvedené skutečnosti a odůvodnění souhlasíme s tím, aby bylo jako transformační produkční plocha vymezeno celé území Pozemků, jakož i pozemků navazujících na Pozemky směrem ke komunikaci Průmyslová. Odůvodnění takového vymezení spatřujeme mj. v tom, že plochu bude možné napojit rovnou na komunikaci Průmyslová a nebude nutné do případného areálu vjíždět jen přes ulici Heldova. Takovýmto vymezením zároveň nebude bráněno možnému využití Pozemků k účelům odpovídajícím dané lokalitě s odkazem na svévolně stanovené požadavky a jednání.

Zásadně nesouhlasíme s tím, aby za navrhovaných a s vlastníky nijak nekomunikovaných podmínek došlo k vymezení celé plochy Pozemků jako zařízení železnice. Zásadně nesouhlasíme také s tím, aby došlo k vymezení celé plochy Pozemků jako veřejně prospěšné stavby železnice. Pro takovéto vymezení postrádáme jakékoli dostatečné a relevantní odůvodnění. Zároveň se jedná o podstatnou úpravu návrhu MPP a významný zásah do práv vlastníka návrhem veřejně prospěšné stavby, to vše bez náležitého odůvodnění. Jak přitom vyplývá mj. z judikatury Nejvyššího správního soudu (viz např. rozhodnutí NSS sp.zn. 1 Ao 1/2009), pokud je vlastník pozemku či stavby dotčen návrhem veřejně prospěšné stavby, není jeho možnost podávat námítky omezena pouze na konkrétní část územního plánu týkajícího se jeho dotčených nemovitostí, ale námítky se mohou týkat jakékoli části návrhu územního plánu, anebo i postupu při jeho zadání či zpracování. Jsme přesvědčeni, že k této námítce musí pořizovatel MPP přihlídnout.

Věříme, že se nám podařilo naše námítky vysvětlit, odůvodnit a doložit a že budou náležitě zohledněny

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek je s návrhem Metropolitního plánu částečně v souladu. Nejedná se o měněnou část, jediná úprava spočívá v tom, že návrh pro opakované veřejné projednání nerozlišuje jednotlivá zařízení na železnici. Překladiště jsou tak vymezena stejnou značkou, jako odstavné koleje, z názvu prvků je účel zřejmý.

Vymezení odpovídá právnímu stavu a nadřazené dokumentaci a není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. Plochy pro zařízení železnice jsou nezbytnou součástí železničního uzlu Praha, jsou nutné pro zabezpečení provozu železnice. Rozvoj železniční dopravy je jednoznačně ve veřejném zájmu, na základě Plánu udržitelné mobility je nezbytné rozvíjet kapacitní kolejové systémy. Potřeba vymežit nové plochy odstavů železničních vozidel byla prověřena

studií proveditelnosti, která byla na základě dohody s Ministerstvem dopravy do návrhu MPP po společném jednání zanesena.

Vymezení plochy dlouhodobě rezervované pro železnici a umístění značky 630/580/1003 City-logistický terminál Praha-Malešice vychází z nadřazené územně plánovací dokumentace ZÚR, které vymezují Terminál city-logistiky Malešice. Jedná se navíc o jediné místo na území Prahy, kde je k dispozici dostatečně velká plocha s připojením na železniční a silniční síť, kde takový terminál větší velikosti lze umístit.

Umístění značky 630/580/1060 Odstavné koleje Teplárna doplňuje možné využití lokality pro osobní dopravu, byť se s ní v aktuální koncepci ze Studie proveditelnosti železničního uzlu Praha neuvažuje. Jako významná rezerva pro rozšíření možností odstavů, případně vybudování plochy pro údržbu drážních vozidel byla tato plocha vymezena v rámci zastavitelného území na základě dohody s Ministerstvem dopravy po společném jednání. Přesný poměr využití ploch pro odstavy a pro terminál city-logistiky není v MPP předepsán, může se jednat o kombinovaný provoz, případně mohou být záměry realizovány po etapách.

MPP navazuje na nadřazenou dokumentaci a respektuje využití stanovené v platném územním plánu, plochy zůstanou vymezeny jako součásti ploch a koridorů pro železnici.

Námítka

ID 3027965

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1466

Podatel | **Rail Cargo Terminal-Praha s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03N3U

Identifikátor podání Portálu Pražana | fqt43px9

Lokalita | 580, 637

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Nesouhlas s plošným vymezením území (zahrnující mj.

Pozemky) jako veřejně prospěšnou stavbu (dále také jako „VPS“) pro železniční dopravu.

Vyjádření

Nesouhlasíme s plošným vymezením území (zahrnující mj. Pozemky) jako veřejně prospěšnou stavbu (dále také jako „VPS“) pro železniční dopravu. Pokud by mělo dojít k vymezení VPS (s čímž v dané podobě, viz níže, nesouhlasíme), bylo by třeba splnit podmínky pro vymezení v souladu s platnými stavebněprávními předpisy, což se však nestalo. Dle našeho přesvědčení chybí prokázání souladu s úkoly a cíli územního plánování a potřebami veřejného zájmu, bez něhož nelze souhlasit s VPS na našich Pozemcích a pozemcích celé vymezené plochy. Pokud nebyly prokázány jakékoli přínosy, požadujeme VPS zrušit na celé ploše. Pokud by bylo nezbytné vymezit VPS tak, že se dotkne našeho majetku, pak požadujeme, aby došlo dříve, než opatření obecné povahy vstoupí v platnost, k uzavření právně závazné dohody o podmínkách využití území.

Odůvodnění

námítkami k návrhu Metropolitního plánu Hlavního města Prahy (verze 2025)

(dále také „návrh MPP“).

Sdělujeme, že naše společnost Rail Cargo Terminal-Praha s.r.o. je vlastníkem mj. následujících pozemků na území Hlavního města Prahy: parc. č. 663/99 v katastrálním území Malešice, obec Praha, parc. č. 497/28 v katastrálním území Hrdlořezy, obec Praha, parc. č. 2453 v katastrálním území Hloubětín, obec Praha, parc. č. 2454 v katastrálním území Hloubětín, obec Praha (společně také jako

„Pozemky“), a v oblasti vymezené uvedenými pozemky dříve hodlala realizovat záměr výstavby železničního kontejnerového terminálu. Vlastnictví dokládáme jako osoba přímo dotčená návrhem MPP přiloženým výpisem z katastru nemovitostí.

1.

Úvodem shrnujeme, že:

Nesouhlasíme s funkcemi, které jsou vymezené na zastavitelné produkční transformační ploše 414 / 580 / 5223 (08) o rozloze celkem 272660 m² (zahrnující mj. Pozemky):

Zábor pro dopravní infrastrukturu 630/580/1060, Odstavné koleje
Teplárna

Zábor pro dopravní infrastrukturu 630/580/1003, City-logistický
terminál Praha-Malešice.

Nesouhlasíme s plošným vymezením území (zahrnující mj. Pozemky) jako veřejně prospěšnou stavbu (dále také jako „VPS“) pro železniční dopravu. Pokud by mělo dojít k vymezení VPS (s čímž v dané podobě, viz níže, nesouhlasíme), bylo by třeba splnit podmínky pro vymezení v souladu s platnými stavebněprávními předpisy, což se však nestalo. Dle našeho přesvědčení chybí prokázání souladu s úkoly a cíli územního plánování a potřebami veřejného zájmu, bez něhož nelze souhlasit s VPS na našich Pozemcích a pozemcích celé vymezené plochy. Pokud nebyly prokázány jakékoli přínosy, požadujeme VPS zrušit na celé ploše. Pokud by bylo nezbytné vymezit VPS tak, že se dotkne našeho majetku, pak požadujeme, aby došlo dříve, než opatření obecné povahy vstoupí v platnost, k uzavření právně závazné dohody o podmínkách využití území.

Nesouhlasíme s umístěním označení „Ž“ na plochu Pozemků a požadujeme, aby minimálně pro řešené plochy Pozemků bylo označení „Ž“, tedy zařízení na železnici zrušeno a ponechány jen regulativy plochy zastavitelné produkční, transformační.

Níže připojujeme podrobné odůvodnění námitek.

2.

Navrhované regulativy:

Článek 71

Transformační plochy [T]

(1) Zastavitelná transformační plocha je 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.

(4) Transformační plocha má stanoven způsob využití a zastavitelná transformační plocha má navíc stanoven typ struktury. Regulativy stanovené pro plochu se mohou lišit od jednotlivých regulativů lokality, ve které se transformační plocha nachází. Transformační plocha může mít případně stanoveny další individuální regulativy.

Jde o typ struktury areálů produkce Způsob využití: produkční

Z_{max} : nestanovuje se Z_z : nestanovuje se

V_z : nestanovuje se

Článek 62

Zastavitelná produkční lokalita a plocha

(1) Hlavním využitím zastavitelné produkční lokality nebo plochy je průmyslové a logistické zázemí města s vyšší zátěží území. Je vymezena pro ochranu a rozvoj tohoto specifického určení.

(2) V zastavitelné produkční lokalitě nebo ploše 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 a občanskou vybavenost dle čl. 143 odst. 1 písm. b) s těmito související a také dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství, městské parky a stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

(3) V zastavitelné produkční lokalitě nebo ploše je nepřípustné umisťovat budovy a jiné stavby pro bydlení a občanskou vybavenost závažně omezující navržené využití lokality.

Plocha není nijak členěna, ale je na ní umístěna další infrastruktura.

630/580/1003 - City-logistický terminál Praha-Malešice jako zařízení na železnici

630/580/1060 - Zábor pro dopravní infrastrukturu 630/580/1060, Odstavné koleje Teplárna

Dále je zde navržena rekonstrukce Káranských vodovodů 720/20, Vedení vysokého napětí 760/23, Vedení významné cyklotrasy.

V západní části je stanovena výšková hladina 4 podlaží.

V záborech ZPF výkres 003 se pak jedná o plochy 1370/580/2570, 2571, 2572, 2573 a v popise ploch, které zábor odůvodňují se uvádí:

1370/580/2570

Zábor pro dopravní infrastrukturu 630/580/1003, City-logistický terminál Praha-Malešice. Jedná se o rozsáhlý zábor vymezen v zastavitelné rozvojové ploše s produkčním využitím. City-logistický terminál Praha-Malešice je významným zařízením městského systému zásobování. Zajišťuje překládku zboží ze železnice na silniční dopravu, která co nejefektivněji zásobuje město. Je navržen ve výhodné poloze s těsnou vazbou na železniční síť na severní straně lokality (630/-/4 Železniční trať Praha-Velká Chuchle – Praha-Běchovice (jižní nákladní spojka)) a na komunikace nadřazeného systému – Městský okruh na západním okraji (610/-/122 Městský okruh Jarov – Štěrboholská radiála) a Průmyslový polookruh na straně východní. Zvyšování podílu železniční dopravy na hromadné přepravě materiálů, zboží a výrobků v porovnání se silniční nákladní dopravou bude pozitivním příspěvkem pro snížení celkového výkonu nákladní dopravy na silniční a dálniční síti, jehož důsledkem je vyšší bezpečnost a plynulost silniční dopravy a omezení jejích negativních vlivů na životní prostředí. Součástí plochy, v které se nachází logistický terminál je i stavba dopravní infrastruktury 630/580/1060 Odstavné koleje Teplárna, sloužící pro odstavy železničních vozidel a související provozní základny. Záměr je vymezen v nadřazené dokumentaci, ZÚR hl. m. Prahy, pod kódem 600/Z/90. V platném územním plánu se jedná o plochu dopravní infrastruktury a plochu určenou pro krajinnou a městskou zeleň.

1370/580/2571

Zábor pro dopravní infrastrukturu 630/580/1060, Odstavné koleje Teplárna. Jedná se o zábor na výměrou rozsáhlé ploše a souvisí s navrhovanou zastavitelnou rozvojovou plochou s produkčním využitím. Záměr je vymezen na základě požadavku dotčeného orgánu během projednání, jeho účelem je vybudovat velkou provozní základnu železnice spojenou s odstavnými plochami železničních vozidel, kterých je v Praze dlouhodobě nedostatek. Nadřazená dokumentace i městské strategie předpokládají dynamický rozvoj železniční dopravy, a proto je zcela nezbytné zajistit i dostatek obslužných ploch. Využití zbytkových ploch v severní části Malešické průmyslové oblasti, které jsou obklopeny stavbami technické infrastruktury, je logické – jedná se totiž o území s vysokou environmentální zátěží, avšak zároveň s výborným napojením na železniční uzel Praha. Dále se nepočítá s výstavbou překladiště v ploše, kterou platný územní plán pro překladiště vymezoval jako územní rezervu, a proto je toto umístění ideální. Stavba má ve svém

důsledku vysoký přínos pro udržitelnost města, protože je předpokladem rozvoje ekologické dopravní traktce. V platném územním plánu je plocha určena pro dopravní infrastrukturu.

1370/580/2572

Zábor pro dopravní infrastrukturu 630/580/1060, Odstavné koleje Teplárna. Jedná se o zábor na výměrou rozsáhlý ploše a souvisí s navrhovanou zastavitelnou rozvojovou plochou s produkčním využitím. Záměr je vymezen na základě požadavku dotčeného orgánu během projednání, jeho účelem je vybudovat velkou provozní základnu železnice spojenou s odstavnými plochami železničních vozidel, kterých je v Praze dlouhodobě nedostatek. Nadřazená dokumentace i městské strategie předpokládají dynamický rozvoj železniční dopravy, a proto je zcela nezbytné zajistit i dostatek obslužných ploch. Využití zbytkových ploch v severní části Malešické průmyslové oblasti, které jsou obklopeny stavbami technické infrastruktury, je logické – jedná se totiž o území s vysokou environmentální zátěží, avšak zároveň s výborným napojením na železniční uzel Praha. Dále se nepočítá s výstavbou překladiště v ploše, kterou platný územní plán pro překladiště vymezoval jako územní rezervu, a proto je toto umístění ideální. Stavba má ve svém důsledku vysoký přínos pro udržitelnost města, protože je předpokladem rozvoje ekologické dopravní traktce. V platném územním plánu se jedná o plochy územní rezervy dopravní infrastruktury a krajinnou a městskou zeleň.

1370/580/2573

Zábor pro dopravní infrastrukturu 630/580/1060, Odstavné koleje Teplárna. Jedná se o zábor na výměrou rozsáhlý ploše a souvisí s navrhovanou zastavitelnou rozvojovou plochou s produkčním využitím. Záměr je vymezen na základě požadavku dotčeného orgánu během projednání, jeho účelem je vybudovat velkou provozní základnu železnice spojenou s odstavnými plochami železničních vozidel, kterých je v Praze dlouhodobě nedostatek. Nadřazená dokumentace i městské strategie předpokládají dynamický rozvoj železniční dopravy, a proto je zcela nezbytné zajistit i dostatek obslužných ploch. Využití zbytkových ploch v severní části Malešické průmyslové oblasti, které jsou obklopeny stavbami technické infrastruktury, je logické – jedná se totiž o území s vysokou environmentální zátěží, avšak zároveň s výborným napojením na železniční uzel Praha. Dále se nepočítá s výstavbou překladiště v ploše, kterou platný územní plán pro překladiště vymezoval jako územní rezervu, a proto je toto umístění ideální. Stavba má ve svém důsledku vysoký přínos pro udržitelnost města, protože je předpokladem rozvoje ekologické dopravní traktce. V platném územním plánu je plocha určena pro krajinnou a městskou zeleň.

3.

V současné době, tj. dle platného Územního plánu, je plocha Pozemků vymezena jako DZ, územní rezerva pro DZ a plochy ZMK.

DZ – tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály

- Hlavní využití: Plochy a zařízení pro provoz železniční dopravy a terminály nákladní dopravy ve vazbě na železniční dopravu.
- Přípustné využití: Plochy, stavby a zařízení sloužící železničnímu provozu včetně provozně-technologického zázemí, zařízení sloužící vlečkovému provozu mimo areály. Stavby, zařízení a plochy pro provoz PID včetně parkovišť P + R. Stavby, plochy a zařízení pro skladování a deponování zboží a materiálu, území sloužící k překládání nákladů mezi různými druhy dopravy ve vazbě na železniční dopravu. Služební byty, klubová zařízení, obchodní zařízení, administrativní zařízení a služby, související s hlavním využitím.

Zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové, sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby plochy vymezené daným způsobem využití, technická infrastruktura.

(obrázek)

Na ploše nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby, nebo opatření.

(obrázek)

4.

V roce 2022, tj. v návrhu MPP z roku 2022, byla celá plocha zahrnující mj. Pozemky vymezena jako zastavitelná produkční transformační plocha stejně jako dnes s obdobnými regulativy funkčního využití.

(obrázek)

V roce 2022, tj. v návrhu MPP z roku 2022, byly na ploše mj. Pozemků umístěny 2 značky: Zařízení železnice a logistických areálů. Dnes je však již celá plocha vymezená jako zařízení železnice, což je v kontextu a v souvislosti s dalšími omezeními (viz vysvětlení v VPS) podstatná změna návrhu MPP i možného využití Pozemků.

(obrázek)

Zástupcům vlastníka Pozemků bylo panem ředitelem Ing. Zděradičkou potvrzeno, že uvedená značka umožňuje vybudovat na ploše logistický areál i kontejnerový terminál.

5.

Vlastník Pozemků doplňuje (jak je ostatně pořizovateli návrhu MPP známo), že v dané době dlouhodobě usiloval o realizaci kontejnerového terminálu na ploše Pozemků – tj. DZ, která je pro tento účel vymezena a kterou po prověření a na doporučení mj. veřejnoprávních subjektů za tímto účelem i nabyl.

V zahraničí je časté, že kontejnerový terminál je veřejnou infrastrukturou, kterou staví stát obdobně jako železniční tratě. Terminál je funkční uzlový bod, kde dochází k překládce zboží z dálkové železniční přepravy na místní silniční dopravu. Železniční přeprava v ucelených vlacích na vzdálenost cca 200 km a větší je plně konkurenceschopný typ přepravy zboží. Na terminálu dochází k překládce, svozu a rozvozu kontejnerů. Tento model vykazuje měřitelný přínos v podobě snižování nároků na kamionovou dálniční dopravu. V případě kontejnerového terminálu by čistě teoreticky bylo možné argumentovat, aby takováto infrastruktura byla vymezena i jako veřejně prospěšná stavba pro železniční dopravu. V roce 2022 bylo také celé území jako veřejně prospěšná stavba vymezeno, avšak v jiném kontextu a s širším okruhem možného využití Pozemků.

(obrázek)

Nyní, tj. po roku 2022, dochází k zásadní změně uspořádání ploch v území ve verzi návrhu MPP pro opakované veřejné projednání bez toho, aby byly úpravy mj. s vlastníkem Pozemků jakkoliv projednány a konzultovány. Mění se popis, z výkresu a popisu v odůvodnění záborů ZPF vyplývá, že se mění i podoba a logika uspořádání ploch.

Vzhledem k tomu, že záměr kontejnerového terminálu kombinované dopravy nebyl podpořen ze strany relevantních veřejnoprávních subjektů včetně hl. m. Prahy a příslušných odborů v procesu EIA ani v navrhované omezené kapacitě, a naopak bylo jednáno převážně proti tomuto záměru, je vlastník tímto postupem nucen zvažovat prodej Pozemků z důvodu obtížné prosaditelnosti jejich využití pro záměr, a to navzdory všem možným obecným deklaracím o možnosti takového využití Pozemků.

(obrázek)

Není zřejmé, zda aktuální návrh MPP pro opakované projednání nějak reaguje na tuto skutečnost, ale z textu odůvodnění záborů ZPF vyplývá, že plocha DZ by měla být využita pouze pro odstavné koleje

Teplárna a plochu city logistického areálu, ale s umístěním funkčního uzlového infrastrukturního bodu, který by zajišťoval překládku zboží na železnici a z železnice na silniční dopravu, se již nepočítá. Není tedy vůbec zřejmé, jak má být funkce zařízení na železnici řádně naplněna (pomineme-li jako zástupné ne blíže odůvodněné „odstavné koleje teplárny“).

Není ani zřejmé, o jaká data se opírá text odůvodnění, které hovoří o úspoře kamionů na dálnicích. Tento přínos dokáže nabídnout jen kombinovaná kontejnerová doprava na větší vzdálenosti. Ekonomicky smysluplné zásobování města po železnici by proto vyžadovalo realizaci kontejnerového terminálu. City logistika by pak mohla na tento přechodový infrastrukturní bod navazovat, avšak bez něj neexistuje ekonomicky udržitelný model, který by dokázal zajistit vazbu mezi městskou logistikou a železnici. Manipulace jednotlivých vlaků je provozně zcela nekonkurenceschopná a tedy neudržitelná, což vlastník Pozemků vůči zástupcům pořizovatele Územního plánu i návrhu MPP opakovaně vysvětloval.

Pro kontejnerový terminál je plocha Pozemků čistě teoreticky sice vhodná, ale pokud bylo ze strany veřejnoprávních subjektů včetně hl. m. Prahy jednáno tak, že zde tuto infrastrukturu nelze

umístit a nyní s ní už ani vysloveně nepočítá, nemá takové vymezení plochy do budoucna žádné opodstatnění.

Bez možnosti složení kontejnerů mj. na Pozemcích v Malešicích je funkční model city logistiky těžko představitelný a proveditelný. Muselo by dojít k jejich vybalení na jiném kontejnerovém terminálu, kde by se naložily vagony kusovým zbožím a převezly se do Malešic, k rozvážce. Jde o dvojí práci s minimálním přínosem a vysokými náklady a riziky. V návrhu MPP jakákoli analýza či odůvodnění vztahující se k tomuto bodu chybí.

6.

V zásadách územního rozvoje je ve výkresu ploch a koridorů vyznačena plocha 600/Z/90.

(obrázek)

Ve výkresu veřejně prospěšných staveb v souladu se stávající dokumentací terminál vyznačen není.

(obrázek)

Výše uvedené skutečnosti evokují spíše závěr, že více než pro logistiku jde o potřebu získat plochu pro další koleje pro teplárnu.

Není však vůbec zřejmé, jak by měl být provoz uspořádán, neboť jakékoli věcné odůvodnění chybí.

7.

Veřejně prospěšná stavba zavdává právo Pozemky pro potřeby vymezeného účelu za splnění zákonem stanovaných podmínek i vyvlastnit. Jde o závažný zásah do práva vlastníka Pozemků. Vlastník Pozemků se již dnes cítí výrazně poškozen postupem města, které sice v teoretické rovině vymezuje plochu pro kontejnerový terminál, ale žádným způsobem nepřipravuje podmínky pro to, aby zde terminál vznikl, a naopak postupuje proti tomuto záměru. Pokud nyní, tj. v posledním návrhu MPP, hl. m. Praha vymezuje VPS pro železniční dopravu na celé ploše a zároveň z odůvodnění vyplývá, že zde kontejnerový železniční terminál nehodlá umožnit, pak zde teoreticky mohou opravdu být „jen vlečky“ a takové vymezení je dle přesvědčení vlastníka Pozemků neodůvodnitelné.

Tvrzení v odůvodnění návrhu MPP, že se jedná o plochy ideální pro odstavné koleje teplárny, je nutné považovat za ničím nedoložené a neprůkazné. Je třeba připomenout, že jde z pohledu umístění vlečky o složité území. Je zde páteřní infrastruktura, plyn, Káránské vodovody, teplovod teplárny, vysoké napětí. Vlečka nemá odbočovat z hlavní koleje, musí být vedena z nádraží. Pokud se má větvit stávající teplárenská vlečka, která vede přes ul. Heldova, jednalo by se o náročné terénní úpravy. Pokud má být vlečka vedena pod viaduktem, pak by bylo nutné rozšířit viadukt, udělat přeložky vedení a rozsáhlé terénní úpravy. Bylo by nutné realizovat přemostění kolektorů teplárny a další nákladná opatření. Bylo by nutné vše koordinovat se silničním napojením plochy na ul. Průmyslová. Takové náklady jsou přijatelné pro dlouhodobý obchodní záměr.

Vzhledem k tomu, že stavba kontejnerového terminálu se ukázala jako zjevně nepreferovaná, vlastník Pozemků připravuje ve spolupráci s třetí osobou – možným investorem po konzultacích s hl. m. Prahou a příslušnou městskou částí mj. na území Pozemků místo terminálu plochy pro budovy s funkčním využitím zastavitelné transformační produkční plochy. Pokud to podmínky uspořádání dopravy a nádraží umožní a bude to odpovídat obchodně obhajitelnému záměru, může být areál teoreticky i zavlečkován. V takovém případě by byl jednoznačně naplněn i městem deklarovaný cíl, resp. možné požadavky s ohledem na stávající plochu DZ. V žádném případě se však již nemůže jednat o veřejně prospěšnou stavbu železnice.

Existující infrastruktura ani terénní konfigurace neumožňují, aby pro stavbu železniční dopravy jako VPS bylo vymezené celé území, neboť tuto infrastrukturu na něm nelze ani rozumně ekonomicky realizovat. Celý postup hl. m. Prahy je v tomto případě nutné označit

za svévolný a neodůvodněný. Pokud by hl. m. Praha mělo měnit účel využití Pozemků a zatížit je rizikem vyvlastnění jako veřejně prospěšné stavby, pak by toto muselo být náležitě odůvodněno ve vztahu k úkolům a cílům územního plánování, což se však nestalo. Město by mělo prokázat, že cíl, pro který plochu hodlá vymezit, je skutečně doložitelně a měřitelně přínosný. Nemůže jít pouze o tvrzení, ale musí jít o plán, který je realizovatelný a např. cost-benefit analýzou prokazatelně prospěšný občanům města. Nic z uvedeného se však dle informací vlastníka Pozemků nestalo.

Úkoly a cíle územního plánování požadují sledovat cíle udržitelného rozvoje. Přes strategii regionálního rozvoje ČR na ně odkazuje Politika územního rozvoje ČR. Společným cílem je pak plnění Agendy 2030, která je zpracována ve vlastním strategickém rámci ČR 2030. Stavebněprávní předpisy jsou zaměřeny na sledování plnění cílů. Územní plán je jedním ze základních nástrojů, podle kterého lze koordinovaně úkolovat veřejnou správu k plnění strategického plánu hl. m. Prahy. Cíl však nemůže být virtuální fikcí, nýbrž musí být měřitelný a dosažitelný.

Aby hl. m. Praha prokázala konkrétní přínos, musí akční plány vlastního strategického plánu napojeny na indikátory, které plnění společných cílů prokážou. Bez této provázanosti je možné články odůvodnění považovat za nedostatečné až zmatečné. Oproti teoreticky deklarovaným výhodám lze stejně tak dobře tvrdit, že celková zátěž individuálních posunů vagónů, časová náročnost, malá efektivita práce a vícenásobná překládka nakonec přinese zpomalení obchodu, zdražení zboží a větší riziko znehodnocení, nebo poškození obrátkového zboží. Oproti reálným a počitatelným rizikům a nákladům je pak ekologický přínos jen ničím neprokázanou hypotézou.

Pokud hodlá hl. m. Praha plochu Pozemků vymezit jako VPS, musí prokázat, že k plnění veřejného zájmu nelze naplnit jinak než samotným vymezením plochy jako veřejně prospěšné stavby. Město by mělo prokázat, že míra záborů je nezbytně nutná, a že pro zvolené řešení, které přináší omezení práv vlastníka, neexistuje jiná alternativa. Nic z uvedeného však dle přesvědčení vlastníka Pozemků nebylo splněno.

Jak vyplývá z textu odůvodnění v návrhu MPP, tak v obecné rovině je deklarován veřejný zájem rozvíjet dopravu na železnici a vytvářet podmínky pro její úspěšný rozvoj. Řešení však musí být prokazatelně funkční a účinná. Je zjevné, že se v případě Pozemků nejedná o tento případ. Věnovali jsme mnoho let usilovné snaze naplnit vizi funkčního městského terminálu, který by zajistil dovoz zboží po železnici, jeho přeložení, a i částečné rozbalení a překládku do malých aut k místnímu rozvozu. Přestože město samo v teoretické rovině deklaruje, že chce na rozvoji tohoto řešení spolupracovat, žádné podpory se nám nedostalo, ba naopak. Ve vztahu

k deklarovanému modelu využití pro účely „City logistiky“ bez terminálu bylo naopak opakovaně argumentováno, že tento model není ekonomicky únosným způsobem realizovatelný.

8.

S odkazem na výše uvedené skutečnosti a odůvodnění souhlasíme s tím, aby bylo jako transformační produkční plocha vymezeno celé území Pozemků, jakož i pozemků navazujících na Pozemky směrem ke komunikaci Průmyslová. Odůvodnění takového vymezení spatřujeme mj. v tom, že plochu bude možné napojit rovnou na komunikaci Průmyslová a nebude nutné do případného areálu vjíždět jen přes ulici Heldova. Takovýmto vymezením zároveň nebude bráněno možnému využití Pozemků k účelům odpovídajícím dané lokalitě s odkazem na svévolně stanovené požadavky a jednání.

Zásadně nesouhlasíme s tím, aby za navrhovaných a s vlastníky nijak nekomunikovaných podmínek došlo k vymezení celé plochy Pozemků jako zařízení železnice. Zásadně nesouhlasíme také s tím, aby došlo k vymezení celé plochy Pozemků jako veřejně prospěšné stavby železnice. Pro takovéto vymezení postrádáme jakékoli dostatečné a relevantní odůvodnění. Zároveň se jedná o podstatnou úpravu návrhu MPP a významný zásah do práv vlastníka návrhem veřejně prospěšné stavby, to vše bez náležitého odůvodnění. Jak přitom vyplývá mj. z judikatury Nejvyššího správního soudu (viz např. rozhodnutí NSS sp.zn. 1 Ao 1/2009), pokud je vlastník pozemku či stavby dotčen návrhem veřejně prospěšné stavby, není jeho možnost podávat námítky omezena pouze na konkrétní část územního plánu týkajícího se jeho dotčených nemovitostí, ale námítky se mohou týkat jakékoli části návrhu územního plánu, anebo i postupu při jeho zadání či zpracování. Jsme přesvědčeni, že k této námitce musí pořizovatel MPP přihlídnout.

Věříme, že se nám podařilo naše námítky vysvětlit, odůvodnit a doložit a že budou náležitě zohledněny

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek je s návrhem Metropolitního plánu částečně v souladu. Nejedná se o měněnou část, jediná úprava spočívá v tom, že návrh pro opakované veřejné projednání nerozlišuje jednotlivá zařízení na železnici. Překladiště jsou tak vymezena stejnou značkou, jako odstavné koleje, z názvu prvků je účel zřejmý.

Vymezení odpovídá právnímu stavu a nadřazené dokumentaci a není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. Plochy pro zařízení

Železnice jsou nezbytnou součástí železničního uzlu Praha, jsou nutné pro zabezpečení provozu železnice. Rozvoj železniční dopravy je jednoznačně ve veřejném zájmu, na základě Plánu udržitelné mobility je nezbytné rozvíjet kapacitní kolejové systémy. Potřeba vymezit nové plochy odstavů železničních vozidel byla prověřena studií proveditelnosti, která byla na základě dohody s Ministerstvem dopravy do návrhu MPP po společném jednání zanesena.

Vymezení plochy dlouhodobě rezervované pro železnici a umístění značky 630/580/1003 City-logistický terminál Praha-Malešice vychází z nadřazené územně plánovací dokumentace ZÚR, které vymezují Terminál city-logistiky Malešice. Jedná se navíc o jediné místo na území Prahy, kde je k dispozici dostatečně velká plocha s připojením na železniční a silniční síť, kde takový terminál větší velikosti lze umístit.

Umístění značky 630/580/1060 Odstavné koleje Teplárna doplňuje možné využití lokality pro osobní dopravu, byť se s ní v aktuální koncepci ze Studie proveditelnosti železničního uzlu Praha neuvažuje. Jako významná rezerva pro rozšíření možností odstavů, případně vybudování plochy pro údržbu drážních vozidel byla tato plocha vymezena v rámci zastavitelného území na základě dohody s Ministerstvem dopravy po společném jednání. Přesný poměr využití ploch pro odstavy a pro terminál city-logistiky není v MPP předepsán, může se jednat o kombinovaný provoz, případně mohou být záměry realizovány po etapách.

MPP navazuje na nadřazenou dokumentaci a respektuje využití stanovené v platném územním plánu, plochy zůstanou vymezeny jako součásti ploch a koridorů pro železnici.

Námítka

ID 3027966

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1466

Podatel | **Rail Cargo Terminal-Praha s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03N3U

Identifikátor podání Portálu Pražana | fqt43px9

Lokalita | 580, 637

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Nesouhlas s umístěním označení „Ž“ na plochu Pozemků.

Vyjádření

Nesouhlasíme s umístěním označení „Ž“ na plochu Pozemků a požadujeme, aby minimálně pro řešené plochy Pozemků bylo označení „Ž“, tedy zařízení na železnici zrušeno a ponechány jen regulativy plochy zastavitelné produkční, transformační

Odůvodnění

námítkami k návrhu Metropolitního plánu Hlavního města Prahy (verze 2025)

(dále také „návrh MPP“).

Sdělujeme, že naše společnost Rail Cargo Terminal-Praha s.r.o. je vlastníkem mj. následujících pozemků na území Hlavního města Prahy: parc. č. 663/99 v katastrálním území Malešice, obec Praha, parc. č. 497/28 v katastrálním území Hrdlořezy, obec Praha, parc. č. 2453 v katastrálním území Hloubětín, obec Praha, parc. č. 2454 v katastrálním území Hloubětín, obec Praha (společně také jako „Pozemky“), a v oblasti vymezené uvedenými pozemky dříve hodlala realizovat záměr výstavby železničního kontejnerového terminálu. Vlastnictví dokládáme jako osoba přímo dotčená návrhem MPP přiloženým výpisem z katastru nemovitostí.

1.

Úvodem shrnujeme, že:

Nesouhlasíme s funkcemi, které jsou vymezené na zastavitelné produkční transformační ploše 414 / 580 / 5223 (08) o rozloze celkem 272660 m² (zahrnující mj. Pozemky):

Zábor pro dopravní infrastrukturu 630/580/1060, Odstavné koleje
Teplárna

Zábor pro dopravní infrastrukturu 630/580/1003, City-logistický
terminál Praha-Malešice.

Nesouhlasíme s plošným vymezením území (zahrnující mj. Pozemky) jako veřejně prospěšnou stavbu (dále také jako „VPS“) pro železniční dopravu. Pokud by mělo dojít k vymezení VPS (s čímž v dané podobě, viz níže, nesouhlasíme), bylo by třeba splnit podmínky pro vymezení v souladu s platnými stavebněprávními předpisy, což se však nestalo. Dle našeho přesvědčení chybí prokázání souladu s úkoly a cíli územního plánování a potřebami veřejného zájmu, bez něhož nelze souhlasit s VPS na našich Pozemcích a pozemcích celé vymezené plochy. Pokud nebyly prokázány jakékoli přínosy, požadujeme VPS zrušit na celé ploše. Pokud by bylo nezbytné vymezit VPS tak, že se dotkne našeho majetku, pak požadujeme, aby došlo dříve, než opatření obecné povahy vstoupí v platnost, k uzavření právně závazné dohody o podmínkách využití území.

Nesouhlasíme s umístěním označení „Ž“ na plochu Pozemků a požadujeme, aby minimálně pro řešené plochy Pozemků bylo označení „Ž“, tedy zařízení na železnici zrušeno a ponechány jen regulativy plochy zastavitelné produkční, transformační.

Níže připojujeme podrobné odůvodnění námitek.

2.

Navrhované regulativy:

Článek 71

Transformační plochy [T]

(1) Zastavitelná transformační plocha je 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.

(4) Transformační plocha má stanoven způsob využití a zastavitelná transformační plocha má navíc stanoven typ struktury. Regulativy stanovené pro plochu se mohou lišit od jednotlivých regulativů lokality, ve které se transformační plocha nachází. Transformační plocha může mít případně stanoveny další individuální regulativy.

Jde o typ struktury areálů produkce Způsob využití: produkční

Z_{max} : nestanovuje se Z_z : nestanovuje se

V_z : nestanovuje se

Článek 62

Zastavitelná produkční lokalita a plocha

(1) Hlavním využitím zastavitelné produkční lokality nebo plochy je průmyslové a logistické zázemí města s vyšší zátěží území. Je vymezena pro ochranu a rozvoj tohoto specifického určení.

(2) V zastavitelné produkční lokalitě nebo ploše 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 a občanskou vybavenost dle čl. 143 odst. 1 písm. b) s těmito související a také dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství, městské parky a stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

(3) V zastavitelné produkční lokalitě nebo ploše je nepřípustné umisťovat budovy a jiné stavby pro bydlení a občanskou vybavenost závažně omezující navržené využití lokality.

Plocha není nijak členěna, ale je na ní umístěna další infrastruktura.

630/580/1003 - City-logistický terminál Praha-Malešice jako zařízení na železnici

630/580/1060 - Zábor pro dopravní infrastrukturu 630/580/1060, Odstavné koleje Teplárna

Dále je zde navržena rekonstrukce Káranských vodovodů 720/20, Vedení vysokého napětí 760/23, Vedení významné cyklotrasy.

V západní části je stanovena výšková hladina 4 podlaží.

V záborech ZPF výkres 003 se pak jedná o plochy 1370/580/2570, 2571, 2572, 2573 a v popise ploch, které zábor odůvodňují se uvádí:

1370/580/2570

Zábor pro dopravní infrastrukturu 630/580/1003, City-logistický terminál Praha-Malešice. Jedná se o rozsáhlý zábor vymezen v zastavitelné rozvojové ploše s produkčním využitím. City-logistický

terminál Praha-Malešice je významným zařízením městského systému zásobování. Zajišťuje překládku zboží ze železnice na silniční dopravu, která co nejefektivněji zásobuje město. Je navržen ve výhodné poloze s těsnou vazbou na železniční síť na severní straně lokality (630/-/4 Železniční trať Praha-Velká Chuchle – Praha-Běchovice (jižní nákladní spojka)) a na komunikace nadřazeného systému – Městský okruh na západním okraji (610/-/122 Městský okruh Jarov – Štěrboholská radiála) a Průmyslový polookruh na straně východní. Zvyšování podílu železniční dopravy na hromadné přepravě materiálů, zboží a výrobků v porovnání se silniční nákladní dopravou bude pozitivním příspěvkem pro snížení celkového výkonu nákladní dopravy na silniční a dálniční síti, jehož důsledkem je vyšší bezpečnost a plynulost silniční dopravy a omezení jejich negativních vlivů na životní prostředí. Součástí plochy, v které se nachází logistický terminál je i stavba dopravní infrastruktury 630/580/1060 Odstavné koleje Teplárna, sloužící pro odstavy železničních vozidel a související provozní základny. Záměr je vymezen v nadřazené dokumentaci, ZÚR hl. m. Prahy, pod kódem 600/Z/90. V platném územním plánu se jedná o plochu dopravní infrastruktury a plochu určenou pro krajinnou a městskou zeleň.

1370/580/2571

Zábor pro dopravní infrastrukturu 630/580/1060, Odstavné koleje Teplárna. Jedná se o zábor na výměrou rozsáhlý ploše a souvisí s navrhovanou zastavitelnou rozvojovou plochou s produkčním využitím. Záměr je vymezen na základě požadavku dotčeného orgánu během projednání, jeho účelem je vybudovat velkou provozní základnu železnice spojenou s odstavnými plochami železničních vozidel, kterých je v Praze dlouhodobě nedostatek. Nadřazená dokumentace i městské strategie předpokládají dynamický rozvoj železniční dopravy, a proto je zcela nezbytné zajistit i dostatek obslužných ploch. Využití zbytkových ploch v severní části Malešické průmyslové oblasti, které jsou obklopeny stavbami technické infrastruktury, je logické – jedná se totiž o území s vysokou environmentální zátěží, avšak zároveň s výborným napojením na železniční uzel Praha. Dále se nepočítá s výstavbou překladiště v ploše, kterou platný územní plán pro překladiště vymezoval jako územní rezervu, a proto je toto umístění ideální. Stavba má ve svém důsledku vysoký přínos pro udržitelnost města, protože je předpokladem rozvoje ekologické dopravní traktce. V platném územním plánu je plocha určena pro dopravní infrastrukturu.

1370/580/2572

Zábor pro dopravní infrastrukturu 630/580/1060, Odstavné koleje Teplárna. Jedná se o zábor na výměrou rozsáhlý ploše a souvisí s navrhovanou zastavitelnou rozvojovou plochou s produkčním využitím. Záměr je vymezen na základě požadavku dotčeného

orgánu během projednání, jeho účelem je vybudovat velkou provozní základnu železnice spojenou s odstavnými plochami železničních vozidel, kterých je v Praze dlouhodobě nedostatek. Nadřazená dokumentace i městské strategie předpokládají dynamický rozvoj železniční dopravy, a proto je zcela nezbytné zajistit i dostatek obslužných ploch. Využití zbytkových ploch v severní části Malešické průmyslové oblasti, které jsou obklopeny stavbami technické infrastruktury, je logické – jedná se totiž o území s vysokou environmentální zátěží, avšak zároveň s výborným napojením na železniční uzel Praha. Dále se nepočítá s výstavbou překladiště v ploše, kterou platný územní plán pro překladiště vymezoval jako územní rezervu, a proto je toto umístění ideální. Stavba má ve svém důsledku vysoký přínos pro udržitelnost města, protože je předpokladem rozvoje ekologické dopravní traktce. V platném územním plánu se jedná o plochy územní rezervy dopravní infrastruktury a krajinnou a městskou zeleň.

1370/580/2573

Zábor pro dopravní infrastrukturu 630/580/1060, Odstavné koleje Teplárna. Jedná se o zábor na výměrou rozsáhlé ploše a souvisí s navrhovanou zastavitelnou rozvojovou plochou s produkčním využitím. Záměr je vymezen na základě požadavku dotčeného orgánu během projednání, jeho účelem je vybudovat velkou provozní základnu železnice spojenou s odstavnými plochami železničních vozidel, kterých je v Praze dlouhodobě nedostatek. Nadřazená dokumentace i městské strategie předpokládají dynamický rozvoj železniční dopravy, a proto je zcela nezbytné zajistit i dostatek obslužných ploch. Využití zbytkových ploch v severní části Malešické průmyslové oblasti, které jsou obklopeny stavbami technické infrastruktury, je logické – jedná se totiž o území s vysokou environmentální zátěží, avšak zároveň s výborným napojením na železniční uzel Praha. Dále se nepočítá s výstavbou překladiště v ploše, kterou platný územní plán pro překladiště vymezoval jako územní rezervu, a proto je toto umístění ideální. Stavba má ve svém důsledku vysoký přínos pro udržitelnost města, protože je předpokladem rozvoje ekologické dopravní traktce. V platném územním plánu je plocha určena pro krajinnou a městskou zeleň.

3.

V současné době, tj. dle platného Územního plánu, je plocha Pozemků vymezena jako DZ, územní rezerva pro DZ a plochy ZMK.

DZ – tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály

- Hlavní využití: Plochy a zařízení pro provoz železniční dopravy a terminály nákladní dopravy ve vazbě na železniční dopravu.

- Přípustné využití: Plochy, stavby a zařízení sloužící železničnímu provozu včetně provozně-technologického zázemí, zařízení sloužící vlečkovému provozu mimo areály. Stavby, zařízení a plochy pro provoz PID včetně parkovišť P + R. Stavby, plochy a zařízení pro skladování a deponování zboží a materiálu, území sloužící k překládání nákladů mezi různými druhy dopravy ve vazbě na železniční dopravu. Služební byty, klubová zařízení, obchodní zařízení, administrativní zařízení a služby, související s hlavním využitím.

Zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové, sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby plochy vymezené daným způsobem využití, technická infrastruktura.

(obrázek)

Na ploše nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby, nebo opatření.

(obrázek)

4.

V roce 2022, tj. v návrhu MPP z roku 2022, byla celá plocha zahrnující mj. Pozemky vymezena jako zastavitelná produkční transformační plocha stejně jako dnes s obdobnými regulativy funkčního využití.

(obrázek)

V roce 2022, tj. v návrhu MPP z roku 2022, byly na ploše mj. Pozemků umístěny 2 značky: Zařízení železnice a logistických areálů. Dnes je však již celá plocha vymezená jako zařízení železnice, což je v kontextu a v souvislosti s dalšími omezeními (viz vysvětlení v VPS) podstatná změna návrhu MPP i možného využití Pozemků.

(obrázek)

Zástupcům vlastníka Pozemků bylo panem ředitelem Ing. Zděradičkou potvrzeno, že uvedená značka umožňuje vybudovat na ploše logistický areál i kontejnerový terminál.

5.

Vlastník Pozemků doplňuje (jak je ostatně pořizovateli návrhu MPP známo), že v dané době dlouhodobě usiloval o realizaci kontejnerového terminálu na ploše Pozemků – tj. DZ, která je pro

tento účel vymezena a kterou po prověření a na doporučení mj. veřejnoprávních subjektů za tímto účelem i nabyl.

V zahraničí je časté, že kontejnerový terminál je veřejnou infrastrukturou, kterou staví stát obdobně jako železniční tratě. Terminál je funkční uzlový bod, kde dochází k překládce zboží z dálkové železniční přepravy na místní silniční dopravu. Železniční přeprava v ucelených vlacích na vzdálenost cca 200 km a větší je plně konkurenceschopný typ přepravy zboží. Na terminálu dochází k překládce, svozu a rozvozu kontejnerů. Tento model vykazuje měřitelný přínos v podobě snižování nároků na kamionovou dálniční dopravu. V případě kontejnerového terminálu by čistě teoreticky bylo možné argumentovat, aby takováto infrastruktura byla vymezena i jako veřejně prospěšná stavba pro železniční dopravu. V roce 2022 bylo také celé území jako veřejně prospěšná stavba vymezeno, avšak v jiném kontextu a s širším okruhem možného využití Pozemků.

(obrázek)

Nyní, tj. po roku 2022, dochází k zásadní změně uspořádání ploch v území ve verzi návrhu MPP pro opakované veřejné projednání bez toho, aby byly úpravy mj. s vlastníkem Pozemků jakkoliv projednány a konzultovány. Mění se popis, z výkresu a popisu v odůvodnění záborů ZPF vyplývá, že se mění i podoba a logika uspořádání ploch.

Vzhledem k tomu, že záměr kontejnerového terminálu kombinované dopravy nebyl podpořen ze strany relevantních veřejnoprávních subjektů včetně hl. m. Prahy a příslušných odborů v procesu EIA ani v navrhované omezené kapacitě, a naopak bylo jednáno převážně proti tomuto záměru, je vlastník tímto postupem nucen zvažovat prodej Pozemků z důvodu obtížné prosaditelnosti jejich využití pro záměr, a to navzdory všem možným obecným deklaracím o možnosti takového využití Pozemků.

(obrázek)

Není zřejmé, zda aktuální návrh MPP pro opakované projednání nějak reaguje na tuto skutečnost, ale z textu odůvodnění záborů ZPF vyplývá, že plocha DZ by měla být využita pouze pro odstavné koleje Teplárna a plochu city logistického areálu, ale s umístěním funkčního uzlového infrastrukturního bodu, který by zajišťoval překládku zboží na železnici a z železnice na silniční dopravu, se již nepočítá. Není tedy vůbec zřejmé, jak má být funkce zařízení na železnici řádně naplněna (pomineme-li jako zástupné ne blíže odůvodněné „odstavné koleje teplárny“).

Není ani zřejmé, o jaká data se opírá text odůvodnění, které hovoří o úspoře kamionů na dálnicích. Tento přínos dokáže nabídnout jen

kombinovaná kontejnerová doprava na větší vzdálenosti. Ekonomicky smysluplné zásobování města po železnici by proto vyžadovalo realizaci kontejnerového terminálu. City logistika by pak mohla na tento přechodový infrastrukturní bod navazovat, avšak bez něj neexistuje ekonomicky udržitelný model, který by dokázal zajistit vazbu mezi městskou logistikou a železnicí. Manipulace jednotlivých vlaků je provozně zcela nekonkurenceschopná a tedy neudržitelná, což vlastník Pozemků vůči zástupcům pořizovatele Územního plánu i návrhu MPP opakovaně vysvětloval.

Pro kontejnerový terminál je plocha Pozemků čistě teoreticky sice vhodná, ale pokud bylo ze strany veřejnoprávních subjektů včetně hl. m. Prahy jednáno tak, že zde tuto infrastrukturu nelze

umístit a nyní s ní už ani vysloveně nepočítá, nemá takové vymezení plochy do budoucna žádné opodstatnění.

Bez možnosti složení kontejnerů mj. na Pozemcích v Malešicích je funkční model city logistiky těžko představitelný a proveditelný. Muselo by dojít k jejich vybalení na jiném kontejnerovém terminálu, kde by se naložily vagony kusovým zbožím a převezly se do Malešic, k rozvážce. Jde o dvojí práci s minimálním přínosem a vysokými náklady a riziky. V návrhu MPP jakákoli analýza či odůvodnění vztahující se k tomuto bodu chybí.

6.

V zásadách územního rozvoje je ve výkresu ploch a koridorů vyznačena plocha 600/Z/90.

(obrázek)

Ve výkresu veřejně prospěšných staveb v souladu se stávající dokumentací terminál vyznačen není.

(obrázek)

Výše uvedené skutečnosti evokují spíše závěr, že více než pro logistiku jde o potřebu získat plochu pro další koleje pro teplárnu. Není však vůbec zřejmé, jak by měl být provoz uspořádán, neboť jakékoli věcné odůvodnění chybí.

7.

Veřejně prospěšná stavba zavdává právo Pozemky pro potřeby vymezeného účelu za splnění zákonem stanovaných podmínek i vyvlastnit. Jde o závažný zásah do práva vlastníka Pozemků. Vlastník Pozemků se již dnes cítí výrazně poškozen postupem města, které sice v teoretické rovině vymezuje plochu pro kontejnerový

terminál, ale žádným způsobem nepřipravuje podmínky pro to, aby zde terminál vznikl, a naopak postupuje proti tomuto záměru. Pokud nyní, tj. v posledním návrhu MPP, hl. m. Praha vymezuje VPS pro železniční dopravu na celé ploše a zároveň z odůvodnění vyplývá, že zde kontejnerový železniční terminál nehodlá umožnit, pak zde teoreticky mohou opravdu být „jen vlečky“ a takové vymezení je dle přesvědčení vlastníka Pozemků neodůvodnitelné.

Tvrzení v odůvodnění návrhu MPP, že se jedná o plochy ideální pro odstavné koleje teplárny, je nutné považovat za ničím nedoložené a neprůkazné. Je třeba připomenout, že jde z pohledu umístění vlečky o složité území. Je zde páteřní infrastruktura, plyn, Káránské vodovody, teplovod teplárny, vysoké napětí. Vlečka nemá odbočovat z hlavní koleje, musí být vedena z nádraží. Pokud se má větvit stávající teplárenská vlečka, která vede přes ul. Heldova, jednalo by se o náročné terénní úpravy. Pokud má být vlečka vedena pod viaduktem, pak by bylo nutné rozšířit viadukt, udělat přeložky vedení a rozsáhlé terénní úpravy. Bylo by nutné realizovat přemostění kolektorů teplárny a další nákladná opatření. Bylo by nutné vše koordinovat se silničním napojením plochy na ul. Průmyslová. Takové náklady jsou přijatelné pro dlouhodobý obchodní záměr.

Vzhledem k tomu, že stavba kontejnerového terminálu se ukázala jako zjevně nepreferovaná, vlastník Pozemků připravuje ve spolupráci s třetí osobou – možným investorem po konzultacích s hl. m. Prahou a příslušnou městskou částí mj. na území Pozemků místo terminálu plochy pro budovy s funkčním využitím zastavitelné transformační produkční plochy. Pokud to podmínky uspořádání dopravy a nádraží umožní a bude to odpovídat obchodně obhajitelnému záměru, může být areál teoreticky i zavlečkován. V takovém případě by byl jednoznačně naplněn i městem deklarovaný cíl, resp. možné požadavky s ohledem na stávající plochu DZ. V žádném případě se však již nemůže jednat o veřejně prospěšnou stavbu železnice.

Existující infrastruktura ani terénní konfigurace neumožňují, aby pro stavbu železniční dopravy jako VPS bylo vymezené celé území, neboť tuto infrastrukturu na něm nelze ani rozumně ekonomicky realizovat. Celý postup hl. m. Prahy je v tomto případě nutné označit za svévolný a neodůvodněný. Pokud by hl. m. Praha mělo měnit účel využití Pozemků a zatížit je rizikem vyvlastnění jako veřejně prospěšné stavby, pak by toto muselo být náležitě odůvodněno ve vztahu k úkolům a cílům územního plánování, což se však nestalo. Město by mělo prokázat, že cíl, pro který plochu hodlá vymezit, je skutečně doložitelně a měřitelně přínosný. Nemůže jít pouze o tvrzení, ale musí jít o plán, který je realizovatelný a např. cost-benefit analýzou prokazatelně prospěšný občanům města. Nic z uvedeného se však dle informací vlastníka Pozemků nestalo.

Úkoly a cíle územního plánování požadují sledovat cíle udržitelného rozvoje. Přes strategii regionálního rozvoje ČR na ně odkazuje Politika územního rozvoje ČR. Společným cílem je pak plnění Agendy 2030, která je zpracována ve vlastním strategickém rámci ČR 2030. Stavebněprávní předpisy jsou zaměřeny na sledování plnění cílů. Územní plán je jedním ze základních nástrojů, podle kterého lze koordinovaně úkolovat veřejnou správu k plnění strategického plánu hl. m. Prahy. Cíl však nemůže být virtuální fikcí, nýbrž musí být měřitelný a dosažitelný.

Aby hl. m. Praha prokázala konkrétní přínos, musí akční plány vlastního strategického plánu napojeny na indikátory, které plnění společných cílů prokážou. Bez této provázanosti je možné články odůvodnění považovat za nedostatečné až zmatečné. Oproti teoreticky deklarovaným výhodám lze stejně tak dobře tvrdit, že celková zátěž individuálních posunů vagónů, časová náročnost, malá efektivita práce a vícenásobná překládka nakonec přinese zpomalení obchodu, zdražení zboží a větší riziko znehodnocení, nebo poškození obrátkového zboží. Oproti reálným a počitatelným rizikům a nákladům je pak ekologický přínos jen ničím neprokázanou hypotézou.

Pokud hodlá hl. m. Praha plochu Pozemků vymezit jako VPS, musí prokázat, že k plnění veřejného zájmu nelze naplnit jinak než samotným vymezením plochy jako veřejně prospěšné stavby. Město by mělo prokázat, že míra záborů je nezbytně nutná, a že pro zvolené řešení, které přináší omezení práv vlastníka, neexistuje jiná alternativa. Nic z uvedeného však dle přesvědčení vlastníka Pozemků nebylo splněno.

Jak vyplývá z textu odůvodnění v návrhu MPP, tak v obecné rovině je deklarován veřejný zájem rozvíjet dopravu na železnici a vytvářet podmínky pro její úspěšný rozvoj. Řešení však musí být prokazatelně funkční a účinná. Je zjevné, že se v případě Pozemků nejedná o tento případ. Věnovali jsme mnoho let usilovné snaze naplnit vizi funkčního městského terminálu, který by zajistil dovoz zboží po železnici, jeho přeložení, a i částečné rozbalení a překládku do malých aut k místnímu rozvozu. Přestože město samo v teoretické rovině deklaruje, že chce na rozvoji tohoto řešení spolupracovat, žádné podpory se nám nedostalo, ba naopak. Ve vztahu k deklarovanému modelu využití pro účely „City logistiky“ bez terminálu bylo naopak opakovaně argumentováno, že tento model není ekonomicky únosným způsobem realizovatelný.

8.

S odkazem na výše uvedené skutečnosti a odůvodnění souhlasíme s tím, aby bylo jako transformační produkční plocha vymezeno celé území Pozemků, jakož i pozemků navazujících na Pozemky směrem ke komunikaci Průmyslová. Odůvodnění takového vymezení

spatřujeme mj. v tom, že plochu bude možné napojit rovnou na komunikaci Průmyslová a nebude nutné do případného areálu vjíždět jen přes ulici Heldova. Takovýmto vymezením zároveň nebude bráněno možnému využití Pozemků k účelům odpovídajícím dané lokalitě s odkazem na svévolně stanovené požadavky a jednání.

Zásadně nesouhlasíme s tím, aby za navrhovaných a s vlastníky nijak nekomunikovaných podmínek došlo k vymezení celé plochy Pozemků jako zařízení železnice. Zásadně nesouhlasíme také s tím, aby došlo k vymezení celé plochy Pozemků jako veřejně prospěšné stavby železnice. Pro takovéto vymezení postrádáme jakékoli dostatečné a relevantní odůvodnění. Zároveň se jedná o podstatnou úpravu návrhu MPP a významný zásah do práv vlastníka návrhem veřejně prospěšné stavby, to vše bez náležitého odůvodnění. Jak přitom vyplývá mj. z judikatury Nejvyššího správního soudu (viz např. rozhodnutí NSS sp.zn. 1 Ao 1/2009), pokud je vlastník pozemku či stavby dotčen návrhem veřejně prospěšné stavby, není jeho možnost podávat námítky omezena pouze na konkrétní část územního plánu týkajícího se jeho dotčených nemovitostí, ale námítky se mohou týkat jakékoli části návrhu územního plánu, anebo i postupu při jeho zadání či zpracování. Jsme přesvědčeni, že k této námitce musí pořizovatel MPP přihlédnout.

Věříme, že se nám podařilo naše námítky vysvětlit, odůvodnit a doložit a že budou náležitě zohledněny

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek je s návrhem Metropolitního plánu částečně v souladu. Nejedná se o měněnou část, jediná úprava spočívá v tom, že návrh pro opakované veřejné projednání nerozlišuje jednotlivá zařízení na železnici. Překladiště jsou tak vymezena stejnou značkou, jako odstavné koleje, z názvu prvků je účel zřejmý.

Vymezení odpovídá právnímu stavu a nadřazené dokumentaci a není v rozporu s cíli a úkoly územního plánování. Plochy pro zařízení železnice jsou nezbytnou součástí železničního uzlu Praha, jsou nutné pro zabezpečení provozu železnice. Rozvoj železniční dopravy je jednoznačně ve veřejném zájmu, na základě Plánu udržitelné mobility je nezbytné rozvíjet kapacitní kolejové systémy. Potřeba vymezit nové plochy odstavů železničních vozidel byla prověřena studií proveditelnosti, která byla na základě dohody s Ministerstvem dopravy do návrhu MPP po společném jednání zanesena.

Vymezení plochy dlouhodobě rezervované pro železnici a umístění značky 630/580/1003 City-logistický terminál Praha-Malešice vychází

z nadřazené územně plánovací dokumentace ZÚR, které vymezují Terminál city-logistiky Malešice. Jedná se navíc o jediné místo na území Prahy, kde je k dispozici dostatečně velká plocha s připojením na železniční a silniční síť, kde takový terminál větší velikosti lze umístit.

Umístění značky 630/580/1060 Odstavné koleje Teplárna doplňuje možné využití lokality pro osobní dopravu, byť se s ní v aktuální koncepci ze Studie proveditelnosti železničního uzlu Praha neuvažuje. Jako významná rezerva pro rozšíření možností odstavnů, případně vybudování plochy pro údržbu drážních vozidel byla tato plocha vymezena v rámci zastavitelného území na základě dohody s Ministerstvem dopravy po společném jednání. Přesný poměr využití ploch pro odstavy a pro terminál city-logistiky není v MPP předepsán, může se jednat o kombinovaný provoz, případně mohou být záměry realizovány po etapách.

MPP navazuje na nadřazenou dokumentaci a respektuje využití stanovené v platném územním plánu, plochy zůstanou vymezeny jako součásti ploch a koridorů pro železnici.

Námítka

ID 3033523

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1466

Podatel | **Rail Cargo Terminal-Praha s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR04G2Z

Identifikátor podání Portálu Pražana | cvngzcqn

Lokalita | 773, 897, 688, 580

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Námítka

Nesouhlasíme s funkcemi, které jsou vymezené na zastavitelné produkční transformační ploše 414 / 580 / 5223 (08) o rozloze celkem 272660 m² (zahrnující mj. Pozemky):

- Zábor pro dopravní infrastrukturu 630/580/1060, Odstavné koleje
Teplárna

- Zábor pro dopravní infrastrukturu 630/580/1003, City-logistický
terminál Praha-Malešice.

Nesouhlasíme s plošným vymezením území (zahrnující mj. Pozemky) jako veřejně prospěšnou stavbu (dále také jako „VPS“) pro železniční dopravu. Pokud by mělo dojít k vymezení VPS (s čímž v dané podobě, viz níže, nesouhlasíme), bylo by třeba splnit podmínky pro vymezení v souladu s platnými stavebněprávními předpisy, což se však nestalo. Dle našeho přesvědčení chybí prokázání souladu s úkoly a cíli územního plánování a potřebami veřejného zájmu, bez něhož nelze souhlasit s VPS na našich Pozemcích a pozemcích celé vymezené plochy. Pokud nebyly prokázány jakékoli přínosy, požadujeme VPS zrušit na celé ploše. Pokud by bylo nezbytné vymezit VPS tak, že se dotkne našeho majetku, pak požadujeme, aby došlo dříve, než opatření obecné povahy vstoupí v platnost, k uzavření právně závazné dohody o podmínkách využití území.

Nesouhlasíme s umístěním označení „Ž“ na plochu Pozemků a požadujeme, aby minimálně pro řešené plochy Pozemků bylo označení „Ž“, tedy zařízení na železnici zrušeno a ponechány jen regulativy plochy zastavitelné produkční, transformační.

Odůvodnění

Odůvodnění

Navrhované regulativy

Článek 71

Transformační plochy [T]

(1) Zastavitelná transformační plocha je 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.

(4) Transformační plocha má stanoven způsob využití a zastavitelná transformační plocha má navíc stanoven typ struktury. Regulativy stanovené pro plochu se mohou lišit od jednotlivých regulativů lokality, ve které se transformační plocha nachází. Transformační plocha může mít případně stanoveny další individuální regulativy.

Jde o typ struktury areálů produkce Způsob využití: produkční

Z_{max} : nestanovuje se

Z_z : nestanovuje se

V_z : nestanovuje se

Článek 62

Zastavitelná produkční lokalita a plocha

(1) Hlavním využitím zastavitelné produkční lokality nebo plochy je průmyslové a logistické zázemí města s vyšší zátěží území. Je vymezena pro ochranu a rozvoj tohoto specifického určení.

(2) V zastavitelné produkční lokalitě nebo ploše 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 a občanskou vybavenost dle čl. 143 odst. 1 písm. b) s těmito související a také dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství, městské parky a stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

(3) V zastavitelné produkční lokalitě nebo ploše je nepřípustné umisťovat budovy a jiné stavby pro bydlení a občanskou vybavenost závažně omezující navržené využití lokality.

Plocha není nijak členěna, ale je na ní umístěna další infrastruktura.

- 630/580/1003 - City-logistický terminál Praha-Malešice jako zařízení na železnici

- 630/580/1060 - Zábor pro dopravní infrastrukturu 630/580/1060, Odstavné koleje Teplárna

Dále je zde navržena rekonstrukce Káranských vodovodů 720/20, Vedení vysokého napětí 760/23, Vedení významné cyklotrasy.

V západní části je stanovena výšková hladina 4 podlaží.

V záborech ZPF výkres 003 se pak jedná o plochy 1370/580/2570, 2571, 2572, 2573 a v popise ploch, které zábor odůvodňují se uvádí:

1370/580/2570

Zábor pro dopravní infrastrukturu 630/580/1003, City-logistický terminál Praha-Malešice. Jedná se o rozsáhlý zábor vymezen v zastavitelné rozvojové ploše s produkčním využitím. City-logistický terminál Praha-Malešice je významným zařízením městského systému zásobování. Zajišťuje překládku zboží ze železnice na silniční dopravu, která co nejefektivněji zásobuje město. Je navržen ve výhodné poloze s těsnou vazbou na železniční síť na severní straně lokality (630/-/4 Železniční trať Praha-Velká Chuchle – Praha-Běchovice (jižní nákladní spojka)) a na komunikace nadřazeného systému – Městský okruh na západním okraji (610/-/122 Městský okruh Jarov – Štěrboholská radiála) a Průmyslový polookruh na straně východní. Zvyšování podílu železniční dopravy na hromadné přepravě materiálů, zboží a výrobků v porovnání se silniční nákladní dopravou bude pozitivním příspěvkem pro snížení celkového výkonu nákladní dopravy na silniční a dálniční síti, jehož důsledkem je vyšší bezpečnost a plynulost silniční dopravy a omezení jejich negativních vlivů na životní prostředí. Součástí plochy, v které se nachází logistický terminál je i stavba dopravní infrastruktury 630/580/1060 Odstavné koleje Teplárna, sloužící pro odstavy železničních vozidel a související provozní základny. Záměr je vymezen v nadřazené dokumentaci, ZÚR hl. m. Prahy, pod kódem 600/Z/90. V platném územním plánu se jedná o plochu dopravní infrastruktury a plochu určenou pro krajinnou a městskou zeleň.

1370/580/2571

Zábor pro dopravní infrastrukturu 630/580/1060, Odstavné koleje Teplárna. Jedná se o zábor na výměrou rozsáhlé ploše a souvisí s navrhovanou zastavitelnou rozvojovou plochou s produkčním využitím. Záměr je vymezen na základě požadavku dotčeného

orgánu během projednání, jeho účelem je vybudovat velkou provozní základnu železnice spojenou s odstavnými plochami železničních vozidel, kterých je v Praze dlouhodobě nedostatek. Nadřazená dokumentace i městské strategie předpokládají dynamický rozvoj železniční dopravy, a proto je zcela nezbytné zajistit i dostatek obslužných ploch. Využití zbytkových ploch v severní části Malešické průmyslové oblasti, které jsou obklopeny stavbami technické infrastruktury, je logické – jedná se totiž o území s vysokou environmentální zátěží, avšak zároveň s výborným napojením na železniční uzel Praha. Dále se nepočítá s výstavbou překladiště v ploše, kterou platný územní plán pro překladiště vymezoval jako územní rezervu, a proto je toto umístění ideální. Stavba má ve svém důsledku vysoký přínos pro udržitelnost města, protože je předpokladem rozvoje ekologické dopravní traktce. V platném územním plánu je plocha určena pro dopravní infrastrukturu.

1370/580/2572

Zábor pro dopravní infrastrukturu 630/580/1060, Odstavné koleje Teplárna. Jedná se o zábor na výměrou rozsáhlý ploše a souvisí s navrhovanou zastavitelnou rozvojovou plochou s produkčním využitím. Záměr je vymezen na základě požadavku dotčeného orgánu během projednání, jeho účelem je vybudovat velkou provozní základnu železnice spojenou s odstavnými plochami železničních vozidel, kterých je v Praze dlouhodobě nedostatek. Nadřazená dokumentace i městské strategie předpokládají dynamický rozvoj železniční dopravy, a proto je zcela nezbytné zajistit i dostatek obslužných ploch. Využití zbytkových ploch v severní části Malešické průmyslové oblasti, které jsou obklopeny stavbami technické infrastruktury, je logické – jedná se totiž o území s vysokou environmentální zátěží, avšak zároveň s výborným napojením na železniční uzel Praha. Dále se nepočítá s výstavbou překladiště v ploše, kterou platný územní plán pro překladiště vymezoval jako územní rezervu, a proto je toto umístění ideální. Stavba má ve svém důsledku vysoký přínos pro udržitelnost města, protože je předpokladem rozvoje ekologické dopravní traktce. V platném územním plánu se jedná o plochy územní rezervy dopravní infrastruktury a krajinnou a městskou zeleň.

1370/580/2573

Zábor pro dopravní infrastrukturu 630/580/1060, Odstavné koleje Teplárna. Jedná se o zábor na výměrou rozsáhlý ploše a souvisí s navrhovanou zastavitelnou rozvojovou plochou s produkčním využitím. Záměr je vymezen na základě požadavku dotčeného orgánu během projednání, jeho účelem je vybudovat velkou provozní základnu železnice spojenou s odstavnými plochami železničních vozidel, kterých je v Praze dlouhodobě nedostatek. Nadřazená dokumentace i městské strategie předpokládají dynamický rozvoj

železniční dopravy, a proto je zcela nezbytné zajistit i dostatek obslužných ploch. Využití zbytkových ploch v severní části Malešické průmyslové oblasti, které jsou obklopeny stavbami technické infrastruktury, je logické – jedná se totiž o území s vysokou environmentální zátěží, avšak zároveň s výborným napojením na železniční uzel Praha. Dále se nepočítá s výstavbou překladiště v ploše, kterou platný územní plán pro překladiště vymezoval jako územní rezervu, a proto je toto umístění ideální. Stavba má ve svém důsledku vysoký přínos pro udržitelnost města, protože je předpokladem rozvoje ekologické dopravní traktce. V platném územním plánu je plocha určena pro krajinnou a městskou zeleň.

V současné době, tj. dle platného Územního plánu, je plocha Pozemků vymezena jako DZ, územní rezerva pro DZ a plochy ZMK.

DZ – tratě a zařízení železniční dopravy, nákladní terminály

- Hlavní využití: Plochy a zařízení pro provoz železniční dopravy a terminály nákladní dopravy ve vazbě na železniční dopravu.
- Přípustné využití: Plochy, stavby a zařízení sloužící železničnímu provozu včetně provozně-technologického zázemí, zařízení sloužící vlečkovému provozu mimo areály. Stavby, zařízení a plochy pro provoz PID včetně parkovišť P+R. Stavby, plochy a zařízení pro skladování a deponování zboží a materiálu, území sloužící k překládání nákladů mezi různými druhy dopravy ve vazbě na železniční dopravu. Služební byty, klubová zařízení, obchodní zařízení, administrativní zařízení a služby, související s hlavním využitím.

Zeleň, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové, sloužící stavbám a zařízením uspokojujícím potřeby plochy vymezené daným způsobem využití, technická infrastruktura.

Obrázek 1 – výřez z výkresu č.4 – Plán využití ploch, z platného ÚP

Na ploše nejsou vymezeny žádné veřejně prospěšné stavby, nebo opatření.

Obrázek 2 – Schéma autora námítky

V roce 2022, tj. v návrhu MPP z roku 2022, byla celá plocha zahrnující mj. Pozemky vymezena jako zastavitelná produkční transformační plocha stejně jako dnes s obdobnými regulativy funkčního využití.

Obrázek 3 – Porovnání výkresu Z01 návrh MPP 2022 vs. MPP 2025

V roce 2022, tj. v návrhu MPP z roku 2022, byly na ploše mj. Pozemků umístěny 2 značky: Zařízení železnice a logistických areálů. Dnes je však již celá plocha vymezená jako zařízení železnice, což je v kontextu a v souvislosti s dalšími omezeními (viz vysvětlení v VPS) podstatná změna návrhu MPP i možného využití Pozemků.

Obrázek 4 – Porovnání výkresu Z02 návrh MPP 2022 vs. MPP 2025

Zástupcům vlastníka Pozemků bylo panem ředitelem Ing. Zděradičkou potvrzeno, že uvedená značka umožňuje vybudovat na ploše logistický areál i kontejnerový terminál.

Vlastník Pozemků doplňuje (jak je ostatně pořizovateli návrhu MPP známo), že v dané době dlouhodobě usiloval o realizaci kontejnerového terminálu na ploše Pozemků – tj. DZ, která je pro tento účel vymezena a kterou po prověření a na doporučení mj. veřejnoprávních subjektů za tímto účelem i nabyt.

V zahraničí je časté, že kontejnerový terminál je veřejnou infrastrukturou, kterou staví stát obdobně jako železniční tratě. Terminál je funkční uzlový bod, kde dochází k překládce zboží z dálkové železniční přepravy na místní silniční dopravu. Železniční přeprava v ucelených vlacích na vzdálenost cca 200 km a větší je plně konkurenceschopný typ přepravy zboží. Na terminálu dochází k překládce, svozu a rozvozu kontejnerů. Tento model vykazuje měřitelný přínos v podobě snižování nároků na kamionovou dálniční dopravu. V případě kontejnerového terminálu by čistě teoreticky bylo možné argumentovat, aby takováto infrastruktura byla vymezena i jako veřejně prospěšná stavba pro železniční dopravu. V roce 2022 bylo také celé území jako veřejně prospěšná stavba vymezeno, avšak v jiném kontextu a s širším okruhem možného využití Pozemků.

Obrázek 5 – Porovnání výkresu Z04 návrh MPP 2022 vs. MPP 2025

Nyní, tj. po roku 2022, dochází k zásadní změně uspořádání ploch v území ve verzi návrhu MPP pro opakované veřejné projednání bez toho, aby byly úpravy mj. s vlastníkem Pozemků, jakkoliv projednány a konzultovány. Mění se popis, z výkresu a popisu v odůvodnění záborů ZPF vyplývá, že se mění i podoba a logika uspořádání ploch.

Vzhledem k tomu, že záměr kontejnerového terminálu kombinované dopravy nebyl podpořen ze strany relevantních veřejnoprávních subjektů včetně hl. m. Prahy a příslušných odborů v procesu EIA ani v navrhované omezené kapacitě, a naopak bylo jednáno převážně proti tomuto záměru, je vlastník tímto postupem nucen zvažovat prodej Pozemků z důvodu obtížné prosaditelnosti jejich využití pro

záměr, a to navzdory všem možným obecným deklaracím o možnosti takového využití Pozemků.

Obrázek 6 - Porovnání výkresu Z03 návrh MPP 2022 vs. MPP 2025

Není zřejmé, zda aktuální návrh MPP pro opakované projednání nějak reaguje na tuto skutečnost, ale z textu odůvodnění záborů ZPF vyplývá, že plocha DZ by měla být využita pouze pro odstavné koleje Teplárna a plochu city logistického areálu, ale s umístěním funkčního uzlového infrastrukturního bodu, který by zajišťoval překládku zboží na železnici a z železnice na silniční dopravu, se již nepočítá. Není tedy vůbec zřejmé, jak má být funkce zařízení na železnici řádně naplněna (pomineme-li jako zástupné ne blíže odůvodněné „odstavné koleje teplárny“).

Není ani zřejmé, o jaká data se opírá text odůvodnění, které hovoří o úspoře kamionů na dálnicích. Tento přínos dokáže nabídnout jen kombinovaná kontejnerová doprava na větší vzdálenosti. Ekonomicky smysluplné zásobování města po železnici by proto vyžadovalo realizaci kontejnerového terminálu. City logistika by pak mohla na tento přechodový infrastrukturní bod navazovat, avšak bez něj neexistuje ekonomicky udržitelný model, který by dokázal zajistit vazbu mezi městskou logistikou a železnici. Manipulace jednotlivých vlaků je provozně zcela nekonkurenceschopná a tedy neudržitelná, což vlastníci Pozemků vůči zástupcům pořizovatele Územního plánu i návrhu MPP opakovaně vysvětloval.

Pro kontejnerový terminál je plocha Pozemků čistě teoreticky sice vhodná, ale pokud bylo ze strany veřejnoprávních subjektů včetně hl. m. Prahy jednáno tak, že zde tuto infrastrukturu nelze umístit a nyní s ní už ani vysloveně nepočítá, nemá takové vymezení plochy do budoucna žádné opodstatnění.

Bez možnosti složení kontejnerů mj. na Pozemcích v Malešicích je funkční model city logistiky těžko představitelný a proveditelný. Muselo by dojít k jejich vybalení na jiném kontejnerovém terminálu, kde by se naložily vagony kusovým zbožím a převezly se do Malešic, k rozvážce. Jde o dvojí práci s minimálním přínosem a vysokými náklady a riziky. V návrhu MPP jakákoli analýza či odůvodnění vztahující se k tomuto bodu chybí.

V zásadách územního rozvoje je ve výkresu ploch a koridorů vyznačena plocha 600/Z/90.

Obrázek 7 – Vybraná část tabulky a výřez z výkresu Z02 ZÚR

Ve výkresu veřejně prospěšných staveb v souladu se stávající dokumentací terminál vyznačen není.

Obrázek 8 – Výřez z výkresu Z04 ZÚR

Výše uvedené skutečnosti evokují spíše závěr, že více než pro logistiku jde o potřebu získat plochu pro další koleje pro teplárnu. Není však vůbec zřejmé, jak by měl být provoz uspořádán, neboť jakékoli věcné odůvodnění chybí.

Veřejně prospěšná stavba zavdává právo Pozemky pro potřeby vymezeného účelu za splnění zákonem stanovaných podmínek i vyvlastnit. Jde o závažný zásah do práva vlastníka Pozemků. Vlastník Pozemků se již dnes cítí výrazně poškozen postupem města, které sice v teoretické rovině vymezuje plochu pro kontejnerový terminál, ale žádným způsobem nepřipravuje podmínky pro to, aby zde terminál vznikl, a naopak postupuje proti tomuto záměru. Pokud nyní, tj. v posledním návrhu MPP, hl. m. Praha vymezuje VPS pro železniční dopravu na celé ploše a zároveň z odůvodnění vyplývá, že zde kontejnerový železniční terminál nehodlá umožnit, pak zde teoreticky mohou opravdu být „jen vlečky“ a takové vymezení je dle přesvědčení vlastníka Pozemků neodůvodnitelné.

Tvrzení v odůvodnění návrhu MPP, že se jedná o plochy ideální pro odstavné koleje teplárny, je nutné považovat za ničím nedoložené a neprůkazné. Je třeba připomenout, že jde z pohledu umístění vlečky o složité území. Je zde páteřní infrastruktura, plyn, Káranské vodovody, teplovod teplárny, vysoké napětí. Vlečka nemá odbočovat z hlavní koleje, musí být vedena z nádraží. Pokud se má větvit stávající teplárenská vlečka, která vede přes ul. Heldova, jednalo by se o náročné terénní úpravy. Pokud má být vlečka vedena pod viaduktem, pak by bylo nutné rozšířit viadukt, udělat přeložky vedení a rozsáhlé terénní úpravy. Bylo by nutné realizovat přemostění kolektorů teplárny a další nákladná opatření. Bylo by nutné vše koordinovat se silničním napojením plochy na ul. Průmyslová. Takové náklady jsou přijatelné pro dlouhodobý obchodní záměr.

Vzhledem k tomu, že stavba kontejnerového terminálu se ukázala jako zjevně nepreferovaná, vlastník Pozemků připravuje ve spolupráci s třetí osobou – možným investorem po konzultacích s hl. m. Prahou a příslušnou městskou částí mj. na území Pozemků místo terminálu plochy pro budovy s funkčním využitím zastavitelné transformační produkční plochy. Pokud to podmínky uspořádání dopravy a nádraží umožní a bude to odpovídat obchodně obhajitelnému záměru, může být areál teoreticky i zavlečkován. V takovém případě by byl jednoznačně naplněn i městem deklarovaný cíl, resp. možné požadavky s ohledem na stávající plochu DZ. V žádném případě se však již nemůže jednat o veřejně prospěšnou stavbu železnice.

Existující infrastruktura ani terénní konfigurace neumožňují, aby pro stavbu železniční dopravy jako VPS bylo vymezené celé území,

neboť tuto infrastrukturu na něm nelze ani rozumně ekonomicky realizovat. Celý postup hl. m. Prahy je v tomto případě nutné označit za svévolný a neodůvodněný. Pokud by hl. m. Praha mělo měnit účel využití Pozemků a zatížit je rizikem vyvlastnění jako veřejně prospěšné stavby, pak by toto muselo být náležitě odůvodněno ve vztahu k úkolům a cílům územního plánování, což se však nestalo. Město by mělo prokázat, že cíl, pro který plochu hodlá vymezit, je skutečně doložitelně a měřitelně přínosný. Nemůže jít pouze o tvrzení, ale musí jít o plán, který je realizovatelný a např. cost-benefit analýzou prokazatelně prospěšný občanům města. Nic z uvedeného se však dle informací vlastníka Pozemků nestalo.

Úkoly a cíle územního plánování požadují sledovat cíle udržitelného rozvoje. Přes strategii regionálního rozvoje ČR na ně odkazuje Politika územního rozvoje ČR. Společným cílem je pak plnění Agendy 2030, která je zpracována ve vlastním strategickém rámci ČR 2030. Stavebněprávní předpisy jsou zaměřeny na sledování plnění cílů. Územní plán je jedním ze základních nástrojů, podle kterého lze koordinovaně úkolovat veřejnou správu k plnění strategického plánu hl. m. Prahy. Cíl však nemůže být virtuální fikcí, nýbrž musí být měřitelný a dosažitelný.

Aby hl. m. Praha prokázala konkrétní přínos, musí akční plány vlastního strategického plánu napojeny na indikátory, které plnění společných cílů prokážou. Bez této provázanosti je možné články odůvodnění považovat za nedostatečné až zmatečné. Oproti teoreticky deklarovaným výhodám lze stejně tak dobře tvrdit, že celková zátěž individuálních posunů vagónů, časová náročnost, malá efektivita práce a vícenásobná překládka nakonec přinese zpomalení obchodu, zdražení zboží a větší riziko znehodnocení, nebo poškození obrátkového zboží. Oproti reálným a počitatelným rizikům a nákladům je pak ekologický přínos jen ničím neprokázanou hypotézou.

Pokud hodlá hl. m. Praha plochu Pozemků vymezit jako VPS, musí prokázat, že k plnění veřejného zájmu nelze naplnit jinak než samotným vymezením plochy jako veřejně prospěšné stavby. Město by mělo prokázat, že míra záborů je nezbytně nutná, a že pro zvolené řešení, které přináší omezení práv vlastníka, neexistuje jiná alternativa. Nic z uvedeného však dle přesvědčení vlastníka Pozemků nebylo splněno.

Jak vyplývá z textu odůvodnění v návrhu MPP, tak v obecné rovině je deklarován veřejný zájem rozvíjet dopravu na železnici a vytvářet podmínky pro její úspěšný rozvoj. Řešení však musí být prokazatelně funkční a účinná. Je zjevné, že se v případě Pozemků nejedná o tento případ. Věnovali jsme mnoho let usilovné snaze naplnit vizi funkčního městského terminálu, který by zajistil dovoz zboží po železnici, jeho přeložení, a i částečné rozbalení a překládku do malých aut k místnímu rozvozu. Přestože město samo v teoretické

rovině deklaruje, že chce na rozvoji tohoto řešení spolupracovat, žádné podpory se nám nedostalo, ba naopak. Ve vztahu k deklarovanému modelu využití pro účely „City logistiky“ bez terminálu bylo naopak opakovaně argumentováno, že tento model není ekonomicky únosným způsobem realizovatelný.

S odkazem na výše uvedené skutečnosti a odůvodnění souhlasíme s tím, aby bylo jako transformační produkční plocha vymezeno celé území Pozemků, jakož i pozemků navazujících na Pozemky směrem ke komunikaci Průmyslová. Odůvodnění takového vymezení spatřujeme mj. v tom, že plochu bude možné napojit rovnou na komunikaci Průmyslová a nebude nutné do případného areálu vjíždět jen přes ulici Heldova. Takovýmto vymezením zároveň nebude bráněno možnému využití Pozemků k účelům odpovídajícím dané lokalitě s odkazem na svévolně stanovené požadavky a jednání.

Zásadně nesouhlasíme s tím, aby za navrhovaných a s vlastníky nijak nekomunikovaných podmínek došlo k vymezení celé plochy Pozemků jako zařízení železnice. Zásadně nesouhlasíme také s tím, aby došlo k vymezení celé plochy Pozemků jako veřejně prospěšné stavby železnice. Pro takovéto vymezení postrádáme jakékoli dostatečné a relevantní odůvodnění. Zároveň se jedná o podstatnou úpravu návrhu MPP a významný zásah do práv vlastníka návrhem veřejně prospěšné stavby, to vše bez náležitého odůvodnění. Jak přitom vyplývá mj. z judikatury Nejvyššího správního soudu (viz např. rozhodnutí NSS sp.zn. 1 Ao 1/2009), pokud je vlastník pozemku či stavby dotčen návrhem veřejně prospěšné stavby, není jeho možnost podávat námítky omezena pouze na konkrétní část územního plánu týkajícího se jeho dotčených nemovitostí, ale námítky se mohou týkat jakékoli části návrhu územního plánu, anebo i postupu při jeho zadání či zpracování. Jsme přesvědčeni, že k této námitce musí pořizovatel MPP přihlédnout.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotčené části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává

pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla pouze úprava výškové regulace a úprava vymezení okolní technické infrastruktury a cyklotrasy, tj. nikoliv úprava ve vymezení a funkci transformační plochy, zařízení železnice ani dopravní infrastruktury 630/580/1003 a 630/580/1060, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že je v ploše navržen city-logistický terminál a odstavné koleje dle požadavku dotčeného orgánu, jelikož má potřebnou výměru a je dobře napojená na železnici. Dle ÚP SÚ je plocha vymezena z větší části ve formě územní rezervy pro tratě a zařízení železniční dopravy, vlečky a nákladní terminály, ve své jižní části jako plocha zeleň městská a krajinná. Tyto plochy jsou vhodné pro umístění tohoto typu zařízení, neboť se jedná o plochy mezi plochou teplárny a plochou pro železnici. Plocha rezerv je dlouhodobě sledována pro city-logistický areál vymezený nadřazenou dokumentací. S ohledem na rozvoj železničního uzlu Praha je v celé ploše vymezena plocha pro odstavné koleje s vysokým významem pro rozvoj železnice. V Praze je podobných ploch akutní nedostatek. Výstavba odstavných ploch má v širším kontextu vysoký přínos pro udržitelnost města a životní prostředí. V ploše jsou vedeny technické infrastruktury, která mohou omezovat využití. Metropolitní plán je však přidává do zastavitelného

území, aby v měřítku územního plánu nepředjímal detailní řešení. Limity využití budou součástí následných řízení. Vymezení zastavitelné plochy je v souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR HMP). Jedná se o odůvodněný přiměřený rozvoj vymezený v rámci Městské krajiny prahy určený pro produkční využití a dopravní infrastrukturu. Vymezením plochy Metropolitní plán vytváří podmínky pro rozvoj pracovních příležitostí a kvalitní veřejné dopravy a tím zajišťuje udržitelný rozvoj města.

Námítka

ID 3027971

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1467

Podatel | **STEJSKAL MIROSLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYOLSN

Identifikátor podání Portálu Pražana | frc7nm79

Lokalita | 395

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Námítka k návrhu nového Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu).

Na základě veřejné vyhlášky – oznámení o společném jednání a vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) uplatňuji vzákonné lhůtě následující námitku:

Jsem spoluvlastníkem výše uvedeného pozemku 3590 v kú. Praha – Modřany o celkové rozloze 10884 m². V návrhu metropolitního plánu je tento pozemek zařazen jako struktura areálu vybavenosti. S uvedeným návrhem nesouhlasím a mám námitku a žádám o zařazení tohoto pozemku jako zastavitelná obytná lokalita a nebo struktura zahradního města. Měl bych zájem v budoucnu si postavit na uvedeném pozemku rodinný dům.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotýčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měnění regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání na daném pozemku, byla pouze úprava maximální zastavitelnosti, dílčí úprava výškové regulace a úprava textové části z hlediska regulativů vztahujících se k transformační ploše s rekreačním využitím, tj. nikoliv změna způsobu využití na obytné, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Námítka

ID 3027972

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1468

Podatel | **ŽEJDLÍKOVÁ JANA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQRHM2W

Identifikátor podání Portálu Pražana | frex9cin

Lokalita | 354, 537

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | U Nás 10 a 12

Vyjádření

Žádám o sjednocení výškové regulace na úrovni maximálně 4 nadzemních podlaží pro heterogenní celek ulic U nás a Dobrušská, konkrétně pro mé pozemky:

parc. č. 2585/10, 2585/8, 2585/4, 2585/9, 2585/11, 2612/290, 2585/12, 2612/277, 2033/4 v k. ú. Braník, obec Praha.

Současně doporučuji sjednocení výškové regulace i pro objekty na pozemcích **2585/6 a 2585/7**, které tvoří jednotný architektonický celek.

Tato úprava by měla být provedena v souladu s:

- reálným stavem zástavby,
- principem rovnosti mezi vlastníky,
- ochranou urbanistické integrity daného území,
- zásadami proporcionality dle Pražských stavebních předpisů.

Odůvodnění

Věc: Námítka vlastníka nemovitosti proti návrhu Metropolitního plánu HMP

I. Identifikace nemovitosti:

Jsem vlastníkem nemovitostí na pozemcích parc. č. 2585/10, 2585/8, 2585/4, 2585/9, 2585/11, 2612/290, 2585/12, 2612/277, 2033/4 v katastrálním území Braník, obec Praha. Jedná se o budovy s 3 nadzemními podlažími, které byly postaveny v souladu s tehdy

platnými předpisy. Tyto stavby tvoří součást jednotné urbanistické struktury definované ulicemi U nás, Dobrušská a Vavřenova.

II. Text námítky:

Nesouhlasím s návrhem Metropolitního plánu, který stanovuje výškovou regulaci na části výše uvedených pozemků na maximálně 2 nadzemní podlaží, ačkoliv stávající budovy mají 3 podlaží. Navíc sousední pozemky v rámci stejné urbanistické struktury jsou regulovány až na 4 podlaží, stejně jako nezastavěná část mých pozemků.

Tato regulace:

- Porušuje princip proporcionality a neodpovídá reálné výškové hladině stávající zástavby.
- Tříští výškovou hladinu v rámci jednotného urbanistického celku bez zjevného urbanistického nebo technického odůvodnění.
- Diskriminuje vlastníky pozemků uvnitř homogenní struktury, čímž dochází k nepřiměřenému zásahu do vlastnického práva.
- Ztěžuje budoucí rozvoj a rekonstrukce objektů na dotčených pozemcích.

Přímo sousedící objekty na pozemcích 2585/6 a 2585/7 tvoří zrcadlově koncipovaný dvojdoměk, přesto jsou regulovány rozdílně (2 vs. 4 podlaží). Dále budovy na pozemcích 2612/356 a 2612/367 mají ve skutečnosti 5 a 7 nadzemních podlaží, zatímco návrh plánu stanovuje regulaci pouze na 4 podlaží.

III. Návrh řešení:

Žádám o sjednocení výškové regulace na úrovni maximálně 4 nadzemních podlaží pro heterogenní celek ulic U nás a Dobrušská, konkrétně pro mé pozemky:

parc. č. 2585/10, 2585/8, 2585/4, 2585/9, 2585/11, 2612/290, 2585/12, 2612/277, 2033/4 v k. ú. Braník, obec Praha.

Současně doporučuji sjednocení výškové regulace i pro objekty na pozemcích **2585/6 a 2585/7**, které tvoří jednotný architektonický celek.

Tato úprava by měla být provedena v souladu s:

- reálným stavem zástavby,

- principem rovnosti mezi vlastníky,
- ochranou urbanistické integrity daného území,
- zásadami proporcionality dle Pražských stavebních předpisů.

Tímto způsobem bude zachován jednotný charakter lokality Braník a umožněn přiměřený rozvoj bez narušení výškové kompozice města.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného, pořizovatel uvádí:

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 čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových 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 3027973

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1469

Podatel | **MALÝ RASTISLAV**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ57HA

Identifikátor podání Portálu Pražana | frhnnahi

Lokalita | 621, 942, 151

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Úprava výškové regulace pro plochu 414/151/5357

Vyjádření

V rozvojové ploše 414/151/5357 v lokalitě „151/Uhříněves“ požadujeme upravit rozmezí podlažnosti podle zákresu v příloze na rozmezí podlažnosti 2 a 3 RNP.

Odůvodnění

V rozvojové ploše **414/151/5357** se v návrhu Metropolitního plánu **2025** nachází výšková regulace **4 regulovaná nadzemní podlaží**. Ve vazbě k sousednímu rozmezí podlaží v **hodnotě 2** (severozápadním a jihovýchodním směrem) je tato výšková regulace **neadekvátní**, když v **transformačních a rozvojových plochách se k výšce stávající zástavby v rámci rozvojového území nepřihlíží**. V minimálních odstupových vzdálenostech od zástavby o **2 podlažích** tak může vzniknout zástavba se **4 plnohodnotnými a 1 ustoupeným podlažím**. Z tohoto důvodu je navrhovaná úprava výškové regulace na hodnoty **2 RNP a 3 RNP** dle zákresu v příloze.

Tento požadavek podporují také petice „Petice Lávová“ a „Petice Lávová Sever“ občanů z roku 2022, které požadovaly pro dané území výškovou regulaci na 2 podlaží. Petice přikládám v příloze. U obou petic jsem v petičním výboru.

V ulici **Lávová** jsou všechny stavby rodinné domy o **1, maximálně 2 podlažích**. Zároveň na zbývajících parcelách v ulici Lávová, které spadají do oblasti **414/151/5692**, na základě existujících koeficientů **nelze postavit vyšší než dvoupodlažní rodinné domy**. Umístění **pětipodlažní zástavby** v těsné blízkosti rodinných domů je velmi necitlivý zásah.

Současně však **nepožadujeme snížení koeficientů ovlivňujících stanovení kapacit MP**. Pokud dojde ke změně z **RNP 4 na RNP 2 a RNP 3, nezmenší se hrubá podlažní plocha**, protože bude možné postavit stejný počet bytů, pouze rozložených do **tří a čtyř pater**.

Vzhledem k tomu, že v **transformačních a rozvojových plochách se k výšce stávající zástavby v rámci rozvojového území nepřihlíží**, je to jediná možnost, jak ovlivnit výšku budoucích staveb.

Stejnou námitku bude podávat **městská část Praha 22**.

Přikládám list vlastnictví k pozemku 2258/15 v katastru Uhřetěvesi, který sousedí s danou lokalitou, a samotná výšková regulace se týká i mé parcely.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP

rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, byla zejména úprava konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území v rámci zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím, tj. nikoliv úprava výškové regulace, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 v dosavadním ÚP SÚ. Návrh MPP není v rozporu s širším okolím, jehož výškové uspořádání dotváří, a zachovává právní kontinuitu se dosavadním ÚP.

V předmětném případě byly prověřeny koeficienty podlažní ploch (KPP) dané kódem míry využití dle dosavadního ÚP SÚ, kterému přísluší informativní údaj o podlažnosti a typickém charakteru zástavby (viz níže). Regulovaný počet nadzemních podlaží (RNP) návrhu MPP odpovídá právní kontinuitě v dané ploše a legitimnímu očekávání vlastníka pozemku.

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).

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).

V transformační a rozvojových plochách pak ÚP SÚ stanovuje kódy míry využití, pro které uvádí pouze informativní údaje – průměrnou podlažnost a typický charakter zástavby. Pořizovatel současně dodává, že při posuzování souladu záměru s územním plánem je kód

míry využití území často přímo spjat s výškou záměru. Více do detailu ÚP SÚ však výškovou regulaci neřeší.

Vyhovění požadavku na snížení hodnoty výškové regulace v této ploše by bylo v rozporu s právní kontinuitou plynoucí z dosavadního ÚP SÚ z hlediska nároků vlastníka na možný objem stavby (resp. její možnou výšku) plynoucí z ÚP SÚ. 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.

Z uvedeného jednoznačně vyplývá, že stanovení regulace výšek a jejich limitů v návrhu MPP je novým regulativem, nad rámec právního stavu (v ÚP SÚ), sleduje veřejné zájmy a chrání je.

Pořizovatel vážil soukromé a veřejné zájmy zejména ve výše uvedených souvislostech právního stavu předmětného území v dosavadním 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).

Návrh MPP byl na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání upraven dle přílohy P.105 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3027982

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1470

Podatel | **AKANT HISTORY s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03MZL

Identifikátor podání Portálu Pražana | fs26n5wt

Lokalita | 722

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Změna způsobu využití lokality 722 Kyjské skleník

Vyjádření

Změnit způsob využití lokality na zastavitelnou obytnou oblast, jak bylo uvedeno v předchozí verzi Metropolitního plánu hlavního města Prahy.

Odůvodnění

Domníváme se, že je možné výše uvedenou lokalitu využívat jak k rekreačním účelům, tak k rezidenční výstavbě rodinnými domy, která pomůže lokalitě zbavit se výrazu vnitroměstské periferie, která je zde nyní více než patrná. Domníváme se, že námi navržená změna lokalitu atraktivní a pomůže k rychlejší proměně lokality k živému a kvalitnímu městskému prostoru.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadované úpravě návrhu MPP došlo již po společném jednání. V rámci veřejného projednání však byly k takovému řešení vneseny námítky. Pořizovatel vyhodnotil řešení navržené v opakovaném veřejném projednání, tj. návrh zastavitelné rekreační plochy, jako převažující zájem v území, resp. adekvátní vyvážení a kompromis mezi soukromými a veřejnými zájmy, neboť dle ÚP SÚ se jedná o plochy nezastavitelné (sady, zahrady).

Návrhem MPP proto již dochází k výraznému zatížení pozemků a zvýšení jejich hodnoty nad rámec stávajícího právního stavu.

Aktuální požadavek navíc neobsahuje nové skutečnosti a situace se podstatně nezměnila.

Plocha je v ÚP SÚ vymezena jako nezastavitelná, reálný stav v území nezakládá pořizovateli povinnost vymezit jej do územního plánu jako návrhovou plochu. Dotčené území nebylo vyhodnoceno jako vhodné k transformaci na obytné území dále i z koncepčních důvodů (poloha ve městě, dopravní zátěž, ochrana přírody a krajiny). Přiřazení do stabilizovaného území obytného navíc není možné z metodických důvodů při vymezování ploch stabilizovaných, transformačních a rozvojových, byla-li by požadavkem právě změna využití 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).

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.

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.

Pořizovatel má v rámci vyhodnocování výsledků projednání dle § 53 odst. 1 stavebního zákona povinnost spolupracovat s určeným zastupitelem, který v procesu pořizování územního plánu hájí názor samosprávy, tj. Zastupitelstva HMP. V tomto případě pořizovatel přihlédl právě k názoru určeného zastupitele, který se přiklonil k navrženému řešení, resp. k provedení předmětné úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním MPP na základě vyhodnocení všech obdržených připomínek, námitek a stanovisek. Určený zastupitel dále informoval pořizovatele, že jeho stanovisko v této věci mu vůči pořizovateli doporučila uplatnit i Komise Rady HMP pro nový ÚP, která tento požadavek projednala.

Jedním z úkolů, které má samospráva hl. m. Prahy uložené zákonem, je dle § 2 odst. 2 zákona o hl. m. Praze: „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ Hl. město Praha tedy musí ve svém rozhodování zohledňovat veřejný zájem a zájmy občanů obce. Pořizovatel proto uvádí, že aktuálně navržené řešení v návrhu MPP odpovídá názoru samosprávy HMP (určeného zastupitele i Komise Rady HMP pro nový ÚP).

Námítka

ID 3027983

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1471

Podatel | **Mgr. Irena Vondráčková**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03C4U

Identifikátor podání Portálu Pražana | fs3h36qk

Lokalita | 928

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Doplnění 085/Terminál Sever o pozemek parc. č. 1729/78 k. ú. Ďáblice

Vyjádření

Vážené vedení hl. m. Prahy,

podávám námítku k návrhu Metropolitního plánu, konkrétně k území – pozemku **parc. č. 1729/78 k.ú. Ďáblice**, část pozemku je v platném územním plánu vedeno jako **územní rezerva pro výstavbu**.

V novém návrhu metropolitního plánu je toto území označeno jako **nezastavitelné území**, což výrazně omezuje možnosti budoucího rozvoje a využití této lokality a nevyužívá plně vysoký potenciál tohoto území.

Navržené prodloužení tramvajové trati Ďáblice – Letňany Čakovice v území vede podél pozemku parc. č. 1729/78 k. ú. Ďáblice a navazuje na území okolo Terminálu VRT SEVER.

Pozemek parc. č. 1729/78 k. ú. Ďáblice byl v rámci prověřovací urbanistické a dopravní studie terminálu VRT Praha sever a navazujícího území, jejímž zadavatelem byl Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy a jejímž zpracovatelem byla společnost UNIT architekti s. r. o. navržen jako zastavitelné území.

Metropolitní plán**Odůvodnění****TEXT Zdůvodnění:**

Navrhuji naplnit potenciál pozemku parc. č. 1729/78 k.ú. Ďáblice, v souladu s Prověřovací urbanistickou a dopravní studií terminálu VRT Praha sever a navazujícího území, přičlenit pozemek parc. č. 1729/78 k.ú. Ďáblice k 085 / Terminál Sever, na jenž navazuje z obou stran (jak z ulice K Lomu, tak z ulice Cínovecká) a využít na pozemku parc. č. 1729/78 k. ú. Ďáblice potenciál zastavitelné, rozvojové, obytné lokality Terminál Sever s hybridní strukturou. Rozvoj polyfunkční městské zástavby s možností využití dobré dostupnosti MHD u nové tramvajové i vysokorychlostní trati si tuto změnu zaslouží. Plánovaná tramvajová trať by neměla být umístěna izolovaně „v polích“ bez návaznosti na zástavbu či veřejnou infrastrukturu. I pouhé zachování územní rezervy dané územním plánem může umožnit v budoucnu flexibilní a udržitelný rozvoj území a využití jeho potenciálu.

Žádám o přehodnocení a úpravu této části Metropolitního plánu tak, aby byla zajištěna možnost využití plného potenciálu území a budoucí výstavby v dané lokalitě.

Děkuji za zvážení mé námítky.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotýčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání, došlo v širším okolí daného pozemku k mnoha úpravám, avšak nedošlo k úpravě využití daného pozemku ani k úpravě začlenění daného pozemku do nezastavitelné rekreační lokality, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného uvádí pořizovatel následující:

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 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.

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.

Námítka

ID 3027984

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1472

Podatel | **VACEK TOMÁŠ**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZNRDG

Identifikátor podání Portálu Pražana | fsyaib83

Lokalita | 812

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření

Nesouhlasím se změnou plánovaného užívání mého pozemku s parcelním číslem 1400/1 v katastru Liboc, lokalita na Padesátníku, ze současného OB na nezastavitelnou rekreační oblast

Odůvodnění

Dobrý den, Podle nového metropolitního plánu je můj pozemek Číslo 1400/2 (katastrální území .Liboc, lokalita Na Padesátníku) začleněn do nezastavitelné rekreační lokality Na Padesátníku. V současné době, podle platného územního plánu, je můj pozemek vedený jako OB určený k trvalému bydlení. Nesouhlasím a podávám námítku proti změně územního plánu k užívání mého pozemku a žádám o zanechání současného stavu.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám,

kteřé nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námítek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že pozemek se nachází v ploše zastavitelné a navazuje na dosavadní ÚP SÚ, ve kterém byl pozemek zařazen do plochy rezervy OB/PZO. Metropolitní plán v tomto území navrhuje scelení plochy do Zahrádkové osady Na Padesátníku.

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 3027985

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1473

Podatel | **Daniel MÚDRY**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDH1DJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | fsymf6yq

Lokalita | 082

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | ABSENCE GARANCE KOMERČNÍ VYBAVENOSTI
V LOKALITĚ KOLBENOVA**Vyjádření**

Transformační území Prahy 9 je největší plochou svého druhu v Praze, která odpovídá rozsahu krajského města. Její většinová část vzniká “od nuly” na původně neobydlených areálech. Aglomerace tedy nečerpá z historické kapacity vybavenosti a městského zázemí.

Podatel požaduje napříč územím doplnit plochy/body komerční vybavenosti pro zachování polyfunkce území v souladu s konceptem města krátkých vzdáleností a v souladu s dlouhodobou koncepcí výstavby v rozsáhlé transformační lokalitě Vysočany (multifunkční plnohodnotná čtvrť s pracovními příležitostmi a vybaveností).

Odůvodnění

UAP z roku 2024 uvádějí: “Polyfunkční neboli smíšené využití území je klíčové pro urbanismus a územní plánování již více než 50 let. Smíšené využití snižuje potřebu cest po městě, generuje intenzivní uliční život a má přímý vliv na kvalitu života a sousedských vztahů. Jedním z prvních kritiků oddělování městských funkcí, které došlo příliš daleko, byla uznávaná americká novinářka Jane Jacobsová, která poukazovala na potřebu opětovného smíchání primárních a sekundárních funkcí města. Potřeba smíšeně využitých území měst dále rezonovala v konceptu tzv. kompaktních měst jako reakce na ropnou krizi 70. let, kdy vyšší koncentrace lidí a činností a jejich relativní blízkost měla přispět ke snížení objemu dopravy generované dojížděním do práce a za vybaveností. Na přelomu tisíciletí se myšlenka smíšeně využitých měst ukázala jako jeden z možných způsobů, jak vytvářením nových živých a rozmanitých městských čtvrtí mohou města zůstat na globální scéně konkurenceschopná.”

V současně platném územním plánu je pro jednotlivé plochy stanoveno funkční využití, přičemž smíšené využití je deklarováno zejména u ploch označených jako SV. V praxi se však tento princip v oblasti VRÚ Vysočany neprosazuje. Ani v plochách SV nedochází k významnému vytváření nebytových prostor, polyfunkce je realizována pouze minimálně, zpravidla formou parteru v přízemí budov. V případě výstavby vysokých objektů na malém půdorysu činí podíl těchto nebytových ploch pouze jednotky procent celkové hrubé podlažní plochy, zatímco převážná část je určena pro bytovou funkci. Tento stav vede k tomu, že lokalita postrádá základní komerční vybavenost, přes den se vylidňuje a drobné služby zde nejsou schopny ekonomicky fungovat z důvodu absence zákazníků.

Nedostatek služeb současně snižuje atraktivitu území pro umístění sídel větších i menších zaměstnavatelů, jejichž zaměstnanci preferují prostředí s dostupnými nákupními a gastronomickými možnostmi. Vzniká tak negativní cyklus: absence pracovních příležitostí → nedostatek zákazníků přes den → nízká ziskovost služeb → služby nevznikají → lokalita zůstává neatraktivní pro zaměstnavatele.

Typickým příkladem je okolí stanice metra Kolbenova, kde se navzdory vysoké dopravní dostupnosti a průjezdu tisíců osob denně nenachází ani základní obchodní vybavenost, například supermarket.

Přestože jde o území s vysokým potenciálem pro vznik pracovních příležitostí, realizovaná výstavba je téměř výhradně monofunkční bytová.

Návrh MPP komerční vybavenost v transformačních lokalitách překvapivě vůbec neřeší. Stávající bodovou komerční vybavenost chrání pouze na sídlištích, dále vymezuje větší areály (v případě severovýchodní části Prahy se jedná např. o velká obchodní centra v Letňanech a na Černém mostě).

Naopak z článku 148 Návrhu MPP je evidentní, že Pořizovatel Návrhu MPP místy zcela nepochopitelně zaměňuje veřejnou vybavenost za vybavenost občanskou, když článek 148 Návrhu MPP pojmenovaný „Parametrické regulativy veřejné vybavenosti“ následně definuje index pouze pro vybavenost občanskou (OV). Zatímco rekreační vybavenost je v praxi ještě doplněna do určité míry body a plochami, komerční vybavenost vypadá z území zcela.

Situace v lokalitě Vysočany jednoznačně prokazuje, že vznik nebytových funkcí bez jasné regulace je nereálný. Developerské projekty realizují komerční subjekty, jejichž primárním cílem je maximalizace zisku, přičemž v současných podmínkách je nejvýnosnější bytová výstavba. Pokud územní plán chrání komerční vybavenost jako hodnotu v rámci modernistických sídlišť, je zcela

nelogické, aby na stejnou hodnotu rezignoval v případě nově vznikajících „moderních sídlišť“ odlišné struktury.

Požadavky na umístění komerční vybavenosti jsou dále uvedeny v jednotlivých lokalitách, nicméně Podatel tuto námitku považuje za systémovou a zásadní, neboť absence regulace povede k funkčnímu charakteru území, což je v rozporu s principy polyfunkčního města a dlouhodobými cíli územního plánování.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán záměrně navrhuje obytné využití tak, aby v něm bylo možné flexibilně umístit různou náplň, a tím byly vytvořeny podmínky pro vznik polyfunkčního města. Hlavním využitím zastavitelné obytné lokality nebo plochy je smíšené obytné město, které zahrnuje bydlení, veřejnou vybavenost, veškeré služby zahrnující pracovní příležitosti a jejich kombinaci. V zastavitelné obytné lokalitě nebo ploše je 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.

Regulace navržená MPP nebrání vzniku komerční vybavenosti v daných lokalitách. V lokalitách je vymezena občanská i rekreační vybavenost: jsou vymezeny plochy občanské vybavenosti, občanská vybavenost je dále vymezená bodem a parametricky, je vymezena stávající občanská vybavenost bodem a plochou, rekreační vybavenost je vymezená bodem. Dále je vymezeno bodem náměstí. Nelze tedy tvrdit, že nejedná o monofunkční využití území.

Pro celou transformační oblast Vysočan je dále pořizován podrobnější územně plánovací podklad v podobě Územní studie Vysočany, která bude sloužit jako neopominutelný odborný podklad pro rozhodování v území. Územní studie v souladu se zadáním podrobněji reguluje jednotlivé stavební bloky, v rámci kterých umísťuje požadavky na komerční vybavenosti formou plovoucích značek nebo vymezením požadavků na komerční parter. Dále uvádíme, že většina transformačních ploch v předmětném území je podmíněna uzavřením plánovací smlouvy, ve kterých budou podrobnější požadavky na komerční vybavenost závazně ukotveny.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní

studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebných setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotí a na základě relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Metropolitní plán nevymezuje komerční vybavenost jako návrh, neboť je očekávatelné, že plochy určené ke komerčním účelům mohou být umísťovány flexibilně samostatně, případně v částech budov, za

předpokladu splnění dalších regulativů stanovených v MPP pro konkrétní plochu. Takovýmto přístupem je sledováno a umožněno flexibilní využití rezervovaných ploch v průběhu času. V prostředí živého rozvíjejícího se města a tržní ekonomiky nelze předvídat přesnou lokalizaci a úspěšnost rozličných forem vybavenosti. Podrobnější vymezení je úkolem podrobnějších územně plánovacích dokumentací a podkladů jako je regulační plán, územní plán části Prahy nebo územní studie. Podrobnější požadavky na komerční vybavenost mohou být součástí obsahu plánovací smlouvy, pokud je rozvoj plochy podmíněn jejím uzavřením.

Požadavky na vymezení komerční vybavenosti jsou součástí návrhu pořizované Územní studie Vysočany, která v souladu se zadáním tuto problematiku komplexně prověřila. Územní studie reguluje jednotlivé stavební bloky vymezením plovoucích značek, které požadují do bloku umístit konkrétní typ komerční vybavenosti, zavádí požadavek na aktivní parter a v rámci jednotlivých stavebních bloků omezuje funkci bydlení tak, aby došlo k zajištění polyfunkčnosti území.

K výše uvedenému pořizovatel uvádí, že ani ÚP SÚ nikterak nereguluje a nestanovuje požadavky na komerční vybavenost a podíl funkcí v rámci jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Pořizované a schválené 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.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

ID 3027986

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1473

Podatel | **Daniel MÚDRY**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPRDH1DJ

Identifikátor podání Portálu Pražana | fsymf6yq

Lokalita | 082

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 2 / Námítka

Vyjádření

Podatel požaduje snížení navržené výškové hladiny věží v lokalitě 411/082/2468 na maximálně 15 NP, a to v souladu s paralelní výškovou hladinou, a dále doplnění požadavku na bod veřejné vybavenosti.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Vymezená oblast věží Kolbenova představuje jednu z lokalit určených pro umístění výškových staveb a v Metropolitním plánu je navržena od počátku projednávání. Označuje oblast koncentrace výškových staveb související s potenciálem nového městského subcentra při stanici metra Kolbenova. Podrobnější členění výškových dominant je prověřováno v pořizované Územní studii Vysočany, která zpřesňuje rozmístění výškových staveb a stanovuje jejich limity v rámci jednotlivých stavebních bloků. Koncentrace vyšších staveb bude zároveň přispívat ke smíšenému využití území.

Požadavek na vymezení blíže nespecifikovaného bodu veřejné vybavenosti je v rozporu s právní kontinuitou ÚP SÚ HMP, který vymezení této funkce explicitně nevyžaduje. Územní studie Vysočany, která bude sloužit jako neopominutelný podklad pro rozhodování v území, umísťuje v předmětném území dvě plovoucí značky veřejné vybavenosti pro kulturní zařízení.

Z hlediska požadavku na snížení navržené výškové hladiny věží se nejedná se o měněnou část oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to

zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

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.

Požadavek byl prověřen v rámci pořizované územní studie Vysočany. V dotčeném území je pořizována územní studie dle § 68 stavebního zákona, a to na základě vlastního podnětu pořizovatele. Územní studie slouží jako odborný podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu) a po jejím schválení v národním geoportálu územního plánování bude sloužit pro rozhodování v území. Souběžné pořizování Metropolitního plánu a územní studie, je z hlediska koordinace územně plánovací činnosti a zajištění maximálního souladu obou dokumentací klíčové.

Územní studie byla zcela nad rámec zákonných povinností víceetapově projednávána s veřejností. Veřejnost byla zapojena do procesu již od počátku pořizování, a to v rámci úvodních setkání k analytické části, kdy pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem sbíral podněty k zapracování do územní studie. Veřejnosti byl dále představen koncept návrhu územní studie v rámci zpětnovazebních setkání. Dále byl upravený návrh územní studie v podobě hrubopisu veřejně projednáván – souběžně s opakovaným veřejným projednáním Metropolitního plánu v listopadu roku 2025 – a to právě z důvodu zajištění koordinace mezi jednotlivými dokumentacemi rozdílného měřítka. K územní studii bylo možné podat oficiálně připomínky, které pořizovatel řádně vyhodnotil a na základě

relevantních z nich bude upravena územní studie do podoby čistopisu ke schválení. Veškeré výstupy z participací, průběžné informace o procesu pořízení územní studie, harmonogram a návrh územní studie k projednání je k dispozici na webových stránkách pořizovatele: vysocany.praha.eu

Územní studie je pořizována v měřítku 1:5 000 a v rámci zpracovaného návrhu podrobněji prověřila území ve smyslu: a) navržení základní struktury území – rozdělení území na stavební bloky, nestavební bloky a veřejná prostranství, pro stavební bloky stanovit kapacity hrubých podlažních ploch a jednotlivé bloky podrobněji regulovat pomocí uličních a stavebních čar, požadavků na aktivní parter, výškové hladiny, požadavků na umístění občanské vybavenosti atd. b) stanovení koncepce dopravní infrastruktury (hierarchie uličních prostranství a definování uličních profilů), koncepce modrozelené infrastruktury (hierarchie parkových prostranství a včetně funkčního využití) a koncepce veřejných prostranství (hierarchie veřejných včetně funkčního využití); c) stanovení kapacit občanské vybavenosti, určení konkrétního funkčního využití, umístění v rámci jednotlivých stavebních bloků.

Pořizovatel vyhodnotil podrobnější prověření území pomocí územně plánovacího podkladu (územní studie) jako optimální řešení vzhledem ke komplexnosti a flexibilitě tohoto nástroje územního plánování, a z toho důvodu propsal a zkoordinoval řešení prověřené a navržené ÚS do návrhu MPP adekvátně jeho měřítku.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu

provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Pořizované a schválené 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.

Předmětné podání bylo vyhotoveno prostřednictvím připomínkovací aplikace na Portálu Pražana, avšak pravděpodobně z technických důvodů nedošlo k jeho doručení do spisové služby pořizovatele prostřednictvím elektronické podatelny Magistrátu HMP. Pořizovatel nicméně, veden zásadou předběžné opatrnosti a s ohledem na potřebu zajistit ochranu procesních práv dotčených osob, k tomuto podání přihlédl, přijal je jako relevantní a přistoupil k jeho řádnému posouzení a vypořádání.

Námítka

ID 3027994

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1477

Podatel | **JRD Malešice s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03JVQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | fwfehcv2

Lokalita | 567

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 01 Úprava výškové regulace v lokalitě 567 / Nové Malešice

Vyjádření

Vlastník pozemků parc. č. 890/45 a 890/46 v k. ú. Malešice, zapsaných na LV č. 3674 („**Pozemky**“), společnost JRD Malešice s.r.o., IČO: 242 33 251, se sídlem Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 299793 („**Vlastník**“) **souhlasí s Metropolitním plánem navrženou výškovou regulací pro Pozemky na 6 RNP.**

Odůvodnění

Odůvodnění souhlasu s novým návrhem regulace pozemků

A: Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastník je vlastníkem Pozemků, tj. Vlastník pozemků parc. č. 890/45 a 890/46 v k. ú. Malešice, zapsaných na LV č. 3674.

Vlastník v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, **tuto SOUHLASNOU námítku k Metropolitnímu plánu.**

B: Argumentace

Vlastník má k Pozemkům vydáno již odvolacím orgánem, Magistrátem hl. m. Prahy, potvrzené společné povolení k výstavbě bytového domu o následujících parametrech:

- jedno podzemní podlaží
- šest nadzemních podlaží, z toho poslední dvě ze všech stran ustupující,
- o nepravdelném půdorysném tvaru o rozměrech v úrovni 1.N.P. max. 30,80 m x 17,40 m,
- o 31 bytových jednotkách,
- maximální výšce +19,20 metru.

(„Záměr“)

Nyní navržená regulace Pozemků Metropolitním plánem umožňuje realizovat Záměr, a to i v případě, že by byl Vlastník nucen jej projednávat znovu. Navržená regulace Metropolitním plánem tak navazuje a odpovídá budoucímu stavu v území, jak vyplývá právě z odvolacím orgánem potvrzeného společného povolení k Záměru, č. j. P10-469873/2023, sp. zn. OST 303508/2022/Šk, které vydal Úřad městské části Praha 10, odbor stavební dne 16. 2. 2024 a které bylo potvrzeno rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 22. 10. 2025, č. j. MHMP 1037215/2025, sp. zn. S-MHMP 1116971/2024/STR.

Vlastník tak na závěr oceňuje práci pořizovatele, který v regulaci Pozemků zohlednil projednávané stavební záměry v území a návrhem Metropolitního plánu na projednávané stavební záměry reagoval.

I.**Závěr**

S ohledem na výše uvedené Vlastník výslovně souhlasí s nově navrženou regulací Pozemků.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas

s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3027995

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1477

Podatel | **JRD Malešice s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03JVQ

Identifikátor podání Portálu Pražana | fwfehcv2

Lokalita | 567

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | 02 Koeficient základního zastavění budovami v T+R ploše
[411/567/2410]**Vyjádření**

Vlastník pozemků parc. č. 890/45 a 890/46 v k. ú. Malešice, zapsaných na LV č. 3674 („**Pozemky**“), společnost JRD Malešice s.r.o., IČO: 242 33 251, se sídlem Korunní 810/104, Vinohrady, 101 00 Praha 10, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Městským soudem v Praze pod sp. zn. C 299793 („**Vlastník**“) souhlasí se zařazením Pozemků Metropolitním plánem do transformační a rozvojové plochy č. 411/567/2410 a se stanovenou hodnotou koeficientů, tj. koeficientu základního zastavění budovami (Zz) 25 %, koeficientu základní podlažnosti (Vz) 4,0 a koeficientu maximálního zastavění budovami na hodnotě (Zmax) 55 %.

Odůvodnění**Odůvodnění souhlasu s novým návrhem regulace pozemků****A: Úvod**

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod č. j. MHMP 1049485/2025, bylo oznámeno opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitní plán**“), které se koná 19. 11. 2025 a také 26. 11. 2025.

Vlastník je vlastníkem Pozemků, tj. Vlastník pozemků parc. č. 890/45 a 890/46 v k. ú. Malešice, zapsaných na LV č. 3674.

Vlastník v souladu s výše uvedenou vyhláškou a ve stanovené lhůtě do 3. 12. 2025 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších

předpisů, a ve spojení s § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, **tuto SOUHLASNOU námitku k Metropolitnímu plánu.**

B: Argumentace

Vlastník má k Pozemkům vydáno již odvolacím orgánem, Magistrátem hl. m. Prahy, potvrzené společné povolení k výstavbě bytového domu o následujících parametrech:

- jedno podzemní podlaží
- šest nadzemních podlaží, z toho poslední dvě ze všech stran ustupující,
- o nepravidelném půdorysném tvaru o rozměrech v úrovni 1.N.P. max. 30,80 m x 17,40 m,
- o 31 bytových jednotkách,
- maximální výšce +19,20 metru.

(„Záměr“)

Nyní navržená regulace Pozemků Metropolitním plánem umožňuje realizovat Záměr, a to i v případě, že by byl Vlastník nucen jej projednávat znovu. Navržená regulace Metropolitním plánem tak navazuje a odpovídá budoucímu stavbu v území, jak vyplývá právě z odvolacím orgánem potvrzeného společného povolení k Záměru, č. j. P10-469873/2023, sp. zn. OST 303508/2022/Šk, které vydal Úřad městské části Praha 10, odbor stavební dne 16. 2. 2024 a které bylo potvrzeno rozhodnutím Magistrátu hl. m. Prahy ze dne 22. 10. 2025, č. j. MHMP 1037215/2025, sp. zn. S-MHMP 1116971/2024/STR.

Vlastník tak na závěr oceňuje práci pořizovatele, který v regulaci Pozemků zohlednil projednávané stavební záměry v území a návrhem Metropolitního plánu na projednávané stavební záměry reagoval.

I.

Závěr

S ohledem na výše uvedené Vlastník výslovně souhlasí s nově navrženou regulací Pozemků.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3027996

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1478

Podatel | **basepoint s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZ8322

Identifikátor podání Portálu Pražana | fwiuwn42

Lokalita | 363

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Starý Chodov basepoint s.r.o.

Vyjádření**I.****Vymezení území dotčeného námítkou**

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 námítce 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. V září 2025 bylo zahájeno řízení na nástavbu objektu pro potřeby klubovny OYC, sportovního klubu pro mládež.

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 se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námítek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 3029324

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1478

Podatel | **basepoint s.r.o.**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02G8V

Identifikátor podání Portálu Pražana | kxmue7pw

Lokalita | 185, 683

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | CTB Chodov výšková regulace záměru

Vyjádření

Nesouhlasná námítka pro část pozemku č. parc 3481/1 v k.ú. Chodov lokalitu 683/ Chodov sport Navrhovaná výšková regulace předmětných pozemků neodpovídá jejich potenciálu, poloze a významu v dané městské struktuře. V rozvojové transformační ploše je uvedeno, že se má při návrhu podlažnosti přihlídnout k výšce okolní zástavby. **Žádáme, aby výšková regulace v daném čtverci, zahrnujícím části výše uvedených pozemků v katastrálním území Chodov, byla zvýšena, a to z 2 RNP na 4 RNP. Namítající navrhuje, aby pořizovatel výškovou regulaci daných pozemků tímto způsobem upravil (zvýšil).**

Odůvodnění

Takto nízká výšková regulace neumožňuje budoucí rozvoj plochy veřejné vybavenosti, protože tyto stavby mají již z povahy své typologie obvykle více nadzemních podlaží nezbytně nutných pro svůj provoz.

Zdvořile proto požadujeme logickou korekci výškové regulace na 4 RNP, protože v opačném případě by vznikla majiteli pozemků významná finanční újma kvůli nemožnosti realizace plánovaného záměru.

Pozemky v našem vlastnictví prochází veřejně prospěšní stavba 720/-/8, což plánované záměry výstavby respektují včetně ochranného pásma vodovodního řadu tohoto významu. Tím více je opodstatněná výšková regulace 4 RNP v místech, kde stavby umísťovat lze.

Vzhledem k výše uvedenému a Jelikož jsme do příprav projekčních prací v daném území již vložili nemalé finanční prostředky, tedy žádáme, aby výšková regulace v daném čtverci, zahrnujícím části výše uvedeného pozemku v katastrálním území Chodov byla zvýšena, a to ze 2 RNP na 4 RNP

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v daném místě, bylo zejména úprava konkrétních koeficientů a způsobu

výpočtu míry využití území v rámci zastavitelné skupiny [T+R] ploch s rekreačním využitím, tj. nikoliv úprava výškové regulace v daném čtverci ze 2 na 4 v jihovýchodní části poz. parc. č. 3481/1 v k. ú. Chodov, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 čtvrtkových tříd a náměstí; nárožní polohy metropolitních, čtvrtkových 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 3027997

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1479

Podatel | **TÝCOVÁ TEREZA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQSXX3D

Identifikátor podání Portálu Pražana | fwjvr56g

Lokalita | 256

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Připomínka k návrhu Metropolitního plánu Lochkov, parcely č. 221 a 222

Vyjádření

Jako vlastník pozemků parc. č. 221 a 222 v katastrálním území Lochkov podávám připomínku k návrhu Metropolitního plánu v části lokality Na Dražkách.

Navrhuji, aby byly uvedené pozemky zařazeny do stejné kategorie stavebního využití jako okolní obytná zástavba – tedy do lokality s charakterem *„obytné – vesnické prostředí“*, umožňující dotváření a doplňování stávající struktury rodinných domů a souvisejících staveb.

Současné vymezení těchto parcel jako „zeleň v rámci zastavěného území“ neodpovídá skutečnému využití ani charakteru lokality, která je souvisle obytná, napojená na inženýrské sítě a určena k trvalému bydlení.

Změna by sjednotila urbanistické řešení této části Lochkova, reflektovala reálný stav území i vydaná stavební povolení a přispěla k naplnění cíle Metropolitního plánu – vytvoření kompaktního, funkčně provázaného města.

Odůvodnění

1. Pozemky se nacházejí v souvislé obytné struktuře Lochkova, přímo mezi existujícími rodinnými domy v ulici Na Dražkách.

• V okolí (ul. K Homolce, Cementářská, Ke Kopaním, Na Loukách aj.) bylo vydáno **několik stavebních povolení** na rodinné domy a přístavby, které potvrzují **obytný charakter území**.

- Většina území je **napojena na inženýrské sítě**, včetně kanalizace vedené do ČOV Lochkov (nebo mají příslibení)

2. **Území je v reálu využíváno jako zahrady přilehlých domů** a má všechny parametry pro doplnění zástavby v měřítku okolí. Nejedná se o krajinný prvek ani veřejnou zeleň.

3. **Stávající návrh Metropolitního plánu vykazuje určité prvky nekonzistence**, protože celá zástavba Lochkova je zahrnuta do stavebního území, pouze pozemky č. 221 a 222 (a několik sousedních) zůstávají vymezeny jako „zeleň“, což **rozbíjí logickou hranici sídla** a není v souladu s cílem plánu „kompaktního města“.

4. **Ponechání plochy v režimu zeleně znemožní racionální rozvoj lokality** – například umístění drobných staveb (bazén, garáž, biotop, přístavba). Navržené vymezení území by v praxi znamenalo omezení pro obyvatele, kteří zde mají trvalé bydliště – jako je tomu i v mém případě – a kteří by velice rádi objekt využívali k běžnému rodinnému bydlení, nikoli pouze k rekreaci. Přitom tyto záměry jsou v okolí běžně povolovány a nepředstavují žádné negativní dopady na životní prostředí.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání

MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 3028004

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1483

Podatel | **SLÁDEK MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQT15U5

Identifikátor podání Portálu Pražana | fykjsjdf

Lokalita | 154, 768

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Importovaná - Připomínka 1

Vyjádření

Nesouhlasíme a žádáme o zásadní snížení výškové regulace + Petice Za zelené Slatiny 2017

V této lokalitě žádáme o zásadní snížení budov max do 3NP a výškové navázání na lokalitu B viz naše mapa příloha, a to proto, aby nebyl narušen v dané oblasti urbanistický vzhled této lokality, na kterém si náš spolek Na Slatinách z.s. zakládá.

Zároveň přikládáme připomínky v PDF, podepsané majiteli pozemků v lokalitě B triangl v Praze Na Slatinách. V lokalitě žádáme o zachování ojedinělého urbanistického celku původních rodinných domků a cest z let 1924-8.

Žádáme o napojení na současnou infrastrukturu. Naši lokalitu potřebujeme mít neprůjezdnou z důvodů velkého pohybu dětí a zvířat, kolařů, běžců a sportovců po uličkách a dále častých kulturních akcí, které se zde konají.

Zároveň žádáme, aby jakákoliv výstavba a její budoucí užívání neomezovalo společensky významnou činnost spolku i soukromého života v dané lokalitě. V okolí lokality B by měla být nižší zástavba, která bude plynule navazovat na naší současnou.

Odůvodnění

Náš spolek nechce, aby byla narušena naše komunita a společné komunitní akce, které zde každoročně probíhají a to rozdělením uličních sítí a výškovou zástavbou, která by narušovala ráz místní krajiny. Ostatně právě proto se tato naše lokalita stala vyhledávaným odpočinkovým místem pro obyvatele nejen MČ Praha 10.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Vymezená oblast je součástí největšího, dlouhodobě nevyužívaného území v širším centru hlavního města (brownfieldu Strašnice), kde se předpokládá jeho významná transformace z důvodu jeho potenciálu a převažujícího zájmu v území, kterým je využití vnitřních rezerv města v souladu s tezemi MPP (viz ÚAP HMP, kde je dotčené území vymezeno jako "plocha potenciálu recyklace území" tj. území, která jsou z různých důvodů považována za problematická či nedostatečně funkční a pro plnohodnotné začlenění do života města je zřejmá potřeba jejich transformace strukturální, funkční nebo komplexní). Metropolitní plán vymezuje konkrétní plochy včetně výškové regulace jako součást transformačního území v souladu se základní koncepcí a v návaznosti na nadřazenou územně plánovací dokumentaci, ZÚR HMP, kde je území Bohdalice a Slatiny součástí transformační plochy 400/Z/52. Nadřazená územně plánovací dokumentace stanovuje Metropolitnímu plánu konkrétní úkoly - řešit komplexně návrh nové obytné čtvrti, navrhnout přiměřený rozsah a způsob využití odpovídající poloze ve městě a ověřit možnosti obsluhy veřejnou dopravou. MPP tyto úkoly respektuje a vymezuje transformační plochy s adekvátní kapacitou a výškovou regulací.

S ohledem na stanovení výškové regulace se jedná o její maximum, budoucí zástavba může být na základě dohody v území nižší. Území je zároveň předmětem podrobnějšího prověřování, např.

Urbanistickou studií Bohdalc-Slatiny - brownfield Strašnice, zadávanou Městskou částí Praha 10 (2019), Urbanistickou studií Bohdalc-Slatiny, zadávanou Odborem územního rozvoje MHMP (2025) a v současné době probíhá proces pořízení územní studie dle zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon. Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání. Územní studie je odborným územně plánovacím podkladem pro rozhodování v území či pořizování územně plánovací dokumentace včetně jejich změn.

Návrh MPP byl ve věci výškové regulace upraven na základě aktuálních podkladů včetně změny ÚP SÚ HMP Z3889. Zároveň byla, ve vztahu k výškové regulaci, zpřesněna metodika T/R ploch a doplnění podmíněnosti plánovací smlouvou. Úprava se týká především označených čtverců výškové regulace v levé části (ze 4 na 6RNP). Ostatní čtverce výškové regulace nejsou měněnou částí oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť to zákon neumožňuje, protože v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával (viz níže).

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.

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.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028005

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1483

Podatel | **SLÁDEK MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQT15U5

Identifikátor podání Portálu Pražana | fykjsjdf

Lokalita | 154

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Importovaná - Připomínka 2

Vyjádření

Nesouhlasíme se zabetonováním mokřadů na Slatinách v Praze 10 + Petice Za zelené Slatiny 2017

Pokládáme za nesmírně důležité zachování původního slatiniště - mokřadu. V letech 2017-18 proběhl na základě zadání MČ Prahy 10

biologický průzkum od ČSOP, kterým byl zjištěn velký a zásadní význam tohoto mokřadu, jehož biodiverzita je pro město velmi důležitá a potřebná. Studie objevila velmi mnoho živočichů, kteří zde hnízdí a žijí. I vzhledem k současnému suchému počasí pokládáme za nezbytné zachování této výjimečné a ojedinělé oblasti, tedy žádáme o vyznačení této lokality jako nezastavitelné a vymezení jako parkovou zónu s původním mokřadem, kde by bylo zapotřebí maximálně doplnění povalových chodníků, informačních cedulí a zapojení do celého systému parku.

Součástí našich námitek je kompletní dokument podepsaný majiteli pozemků z lokality B viz mapa.

Odůvodnění

Kvůli těmto mokřadům se v r. 2017 psala petice, kterou podepsalo kolem 2 tisíc lidí. Přikládáme doklad z podatelny o předání na MČ Prahy 10. Mokřad v této oblasti v letních měsících dostatečně zajišťuje velké množství vody v našich studních, v případě zástavby by muselo dojít k zatrubnění a tím pádem by bylo znemožněno přírodní vsakování do terénu a došlo by k zániku mokřadů a úbytku spodní vody v mokřadech i v našich studních, které používáme na závlahu. Navíc by byly zničeny dva původní nenahraditelné prameny, které zásobují a udržují místní mokřady.

Směrnice Evropské komise o odpovědnosti za životní prostředí, kterou přikládáme, zdůrazňuje mimořádný význam mokřadů zvláště v

zastavěných oblastech, kde je velký nedostatek spodních vod, proto je mokřad ve městě nedocenitelný a směrnice EU z těchto důvodů nařizuje povinnost hlásit jejich vědomé poškození, i jejich plánované zničení například Metropolitním plánem. Proto je nepřijatelné a trestní plánovat a zakreslovat na těchto vzácných lokalitách vědomě zastavitelné území.

ČSOP biologický průzkum zadaný MČ Praha 10 ke stažení v lepší kvalitě najdete v odkazu zde:

<https://www.naslatinach.cz/wpcontent/uploads/2019/09/Slatina%2C%20biologicky%20pruzkum%202018.pdf>

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Vymezená oblast je součástí největšího, dlouhodobě nevyužívaného území v širším centru hlavního města (brownfieldu Strašnice), kde se předpokládá jeho významná transformace z důvodu jeho potenciálu a převažujícího zájmu v území, kterým je využití vnitřních rezerv města v souladu s tezemi Metropolitního plánu. Území je předmětem podrobnějšího prověřování, např. Urbanistickou studií Bohdalec-Slatiny - brownfield Strašnice, zadávanou Městskou částí Praha 10 (2019), Prověřovací urbanistickou studií Bohdalec-Slatiny, zadávanou Odborem územního rozvoje MHMP (2025).

Návrh Metropolitního plánu byl koordinován s veškerými dostupnými podklady zpracovány v dotčeném území. V současné době probíhá proces pořízení územní studie dle zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, na podkladu výše uvedených, zpracovaných urbanistických studií, které se ve vztahu ke svému měřítku a podrobnosti řešení rozsahu parkové plochy v tomto místě věnovaly a určily její hranice.

Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání. Územní studie je odborným územně plánovacím podkladem pro rozhodování v území či pořizování územně plánovací dokumentace včetně jejich změn. Při zpracování návrhu územní studie jsou v rámci analytické části zjišťovány veškeré dostupné materiály, které byly v daném území vypracovány a jsou jejím nezbytným podkladem. Je tedy zřejmé, že nezbytným podkladem bude také Biologický průzkum Slatiny - Praha 10 z roku 2018.

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 3028006

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1483

Podatel | **SLÁDEK MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQT15U5

Identifikátor podání Portálu Pražana | fykjsjdf

Lokalita | 154

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Importovaná - Připomínka 3

Vyjádření

Rozšíření parkové zóny o mokřad a nesouhlasíme se zabetonováním mokřadu Na Slatinách v Praze 10.

Souhlasíme s chválíme parkovou zónu v této lokalitě, ale je naprosto nezbytné lokalitu parku rozšířit i přes mokřad na Slatinách až k železnici viz mapa námitek lokalita A.

Součástí našich námitek je kompletní dokument podepsaný majiteli pozemků z lokality B viz mapa.

Odůvodnění

Pokládáme za nesmírně důležité zachování původního slatiniště - mokřadu. V letech 2017-18 proběhl na základě zadání MČ Prahy 10 biologický průzkum od ČSOP, kterým byl zjištěn velký a zásadní význam tohoto mokřadu, jehož biodiverzita je pro město velmi důležitá a potřebná. Studie objevila velmi mnoho živočichů, kteří zde hnízdí a žijí. I vzhledem k současnému suchému počasí pokládáme za nezbytné zachování této výjimečné a ojedinělé oblasti, tedy žádáme o vyznačení této lokality jako nezastavitelné a vymezení jako parkovou zónu s původním mokřadem, kde by bylo zapotřebí maximálně doplnění povalových chodníků, informačních cedulí a zapojení do celého systému parku. Kvůli těmto mokřadům se v r. 2017 psala petice, kterou podepsalo kolem 2 tisíc lidí. Přikládáme doklad z podatelny o předání na MČ Prahy 10. Mokřad v této 6 oblasti v letních měsících dostatečně zajišťuje velké množství vody v našich studních, v případě zástavby by muselo dojít k zatrubnění a tím pádem by bylo znemožněno přírodní vsakování do terénu a došlo by k zániku mokřadů a úbytku spodní vody v mokřadech i v našich studních, které používáme na závlahu. Navíc by byly

zničeny dva původní nenahraditelné prameny, které zásobují a udržují místní mokřady.

Směrnice Evropské komise o odpovědnosti za životní prostředí, kterou přikládáme, zdůrazňuje mimořádný význam mokřadů zvláště v zastavěných oblastech, kde je velký nedostatek spodních vod, proto je mokřad ve městě nedocenitelný a směrnice z těchto důvodů nařizuje povinnost hlásit jejich vědomé poškození, i jejich plánované zničení. Proto je nepřijatelné plánovat na těchto vzácných lokalitách zastavitelné území.

ČSOP biologický průzkum zadáný MČ Praha 10 ke stažení v lepší kvalitě najdete v odkazu zde:

<https://www.naslatinach.cz/wpcontent/uploads/2019/09/Slatina%2C%20biologicky%20pruzkum%202018.pdf>

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Vymezená oblast je součástí největšího, dlouhodobě nevyužívaného území v širším centru hlavního města (brownfieldu Strašnice), kde se předpokládá jeho významná transformace z důvodu jeho potenciálu a převažujícího zájmu v území, kterým je využití vnitřních rezerv města v souladu s tezemi Metropolitního plánu. Území je předmětem podrobnějšího prověřování, např. Urbanistickou studií Bohdalec-Slatiny - brownfield Strašnice, zadávanou Městskou částí Praha 10 (2019), Prověřovací urbanistickou studií Bohdalec-Slatiny, zadávanou Odborem územního rozvoje MHMP (2025).

Návrh Metropolitního plánu byl koordinován s veškerými dostupnými podklady zpracovanými v dotčeném území. V současné době probíhá proces pořízení územní studie dle zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, na podkladu výše uvedených, zpracovaných urbanistických studií, které se ve vztahu ke svému měřítku a podrobnosti řešení rozsahu parkové plochy v tomto místě věnovaly a určily její hranice.

Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání. Územní studie je odborným územně plánovacím podkladem pro rozhodování v území či pořizování územně plánovací dokumentace včetně jejích změn. Při zpracování návrhu územní studie jsou v rámci analytické části zjišťovány veškeré dostupné materiály, které byly v daném území vypracovány a jsou jejím nezbytným podkladem. Je tedy zřejmé, že

nezbytným podkladem bude také Biologický průzkum Slatiny - Praha 10 z roku 2018.

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 3028007

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1483

Podatel | **SLÁDEK MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQT15U5

Identifikátor podání Portálu Pražana | fykjsjdf

Lokalita | 154

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 4

Název | Importovaná - Připomínka 4

Vyjádření

Souhlas se stavebními pozemky v dané lokalitě a napojení nové infrastruktury k původní lokalitě.

Souhlasíme v naší lokalitě aby byla tato lokalita jak naznačuje metropolitní plán jako stavební a zároveň v této lokalitě žádáme o zachování ojedinělého urbanistického celku původních rodinných domků a cest z let 1924-8. Žádáme o napojení na současnou infrastrukturu. Naši lokalitu potřebujeme mít neprůjezdnou z důvodů velkého pohybu dětí a zvířat, kolařů, běžců a sportovců po uličkách a dále častých kulturních akcí, které se zde konají. Zároveň žádáme, aby jakákoliv výstavba a její budoucí užívání neomezovalo společensky významnou činnost spolku i soukromého života v dané lokalitě. V okolí lokality B by měla být nižší zástavba, která bude plynule navazovat na naši současnou.

- Zajistit v dané oblasti neprůjezdnost naší lokality z důvodu velkého pohybu dětí a zvířat, velkého množství pohybu kolařů, běžců a sportovců a v důsledku častých kulturních akcí spolku Na Slatinách z.s. – naše komunita podporuje Pěšky městem a jiné komunitní aktivity a akce, spojené s naší lokalitou a naším mokřadem, v letních měsících časté promítání filmů - letní kino a podobně. Naším cílem je rozšíření těchto aktivit ve prospěch občanů MČ Praha 10.

- Udržet v dané lokalitě snížený hluk, aby nedocházelo v důsledku případné okolní výstavby k jeho navyšování. V současné době je hlučnost tohoto místa na hraně a další nadměrný příliv bytů či dalších komunikací by navýšil hlučnost a zatížil ulice hlukem. Silnice a cesty chceme zanechat v naší lokalitě ve stejné šíři a jen jako místní komunikaci pouze pro potřeby bydlicích. Samozřejmě je zapotřebí je opravit.

- Připojit naše dvě lokality do projektů Město pěšky, Mokřadní stezky a Parkové zóny.

Další zásadní námitka je, že v naší lokalitě Triangl lokalita B. nechceme v žádném případě tramvajový pás, který byl v jednom z návrhů studie MČ Praha 10 zakreslený. Jedná se urbanisticky o zcela ojedinělou a ucelenou soukromou lokalitu Trianglu, kterou by tramvajový pás zničil a rozdělil, stejně jako mokřad, Bahenní lázně Jára Cimrmana a místo pro komunitní akce.

Odůvodnění

V dané lokalitě se bydlí a provozují kulturní akce spojené s tímto místem. Zároveň z důvodů velkého pohybu dětí a zvířat, kolařů, běžců a sportovců po uličkách dále se zde provozují časté kulturní akce.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán vymezuje pozemek jako součást transformačního území v souladu se základní koncepcí a v návaznosti na platné ZÚR HMP, které celé širší území Bohdalce a Slatiny vymezují jako součást transformační plochy 400/Z/52. Nadřazená územně plánovací dokumentace stanovuje Metropolitnímu plánu konkrétní úkoly - řešit komplexně návrh nové obytné čtvrti, navrhnout přiměřený rozsah a způsob využití odpovídající poloze ve městě a ověřit možnosti obsluhy veřejnou dopravou. Metropolitní plán tyto úkoly respektuje a vymezuje transformační plochy s adekvátní kapacitou i koridory pro dopravní infrastrukturu.

Vymezená oblast je součástí největšího, dlouhodobě nevyužívaného území v širším centru hlavního města (brownfieldu Strašnice), kde se předpokládá jeho významná transformace z důvodu jeho potenciálu a převažujícího zájmu v území, kterým je využití vnitřních rezerv města v souladu s tezemi Metropolitního plánu (viz ÚAP HMP, kde je dotčené území vymezeno jako "plocha potenciálu recyklace území" tj. území, která jsou z různých důvodů považována za problematická či nedostatečně funkční a pro plnohodnotné začlenění do života města je zřejmá potřeba jejich transformace strukturální, funkční nebo komplexní).

Území je předmětem podrobnějšího prověřování, např. Urbanistickou studií Bohdalec-Slatiny - brownfield Strašnice, zadávanou Městskou částí Praha 10 (2019), Prověřovací urbanistickou studií Bohdalec-Slatiny, zadávanou Odborem územního rozvoje MHMP (2025). Vymezení území k transformaci je předvídatelné a dlouhodobě

komunikované, regulativy Metropolitního plánu tomu odpovídají a s ohledem na právní stav je i logické zařazení území do plochy podmíněné uzavřením plánovací smlouvy.

V současné době probíhá proces pořízení územní studie dle zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon. Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání. Je odborným územně plánovacím podkladem pro rozhodování v území či pořizování územně plánovací dokumentace včetně jejich změn.

Námítka

ID 3028008

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1483

Podatel | **SLÁDEK MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQT15U5

Identifikátor podání Portálu Pražana | fykjsjdf

Lokalita | 154

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 5

Název | Importovaná - Připomínka 5

Vyjádření

Zachování parku lokality Bahenních lázní Jára Cimrmana Na Slatinách v Praze 10

Žádáme o zachování mokřadu v lokalitě Bahenní lázně Jára Cimrmana a přilehlého pomníku z druhé světové války. Součástí jsou i stromy vysazené za „každé narozené dítě na Praze 10“ MČ Praha 10 a informační místní cedule. Tento park a mokřad, který si vyčistili a zkulivovali místní občané, je zároveň i komunitním místem na společné akce rodin a děti z místní komunity i širokého okolí. Zachování celého mokřadu Bahenní lázně Jára Cimrmana jednoznačně obohatí parkovou a rekreační zónu.

Odůvodnění

Zachování lokality Bahenních lázní Jára Cimrmana z důvodu velkého využití této lokality pro kulturní akce místní komunity.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Metropolitní plán neznemožňuje zachování lokality Bahenních lázní Jára Cimrmana Na Slatinách, v místě navrhuje plochu městského parku lokální hierarchie — Sady na Slatinách. Lokální park je významnou částí lokality a slouží k rekreaci zejména pro obyvatele a návštěvníky území dané lokality a lokalit bezprostředně sousedících (viz čl. 85 textové části Metropolitního plánu).

Území je předmětem podrobnějšího prověřování, např. Urbanistickou studií Bohdalec-Slatiny - brownfield Strašnice, zadávanou Městskou

částí Praha 10 (2019), Prověřovací urbanistickou studií Bohdalec-Slatiny, zadávanou Odborem územního rozvoje MHMP (2025). V rámci této studie je uvedeno, že územím prochází několik prvků soustavy celoměstského systému zeleně (ÚP SÚ HMP) s cílem vytvořit a chránit ucelenou soustavu nezastavitelných ploch zeleně, které je nutné v maximální míře respektovat.

V současné době probíhá proces pořízení Územní studie Bohdalec-Slatiny (dle zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon). Územní studie navrhuje, prověřuje a posuzuje možná řešení vybraných problémů v území, které by mohly významně ovlivňovat nebo podmiňovat jeho využití a uspořádání. Je odborným územně plánovacím podkladem pro rozhodování v území či pořizování územně plánovací dokumentace včetně jejich změn. Součástí zadání této územní studie je jasně vymezit park u Slatinského potoka a navrhnout jeho koncepci; charakteru jeho jednotlivých částí s vazbou na lokální park Sady na Slatinách a s možným propojením a kompoziční vazbou na metropolitní park Bohdalec.

Námítka

ID 3028017

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1486

Podatel | **KUŽELA MARTIN**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZUDA2

Identifikátor podání Portálu Pražana | g298fijy

Lokalita | 027

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Astrid Garden není veřejný areál

Vyjádření

Jako vlastníci bytových jednotek v projektu Astrid Garden uplatňujeme námitku proti tomu, aby byl náš soukromý areál veden jako průchozí pro veřejnost.

Areál je soukromým majetkem ve smyslu § 1011 a násl. občanského zákoníku, přičemž jsme při koupi nabyli podíl na společných částech, jejichž užívání je určeno pouze vlastníkům a osobám jim oprávněně přítomným. Původní záměr i realizace projektu byly založeny na uzavřeném, neveřejném vnitrobloku, což bylo součástí hodnoty a podmínek prodeje bytů.

Otevření areálu veřejnosti by představovalo zásah do výkonu vlastnického práva chráněného čl. 11 Listiny základních práv a svobod, zvýšilo by bezpečnostní rizika a provozní zátěž a odporovalo by účelu společných částí, které slouží výhradně k bydlení a soukromému užívání.

Územní plán nemůže bezdůvodně ukládat veřejnou prostupnost přes pozemky v soukromém vlastnictví, pokud k tomu není zákonný titul, např. veřejně prospěšná stavba či opatření dle stavebního zákona, včetně odpovídající náhrady. Takový titul zde neexistuje a jeho vytvoření by nebylo přiměřené ani odůvodněné.

Z výše uvedených důvodů žádáme, aby byl areál Astrid Garden i nadále veden jako neprůchozí soukromý prostor bez veřejného přístupu.

Odůvodnění

Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy – Areál Astrid Garden, Praha 7 – Holešovice

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí a poskytuje následující vysvětlení.

Požadavek je v souladu s návrhem MPP.

Je vymezen stavební blok. Prostupnost není jako závazný regulativ přímo vymezena. Žádný průchod/prostup není navrhován. Platí regulativy stavebního bloku a vnitrobloku - viz textová část MPP. Z hlediska vymezení ploch a prostupnosti se nejedná o měněnou část návrhu MPP.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměněné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze

podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028030

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1487

Podatel | **PIDAPI Group Holding a.s.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYK503

Identifikátor podání Portálu Pražana | g2wgm46

Lokalita | 835, 036

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Radlická 80, Smíchov - parc.č. 1449 a 1450/3 - Vlastník

PIDAPI Group Holding a.s.

Vyjádření

Nesouhlasíme s navrhovanou podlažností zástavby ve vyznačené oblasti, která se dotýká našich pozemků parc. č. 1449 a 1450/3 v k.ú. Smíchov na LV 11214. Navrhované maximum 4 NP je dle našeho názoru nedostačující pro rozvoj lokality v horizontu platnosti Metropolitního plánu. **Ve vyznačené oblasti požadujeme úpravu maximální podlažnosti na 6 NP**

Pozemky naše společnost nabyla až v roce 2023, proto podáváme námítku až v rámci opakovaného projednání MP.

Odůvodnění

1) Návrat k původnímu stavu: Metropolitní plán před prvním kolem připomínek navrhoval maximální podlažnost 6 NP. Nynější návrh 4NP je spíše odraz výstavby zde před cca 130 ti lety. Požadovaná úprava zpět na 6 NP je tak návrat k původní koncepci budoucího vývoje lokality.

2) Kvalita a proporce nové výstavby: Striktní výšková regulace nutí investora maximalizovat objem, aby se stavba vůbec vyplatila. Z objemové studie zpracované pro naše pozemky Atelierem Hoffman nám však vychází, že 6 - 8ti patrový štíhlejší dům by vypadal výrazně lépe, než 4 patrová budova rozšlápnutá do prostoru. Eleganci si však můžeme dovolit jen s možností pracovat s výškou.

3) Restrikce památkové zóny: Článek 103 Textové části návrhu metropolitního plánu si vykládáme tak, že v odstavci (1) se na Smíchov nevztahují ustanovení písm. a) a b), což vylučuje možnost navýšení maximální podlažnosti o 1 RNP pro budovy podél čtvrté třídy Radlická. Výškový limit 4 NP je zde tak značně restriktivní podél

významné dopravní tepny a zastupitelé úřadů by zde mohli mít silnou argumentaci nutící nás k nedostačující výstavbě.

4) Nová výstavba v lokalitě: Nedávné rezidenční projekty jako Rezidence Melánie (Pod barvířkou 11) nebo Rezidence Paví vrch (Radlická 68) mají podlažnost 6 – 8 NP a podařilo se je výškově začlenit do stávající zástavby. Moderní výstavba v oblasti nemusí být trnem v oku.

5) Město krátkých vzdáleností a MHD: Jsme v dochozí vzdálenosti pěší zóny Smíchov City, Anděl a dopravního uzlu Nádraží Smíchov: tramvaje, autobusy, metro a vlaky. Na takovém místě by měla být možnost stavět co nejvíc, protože sem se lidé nebudou muset dostávat auty a znečišťovat ovzduší.

6) Soukromé a veřejné investice: Podél Radlické vznikají nové centrály banek (ČSOB a Česká spořitelna) a nová lokální centra na úrovni 6 - 12 NP. Stát plánuje vysokorychlostní vlakové spojení Praha – Beroun i vlakové spojení s centrem města – investice za miliardy korun. I v prolukách Smíchovské blokové výstavby by se tak mělo adekvátně stavět, aby takové investice nesly optimální výsledky.

7) Demografie Prahy 5: Pokud bude nový metropolitní plán v platnosti dalších 25 let a Sociodemografická analýza území MČ Praha 5 očekává nárůst obyvatelstva z 93 036 (2023) na 124 699 do roku 2045, pak by bylo vhodné v plánu ponechat prostor pro adekvátní rozvoj výstavby v lokalitě.

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že:

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 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 3028042

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1490

Podatel | **ODKOLEK LUCIE FREDERIKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZH43H

Identifikátor podání Portálu Pražana | g3tvdmmx

Lokalita | 158

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | **NÁMITKA** proti označení území „Odkolek“ v návrhu
Metropolitního plánu Prahy

Vyjádření

I. Úvod

Podávám námitku podle § 52 stavebního zákona proti tomu, že návrh Metropolitního plánu Prahy (dále jen „MPP“) označuje část území názvem „Odkolek“.

Toto označení je shodné s přihlášenou evropskou slovní ochrannou známkou „ODKOLEK“ (EUTM 018036559), u níž EUIPO již rozhodl o jejím zápisu. Použití totožného označení ve veřejném normotvorném dokumentu představuje neoprávněný zásah do práv vlastníka ochranné známky, vyvolává riziko záměny, oslabuje rozlišovací způsobilost známky a je v rozporu s právními předpisy na úseku duševního vlastnictví.

II. Ochranná známka ODKOLEK a její rozsah

Slovní evropská ochranná známka „ODKOLEK“ chrání ve třídách 36 a 41 mimo jiné:

služby v oblasti realit, pronájmu a správy nemovitostí,

- pořádání kulturních, společenských a sportovních akcí,
- uměleckou a kulturní produkci,
- vzdělávání, semináře a kurzy,
- vydavatelskou a mediální tvorbu.

Návrh MPP používá shodné označení v kontextech (územní rozvoj, realitní aktivity, veřejný prostor), které s těmito službami přímo kolidují.

III. Kolize označení „Odkolek“ v návrhu MPP s ochrannou známkou

Označení „Odkolek“ je totožné s mojí ochrannou známkou, což má zásadní právní důsledky:

1. neoprávněné užití shodného označení podle čl. 9 odst. 2 písm. a) EUTMR,
2. přímý zásah do chráněných služeb tříd 36 a 41,
3. riziko záměny, že realitní nebo kulturní aktivity souvisejí s mojí značkou,
4. oslabení rozlišovací způsobilosti (dilution),
5. narušení pověsti značky (čl. 8(5) EUTMR),
6. protiprávní jednání veřejné správy, která nesmí používat cizí obchodní označení jako název území.

Odůvodnění

IV. Proč nelze označení „Odkolek“ použít jako název území

Označení „Odkolek“:

1. nesouvisí se současnou funkcí území (pekárna zde neexistuje),
2. není historickým ani obecně užívaným geografickým názvem,
3. je komerční značkou v individuálním vlastnictví,
4. nelze jej použít jako úřední toponymum.

Užití označení chráněné obchodní známky ve veřejném normotvorném dokumentu by bylo v rozporu s:

- čl. 9 odst. 2 EUTMR (výlučná práva vlastníka TM),
- § 10 zákona o ochranných známkách,
- zásadou ochrany duševního vlastnictví veřejnou mocí,
- zásadou právní jistoty a zákazu záměny.

V. Dodatečná kolize: ulice „Odkolkova“

V dotčeném území byla developerem pojmenována ulice „Odkolkova“, což je běžná derivační forma označení ODKOLEK a představuje přímý zásah do ochranné známky. Jedná se o neoprávněné užití komerční značky odporující čl. 9 EUTMR a § 10 zákona o ochranných známkách, neboť vytváří klamavý dojem obchodního nebo historického vztahu mezi developerem a ochrannou známkou.

Název ulice byl schválen bez konzultace s Nadačním fondem Odkolek, nemá žádnou věcnou ani historickou vazbu k lokalitě a není pro něj žádný legitimní důvod. František Serafín Odkolek ani jeho synové Jindřich a Jaroslav v této lokalitě nikdy nepůsobili a nebyli vlastníky akciové společnosti, která zde v roce 1912 postavila pekárnu a mlýn. Název proto nemůže být podepřen historickou tradicí.

Společnost United Bakeries, a.s., není právním nástupcem rodiny Odkolek; její starší ochranné známky z roku 1994 s podnikáním rodinné firmy Odkole nesouvisejí, a byly v roce 2020 omezeny pouze na úzký sortiment pečiva. Označení ODKOLEK tak nelze použít ani jako úřední toponymum, ani pro realitní marketing.

Užití názvu „Odkolkova“ přímo koliduje se službami třídy 36 a dále

potvrzuje neslučitelnost užití označení „Odkolek“ v MPP. Převzetí tohoto názvu by znamenalo nepřípustné legalizování zásahu do duševního vlastnictví.

VI. Návrh řešení

Dotčená lokalita nemá definovanou identitu, jde o technické transformující se území, nikoli o samostatnou městskou čtvrť. Pojmenování není nutné ani účelné a vytváří pouze právní komplikace. V Praze existuje mnoho stabilních mikro-lokalit bez názvu; je proto zcela přiměřené, aby území zůstalo beze jména. Jakýkoli odvozený tvar názvu ODKOLEK („Odkolkovy“, „Odkolkův“, „Odkolkov“, „Odkolkova“) je pouze flexí téže ochranné známky a jeho použití je právně nepřípustné.

VIII. Závěr

Označení „Odkolek“ v MPP je v přímé kolizi s mojí ochrannou známkou.

Ulice „Odkolkova“ již nyní představuje rovněž nelegitimní zásah do mých práv a město nesmí tuto chybu dále rozšiřovat převzetím označení do územního plánu.

Žádám, aby bylo označení „Odkolek“ z návrhu MPP odstraněno a aby území zůstalo beze jména.

Tato námitka je podána podle § 52 stavebního zákona jako námitka dotčené osoby, jejíž subjektivní právo k ochranné známce je návrhem MPP přímo dotčeno. Pořizovatel je proto povinen se námitkou věcně zabývat, samostatně ji vypořádat a předložit její vypořádání orgánu schvalujícímu MPP. Opomenutí této povinnosti by představovalo procesní vadu řízení.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotýčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námitky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námitky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů

opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v místě dané lokality 158 / Pekárny Odkolek, byly korekce v místě dané lokality (zejména úprava hranice lokality v její severozápadní a jihovýchodní části, změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, úprava výškové regulace), tj. nikoliv úprava názvu lokality 158 / Pekárny Odkolek, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že podstatou námítky je nesouhlas s užitím názvu lokality „Odkolek“ v MPP z důvodu údajného zásahu do práv k ochranné známce EU. MPP skutečně vymezuje lokalitu „158 / Pekárny Odkolek.“ Jak vyplývá i z odůvodnění textové části MPP (kapitola 9), lokality MPP byly nejčastěji pojmenovány na základě obecně známých toponym (místopisných jmen), často uvedených v podkladech získaných od městských částí tak, aby byla zajištěna jedinečnost a nezaměnitelnost názvu. Při stanovení názvu lokality 158 pořizovatel vycházel především ze skutečnosti, že se lokalita nachází na území areálu bývalého mlýnu a pekáren Odkolek, jakož i dalších průmyslových areálů. Mlýn a pekárna byly postaveny již v roce 1912 dle projektu Huberta Gessnera, jde tedy o objekt, který v území existuje dlouhodobě, do značné míry utvářel jeho charakter a lze ho považovat za obecně známé místopisné jméno.

V důsledku pojmenování lokality v územně plánovací dokumentaci nemůže dojít k zásahu do práv k ochranné známce, jak namítá podatelka námítky.

Problematika ochranných známek je upravena především v zákoně č. 441/2003 Sb., o ochranných známkách, který zapracovává také příslušné předpisy Evropské unie. Zákon o ochranných známkách definuje ve svém § 1a (obdobně viz také čl. 4 nařízení (EU) 2017/1001, na které je odkazováno v textu námítky) ochrannou známku jako označení, zejména slova, včetně osobních jmen, barvy, kresby, písmena, číslice, tvar výrobku nebo jeho obal nebo zvuky, pokud je toto označení způsobilé

a) odlišit výrobky nebo služby jedné osoby od výrobků nebo služeb jiné osoby a

b) být vyjádřeno v rejstříku ochranných známek způsobem, který příslušným orgánům a veřejnosti umožňuje jasně a přesně určit předmět ochrany poskytnuté vlastníkově ochranné známky.

V § 8 téhož zákona (potažmo také v čl. 9 nařízení (EU) 2017/1001) jsou pak upravena práva z ochranné známky, přičemž podle § 8 odst. 2 platí, že nestanoví-li tento zákon jinak, nikdo nesmí v obchodním styku bez souhlasu vlastníka ochranné známky užívat

a) označení shodné s ochrannou známkou pro výrobky nebo služby, které jsou shodné s těmi, pro které je ochranná známka zapsána,

b) označení, u něhož z důvodu jeho shodnosti nebo podobnosti s ochrannou známkou a shodnosti nebo podobnosti výrobků nebo služeb označených ochrannou známkou a označením existuje pravděpodobnost záměny na straně veřejnosti, včetně pravděpodobnosti asociace mezi označením a ochrannou známkou,

c) označení shodné s ochrannou známkou nebo jí podobné bez ohledu na to, zda je užíváno pro shodné, podobné nebo nepodobné výrobky nebo služby, pro které je ochranná známka chráněna, a jde o ochrannou známku, která má dobré jméno v České republice, a jeho užívání bez řádného důvodu by neoprávněně těžilo z rozlišovací způsobilosti nebo dobrého jména ochranné známky nebo jim bylo na újmu.

Všechna výše uvedená omezení užívání ochranné známky se nicméně týkají použití v obchodním styku, kam pořizování a vydávání územně plánovací dokumentace jednoznačně nespadá. V § 8 odst. 3 zákona o ochranných známkách je dále uveden demonstrativní výčet jednotlivých způsobů užívání v obchodním styku (např. umísťování označení na výrobky nebo jejich obaly, dovoz nebo vývoz výrobků pod tímto označením, užívání označení v obchodních listinách a v reklamě, užívání označení jako název právnické osoby apod.). Z tohoto výčtu je zřejmé, že jde o typově zcela odlišné způsoby užití než představuje označení lokality v územním plánu. Územní plán je totiž druhem územně plánovací dokumentace, který 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 přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů (§ 43 stavebního zákona). Územní plán vydává obec či město jako územní samosprávný celek s ústavně zaručeným právem na samosprávu ve své samostatné působnosti. Pořizování územně plánovací činnosti přitom nelze považovat za podnikatelskou činnost či činnost v rámci obchodního styku nebo hospodářské soutěže, ale jde o výkon veřejné správy v širším smyslu, jehož výsledkem je opatření obecné povahy.

Není pravdou, že by MPP používal shodné označení v kontextech, které by kolidovaly s oblastmi, na které se vztahuje ochranná

známka, jak uvádí podatelka. Podatelka poukazuje na oblast „služby v oblasti realit, pronájmu a správy nemovitostí“, což nicméně nelze ztotožnit se stanovením obecného koncepčního rozvoje města prostřednictvím územního plánu. Především se ale nejedná o činnost v obchodním styku, jak bylo odůvodněno již výše.

Vzhledem k výše uvedenému nemůže ani pojmenování lokality 158 / Pekárny Odkolek oslabit rozlišovací způsobilost ochranné známky podatelky námítky, jelikož se nejedná o použití v obchodním styku. V souladu se závěry ustálené judikatury může dojít k újmě na rozlišovací způsobilosti jen tehdy, je-li oslabena schopnost ochranné známky identifikovat výrobky nebo služby, pro které je zapsána a užívána, pokud by došlo k „roztříštění její identity a jejího působení na veřejnost“, což by bylo dáno jen v situaci, kdy „existuje (alespoň) vážné nebezpečí změny hospodářského chování průměrného spotřebitele výrobků nebo služeb, pro které je ochranná známka s dobrým jménem zapsána, v důsledku užívání kolidujícího označení, což musí být vždy posuzováno celkově, s přihlédnutím ke všem relevantním faktorům projednávané věci“ (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 21. 1. 2026, sp. zn. 23 Cdo 3085/2025 či ze dne 24. 5. 2021, sp. zn. 23 Cdo 2282/2020, a judikaturu tam uvedenou, zejm. rozsudek Soudního dvora Evropské unie ze dne 27. 11. 2008, Intel Corporation Inc. proti CPM United Kingdom Ltd, C-252/07).

Z obdobných důvodů nemůže být pouhým územním označením lokality v MPP nijak ohrožena pověst zapsané ochranné známky podatelky námítky. Ze strany veřejné správy proto v tomto směru nedochází k jakémukoliv protiprávnímu jednání.

Pokud podatelka poukazuje na pojmenování ulice Odkolkova v dané lokalitě, jde o problematiku mimo rámec pořizování MPP, která se řídí především zákonem o hl. m. Praze. Skutečnost, že došlo k pojmenování ulice v dané lokalitě právě názvem Odkolkova, nicméně svědčí o tom, že historický objekt pekáren je dlouhodobě spjat s danou lokalitou a že jméno „Odkolek“ lze považovat za obecně známé toponymum.

Ze všech uvedených důvodů nebylo námitce vyhověno.

Námítka

ID 3031032

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1490

Podatel | **ODKOLEK LUCIE FREDERIKA**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZFL21

Identifikátor podání Portálu Pražana | v2siiskw

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka proti užití názvu lokality „Odkolek“ v Metropolitním plánu hl. m. Prahy z důvodu zásahu do práv k ochranné známce EU.

Vyjádření

Námítka proti užití názvu lokality „Odkolek“ v Metropolitním plánu hl. m. Prahy z důvodu zásahu do práv k ochranné známce EU.

Odůvodnění

Užití názvu „**Odkolek**“ v Metropolitním plánu zasahuje do mých práv k ochranné známce Evropské unie **EUTM ODKOLEK č. 018036559** (slovní známka). Toto označení je chráněno mimo jiné pro široký rozsah **finančních, realitních, kulturních a vzdělávacích služeb** ve třídách **36 a 41**.

Zařazením označení „Odkolek“ jako názvu lokality v oficiálním územním plánu dochází k jeho **užití v obchodním styku** a zároveň ke **geografizaci a rozmělnění rozlišovací způsobilosti**, což je v rozporu s čl. 9 odst. 2 písm. c) nařízení (EU) 2017/1001. Toto užití je způsobilé **snížit odlišovací charakter** ochranné známky a **umožnit třetím osobám neoprávněně těžit** z její pověsti zejména v oblastech developmentu, nemovitostí, financování či kulturních projektů — tedy přesně v segmentech, pro které je známka chráněna.

Z tohoto důvodu požaduji **vypuštění nebo nahrazení označení „Odkolek“** v Metropolitním plánu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával.

I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v místě dané lokality 158 / Pekárny Odkolek, byly korekce v místě dané lokality (zejména úprava hranice lokality v její severozápadní a jihovýchodní části, změna konkrétních koeficientů a způsobu výpočtu míry využití území, úprava výškové regulace), tj. nikoliv úprava názvu lokality 158 / Pekárny Odkolek, a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel uvádí, že podstatou námítky je nesouhlas s užitím názvu lokality „Odkolek“ v MPP z důvodu údajného zásahu do práv k ochranné známce EU. MPP skutečně vymezuje lokalitu „158 / Pekárny Odkolek.“ Jak vyplývá i z odůvodnění textové části MPP (kapitola 9), lokality MPP byly nejčastěji pojmenovány na základě obecně známých toponym

(místopisných jmen), často uvedených v podkladech získaných od městských částí tak, aby byla zajištěna jedinečnost a nezaměnitelnost názvu. Při stanovení názvu lokality 158 pořizovatel vycházel především ze skutečnosti, že se lokalita nachází na území areálu bývalého mlýnu a pekárny Odkolek, jakož i dalších průmyslových areálů. Mlýn a pekárna byly postaveny již v roce 1912 dle projektu Huberta Gessnera, jde tedy o objekt, který v území existuje dlouhodobě, do značné míry utvářel jeho charakter a lze ho považovat za obecně známé místopisné jméno.

V důsledku pojmenování lokality v územně plánovací dokumentaci nemůže dojít k zásahu do práv k ochranné známce, jak namítá podatelka námítky.

Problematika ochranných známek je upravena především v zákoně č. 441/2003 Sb., o ochranných známkách, který zapracovává také příslušné předpisy Evropské unie. Zákon o ochranných známkách definuje ve svém § 1a (obdobně viz také čl. 4 nařízení (EU) 2017/1001, na které je odkazováno v textu námítky) ochrannou známku jako označení, zejména slova, včetně osobních jmen, barvy, kresby, písmena, číslice, tvar výrobku nebo jeho obal nebo zvuky, pokud je toto označení způsobilé

a) odlišit výrobky nebo služby jedné osoby od výrobků nebo služeb jiné osoby a

b) být vyjádřeno v rejstříku ochranných známek způsobem, který příslušným orgánům a veřejnosti umožňuje jasně a přesně určit předmět ochrany poskytnuté vlastníku ochranné známky.

V § 8 téhož zákona (potažmo také v čl. 9 nařízení (EU) 2017/1001) jsou pak upravena práva z ochranné známky, přičemž podle § 8 odst. 2 platí, že nestanoví-li tento zákon jinak, nikdo nesmí v obchodním styku bez souhlasu vlastníka ochranné známky užívat

a) označení shodné s ochrannou známkou pro výrobky nebo služby, které jsou shodné s těmi, pro které je ochranná známka zapsána,

b) označení, u něhož z důvodu jeho shodnosti nebo podobnosti s ochrannou známkou a shodnosti nebo podobnosti výrobků nebo služeb označených ochrannou známkou a označením existuje pravděpodobnost záměny na straně veřejnosti, včetně pravděpodobnosti asociace mezi označením a ochrannou známkou,

c) označení shodné s ochrannou známkou nebo jí podobné bez ohledu na to, zda je užíváno pro shodné, podobné nebo nepodobné výrobky nebo služby, pro které je ochranná známka chráněna, a jde o ochrannou známku, která má dobré jméno v České republice, a jeho užívání bez řádného důvodu by neoprávněně těžilo

z rozlišovací způsobilosti nebo dobrého jména ochranné známky nebo jim bylo na újmu.

Všechna výše uvedená omezení užívání ochranné známky se nicméně týkají použití v obchodním styku, kam pořizování a vydávání územně plánovací dokumentace jednoznačně nespadá. V § 8 odst. 3 zákona o ochranných známkách je dále uveden demonstrativní výčet jednotlivých způsobů užívání v obchodním styku (např. umísťování označení na výrobky nebo jejich obaly, dovoz nebo vývoz výrobků pod tímto označením, užívání označení v obchodních listinách a v reklamě, užívání označení jako název právnické osoby apod.). Z tohoto výčtu je zřejmé, že jde o typově zcela odlišné způsoby užití než představuje označení lokality v územním plánu. Územní plán je totiž druhem územně plánovací dokumentace, který 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 přestavby, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů (§ 43 stavebního zákona). Územní plán vydává obec či město jako územní samosprávný celek s ústavně zaručeným právem na samosprávu ve své samostatné působnosti. Pořizování územně plánovací činnosti přitom nelze považovat za podnikatelskou činnost či činnost v rámci obchodního styku nebo hospodářské soutěže, ale jde o výkon veřejné správy v širším smyslu, jehož výsledkem je opatření obecné povahy.

Není pravdou, že by MPP používal shodné označení v kontextech, které by kolidovaly s oblastmi, na které se vztahuje ochranná známka, jak uvádí podatelka. Podatelka poukazuje na oblast „služby v oblasti realit, pronájmu a správy nemovitostí“, což nicméně nelze ztotožnit se stanovením obecného koncepčního rozvoje města prostřednictvím územního plánu. Především se ale nejedná o činnost v obchodním styku, jak bylo odůvodněno již výše.

Vzhledem k výše uvedenému nemůže ani pojmenování lokality 158 / Pekárny Odkolek oslabit rozlišovací způsobilost ochranné známky podatelky námítky, jelikož se nejedná o použití v obchodním styku. V souladu se závěry ustálené judikatury může dojít k újmě na rozlišovací způsobilosti jen tehdy, je-li oslabena schopnost ochranné známky identifikovat výrobky nebo služby, pro které je zapsána a užívána, pokud by došlo k „roztříštění její identity a jejího působení na veřejnost“, což by bylo dáno jen v situaci, kdy „existuje (alespoň) vážné nebezpečí změny hospodářského chování průměrného spotřebitele výrobků nebo služeb, pro které je ochranná známka s dobrým jménem zapsána, v důsledku užívání kolidujícího označení, což musí být vždy posuzováno celkově, s přihlédnutím ke všem relevantním faktorům projednávané věci“ (srov. usnesení Nejvyššího

soudu ze dne 21. 1. 2026, sp. zn. 23 Cdo 3085/2025 či ze dne 24. 5. 2021, sp. zn. 23 Cdo 2282/2020, a judikaturu tam uvedenou, zejm. rozsudek Soudního dvora Evropské unie ze dne 27. 11. 2008, Intel Corporation Inc. proti CPM United Kingdom Ltd, C-252/07).

Z obdobných důvodů nemůže být pouhým územním označením lokality v MPP nijak ohrožena pověst zapsané ochranné známky podatelky námitky. Ze strany veřejné správy proto v tomto směru nedochází k jakémukoliv protiprávnímu jednání.

Ze všech uvedených důvodů nebylo námitce vyhověno.

Námítka

ID 3028044

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1492

Podatel | **POSTULKA ADAM**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQZGWY3

Identifikátor podání Portálu Pražana | g4n67x3t

Lokalita | 027

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Astrid Garden - veřejný průchod

Vyjádření

Souhlasíme s novým zákresem MP.

Nesouhlasíme s připomínkou MČ Praha 7, že by zde měl vzniknout veřejných průchod mezi ulicemi U Průhonu a Dělnická.

Odůvodnění

Historicky se jednalo o uzavřený soukromí areál firmy Astrid, nikdy se v těchto místech žádné propojení ulic U Průhonu a Dělnická nenacházelo a i v dnešní době se jedná nadále o **soukromí uzavřený areál**, jehož vnitroblok je využíván jako předzahrádka vlastníků. Projekt by ztratil svůj princip i ducha, protože se jedná o soukromí prostor, který byl takto projektován.

Rozhodnutí o námítce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3028047

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1493

Podatel | **JÚNA LADISLAV**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYS7SX

Identifikátor podání Portálu Pražana | g4prjwax

Lokalita | 612, 909

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Úprava vymezení lokalita 909 / Zličín – Řeporyje

Vyjádření**I. Procesní rámec**

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy jako pořizovatel návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) (dále též MPP nebo Metropolitní plán) zveřejnil veřejnou vyhláškou – oznámení o konání opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a aktualizovaného Vyhodnocení vlivů Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) na udržitelný rozvoj území (dále jen VVURÚ) ve dnech 19. 11. 2025 od 9:00 hod. a 26. 11. 2025 od 9:00 hod.

S ohledem na přechodné ustanovení § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, se pořizování MPP dokončí podle dosavadních právních předpisů, tedy dle Stavebního zákona 2006. Dle § 52 odst. 3 Stavebního zákona 2006 ve spojení s § 172 odst. 1 a 5 a § 39 odst. 1 správního řádu lze nejpozději do 7 dnů ode dne druhého termínu opakovaného veřejného projednání, tj. do 3. 12. 2025 včetně, uplatnit stanoviska, připomínky a námítky k vystavenému návrhu MPP a stanoviska a připomínky k vystavené dokumentaci VVURÚ.

II. Judikatura Nejvyššího správního soudu

Dle ustálené judikatury NSS (např. 8 As 20/2012) musí územní plán reflektovat skutečný stav území a nové skutečnosti, které během pořizování nastanou. Územní plán nesmí stanovovat regulaci bez vazby na reálné funkce území a musí přihlížet k oprávněným zájmům vlastníků.

III. Identifikace namítajícího/připomínajícího a dotčených pozemků

Benediktinské arcidiecéze sv. Vojtěcha a sv. Markéty v Praze – Břevnově

Markétská 1/28, Praha 6 – Břevnov, PSČ 169 00

IČ: 00408344

Dotčené pozemky ve vlastnictví (k. ú. Třebonice):

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.

IV. Návrh změny vymezení v Metropolitním plánu

Namítající/připomínající požaduje:

1) Zrušení všech prvků ÚSES (biokoridory, biocentra, RBK, LBK, LBC) na uvedených pozemcích.

2) Nové vymezení pozemků jako ****zastavitelná rozvojová plocha**** se způsobem využití ****produkční****, s typem struktury ****produkční rozvojová krajina****.

V. Návrh přesného zápisu do Metropolitního plánu

Rozvojová plocha XXXX/909/XXXX – nově vymezená

- Území: parc. č. 571/2 ... 629/20
- Typ struktury: produkční rozvojová krajina
- Způsob využití: produkční
- Zastavitelnost: zastavitelná rozvojová
- Zmax, Zz, Vz: k doplnění pořizovatelem dle čl. 76–79 MPP

VI. Návrh cílového charakteru plochy

„Cílem je umožnit rozvoj produkčních, zemědělských a hospodářských aktivit na uceleném majetkovém bloku arcidiecéze, odstranit nepřesné prvky ÚSES neodpovídající skutečnému stavu a vymežit území jako rozvojovou produkční plochu.“

Odůvodnění

1. Pozemky mají dlouhodobě produkční charakter – jsou obhospodařovanou zemědělskou krajinou, nikoli přírodně hodnotnými biotopy. Vymezení ÚSES zde neodpovídá realitě terénu.
2. MPP pro lokalitu 909 uvádí, že jde o území intenzivní zemědělské výroby, bez lesních celků a s přerušenými ekologickými vazbami. ÚSES zde není fakticky funkční.
3. Území je významně zasaženo infrastrukturními záměry: komunikace V71, V72, RS 630/-/102, přivaděče vodovodu a kanalizace. Jde o rozvojové území, nikoli stabilní přírodní krajinu.
4. Navrhovaná změna odpovídá reálnému stavu a umožní funkční rozvoj hospodářských aktivit vlastníka dotčených pozemků.
5. Návrh biokoridoru významně zasahuje do vlastnických práv.
6. Judikatura NSS vyžaduje, aby pořizovatel reflektoval nové potřeby území a nezachovával regulaci odporující skutečnému využití.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce,

kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že pro vymezení nových rozvojových ploch (v dosud platném územním plánu jde pouze o územní rezervy) v tomto místě na zemědělských půdách I. třídy ochrany není dostatečný veřejný zájem.

Vymezení ÚSES se v tomto místě oproti návrhu k prvnímu veřejnému projednání nezměnilo. Nejedná se tedy o měněnou část návrhu a v tomto smyslu se tedy požadavek neprojednávává. ÚSES je vymezen v souladu s nejaktuálnějším oborovým podkladem - Plánem ÚSES (viz ilustrace kapitoly 9 odůvodnění Metropolitního plánu - 09.05.02). Aktuální nefunkčnost určitého prvku ÚSES neznamena, že by nemohl být nově vymezen, právě naopak je pro funkčnost celého systému důležitá jeho spojitost. Pozemky severně od ulice Poncarova jsou součástí biocentra k upřesnění. Za předpokladu naplnění ustanovení čl. 116 lze tedy část i těchto pozemků dále zemědělsky využívat.

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.

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.

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 3028046

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1493

Podatel | **JŮNA LADISLAV**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYS7SX

Identifikátor podání Portálu Pražana | g4prjwax

Lokalita | 515

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Úprava vymezení lokality 515 / Sídliště Petřiny

Vyjádření

I. Procesní rámec

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy jako pořizovatel návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) (dále též MPP nebo Metropolitní plán) zveřejnil veřejnou vyhláškou – oznámení o konání opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a aktualizovaného Vyhodnocení vlivů Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) na udržitelný rozvoj území (dále jen VVURÚ) ve dnech 19. 11. 2025 od 9:00 hod. a 26. 11. 2025 od 9:00 hod.

S ohledem na přechodné ustanovení § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, se pořizování MPP dokončí podle dosavadních právních předpisů, tedy dle Stavebního zákona 2006. Dle § 52 odst. 3 Stavebního zákona 2006 ve spojení s § 172 odst. 1 a 5 a § 39 odst. 1 správního řádu lze nejpozději do 7 dnů ode dne druhého termínu opakovaného veřejného projednání, tj. do 3. 12. 2025 včetně, uplatnit stanoviska, připomínky a námítky k vystavenému návrhu MPP a stanoviska a připomínky k vystavené dokumentaci VVURÚ.

II. Judikatura NSS

Dle ustálené judikatury NSS obsah územního plánu může a má reagovat na nové skutečnosti a vývoj území. Nové požadavky, pokud reflektují skutečné potřeby území a jeho uživatelů, musí být pořizovatelem vyhodnoceny.

III. Identifikace namítajícího/připomínajícího

Benediktinské arcidiecéze sv. Vojtěcha a sv. Markéty v Praze – Břevnově

Markétská 1/28, Praha 6 – Břevnov, PSČ 169 00

IČ: 00408344

Dotčené pozemky ve vlastnictví: parc. č. 3493 a 3496/1, k. ú. Břevnov.

IV. Návrh změny vymezení v Metropolitním plánu

Požadujeme, aby pozemky parc. č. 3493 a 3496/1 v k. ú. Břevnov byly vymezeny jako "transformační zastavitelná plocha se způsobem využití „obytná“ a typem struktury "heterogenní".

V. Návrh přesného zápisu do Metropolitního plánu

Transformační plocha XX/515/XXXX

- Pozemky: parc. č. 3493 a 3496/1, k. ú. Břevnov
- Typ struktury: heterogenní
- Způsob využití: obytná
- Zmax: 55–70 % (dle metodiky čl. 76)
- Zz: 25–40 %
- Vz: 4,0–5,0

VI. Návrh cílového charakteru transformační plochy

„Cílem je umožnit doplnění obytné zástavby v návaznosti na strukturu lokality 515 / Sídliště Petřiny a současně respektovat kulturně-historické prostředí a krajinné hodnoty navazujícího areálu Břevnovského kláštera.“

Odůvodnění

1. Pozemky přímo navazují na obytnou zástavbu lokality 515 / Sídliště Petřiny, která je definována jako zastavitelná obytná.
2. V lokalitě jsou již vymezeny transformační plochy s obytným využitím (411/515/2283 a 411/515/2623), což zakládá precedens.
3. Území není veřejným prostranstvím ani součástí ÚSES a je urbanisticky vhodné pro doplnění struktury.
4. Požadavek je v souladu se Zásadami územního rozvoje HMP podporujícími zahušťování a růst obytné funkce.
5. Umožnění doplnění zástavby přispívá k dlouhodobé udržitelnosti a rozvoji areálu kláštera.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť ve věci požadované podatelem se návrh MPP opakovaně neprojednával. I přesto, že v dotyčné části byl návrh MPP mezi veřejným a opakovaným změněn, resp. doznal určitých úprav, předmětná úprava se netýkala skutečností, které jsou obsahem a smyslem požadavku podatele. Nejedná se tedy v tomto smyslu o měněné regulativy územně plánovací dokumentace oproti návrhu MPP ve fázi veřejného projednání.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav, dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.201 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Provedenou úpravou, která byla předmětem projednání v dotčeném území, byla pouze změna plochy podrobnějšího strukturálního členění na městskou parkovou plochu lesní, tj. nikoliv úprava zastavitelnosti či nezastavitelnosti (např. na transformační zastavitelnou obytnou plochu), a tudíž lze konstatovat, že se nejedná o měněnou část, resp. úpravu, která byla předmětem opakovaného veřejného projednání.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že na pozemky č. parc. 3493 a 3496/1 v kat. úz. Břevnov, obec Praha, KP Praha, KÚ pro hl. m. Prahu, zapsané na LV 1944 kat. úz. Břevnov, ve vlastnictví Arciopatství, byl v rámci veřejného projednání uplatněn vlastníkem požadavek převedení pozemků ve funkčním využití Městská parková

plocha zahradní v městském parku na plochu les na lesních pozemcích. Z důvodu, že se nejedná se o lesní pozemky dle KN, bylo vyhověno jinak. Byla vymezena plocha podrobnějšího členění nestavebního bloku - městská parková plocha lesní.

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 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 3028045

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1493

Podatel | **JŮNA LADISLAV**

Zastupuje | 1 PO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYS7SX

Identifikátor podání Portálu Pražana | g4prjwax

Lokalita | 814

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 3

Název | Úprava vymezení lokality 814 / Břevnovský klášter

Vyjádření

I. Procesní rámec

Odbor územního rozvoje Magistrátu hl. m. Prahy jako pořizovatel návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) (dále též MPP nebo Metropolitní plán) zveřejnil veřejnou vyhláškou – oznámení o konání opakovaného veřejného projednání návrhu MPP a aktualizovaného Vyhodnocení vlivů Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) na udržitelný rozvoj území (dále jen VVURÚ) ve dnech 19. 11. 2025 od 9:00 hod. a 26. 11. 2025 od 9:00 hod.

S ohledem na přechodné ustanovení § 323 odst. 9 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů, se pořizování MPP dokončí podle dosavadních právních předpisů, tedy dle Stavebního zákona 2006. Dle § 52 odst. 3 Stavebního zákona 2006 ve spojení s § 172 odst. 1 a 5 a § 39 odst. 1 správního řádu lze nejpozději do 7 dnů ode dne druhého termínu opakovaného veřejného projednání, tj. do 3. 12. 2025 včetně, uplatnit stanoviska, připomínky a námítky k vystavenému návrhu MPP a stanoviska a připomínky k vystavené dokumentaci VVURÚ.

II. Judikatura NSS

Dle ustálené judikatury NSS obsah územního plánu může a má reagovat na nové skutečnosti a vývoj území. Nové požadavky, pokud reflektují skutečné potřeby území a jeho uživatelů, musí být pořizovatelem vyhodnoceny.

III. Identifikace namítajícího/připomínkujícího

****Benediktinské arcidiocesi sv. Vojtěcha a sv. Markéty v Praze – Břevnově****

Sídlo: Markétská 1/28, 169 00 Praha 6 – Břevnov

IČ: 00408344

Vztah k území: vlastník dotčených pozemků – areálu národní kulturní památky – Břevnovský klášter (ÚSKP 11718/1-1426)

****Dotčené pozemky (vše v k. ú. Břevnov):****

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.

III. Návrh úpravy regulativu

Upravit vymezení lokality 814 / Břevnovský klášter v části:

- Typ struktury: z „parkový areál“ na „klášterní areál se zahradou“,
- Způsob využití: z „zastavitelná rekreační“ na „zastavitelná obytná – duchovní a hospodářská“,
- Cílový charakter: doplnit o formulaci, že areál má být zachován jako soukromý, památkově chráněný celek s omezeným přístupem veřejnosti, nikoliv jako lokální park.

****Navrhované znění:****

„Zachovat cílový charakter soukromého klášterního areálu s užitkovou a okrasnou zahradou, s respektem k památkové ochraně a duchovnímu využití území. Areál není veřejným parkem, ale chráněným klášterním prostorem s možností časově omezeného přístupu veřejnosti na vybraných trasách. Území je určeno především pro duchovní, kulturní, hospodářské a rekreační aktivity v rámci správy kláštera.“

IV. Návrh formulace pro text Metropolitního plánu

„Lokalita 814 / Břevnovský klášter – památkově chráněný soukromý areál duchovního a kulturního využití s užitkovou a okrasnou zahradou. Areál není lokálním parkem, je vymezen jako soukromá zahrada kláštera s omezenou prostupností a přístupností veřejnosti.“

V. Závěr

Žádáme o přehodnocení kategorizace areálu Břevnovského kláštera v Metropolitním plánu tak, aby odpovídala jeho skutečné funkci a právnímu režimu – tj. souboru soukromých klášterních zahrad a objektů v rámci uzavřeného památkově chráněného areálu, nikoli veřejného parku či rekreační zóny.

Odůvodnění

1. Areál Břevnovského kláštera je národní kulturní památkou (§ 3 zák. č. 20/1987 Sb.) a má historicky uzavřený klášterní charakter. Zahrady a sady slouží provozním, užitkovým a duchovním účelům a nejsou veřejným prostorem v klasickém smyslu. Přístup veřejnosti je omezen a tedy prostor nesplňuje definici veřejného prostranství, jak je uvedena v ustanovení § 34 zákona č. 128/2000, o obcích, v platném znění.
2. Vymezení „parkový areál“ a „rekreační využití“ může být nesprávně vykládáno jako povinnost zajišťovat volný veřejný přístup, což je v rozporu s účelem a ochranou památky jakož i omezeností přístupu.
3. Areál obsahuje technické a duchovní provozy (včetně klášterního dvora, pivovaru, hospodářských objektů, sadů a užitkových zahrad), které vyžadují možnost oplocení, regulace vstupu a zřizování technické infrastruktury.
4. Cílový charakter má vyjadřovat respekt k současnému reálnému využití území, nikoli měnit soukromý areál na veřejný park.
5. Námitka/připomínka je v souladu se Zásadami územního rozvoje HMP (specifická oblast „Městská krajina Prahy“), s památkovou ochranou a s cíli Metropolitního plánu na zachování hodnot a autenticity historických areálů.
6. Areál je přístupný veřejnosti v omezeném režimu z důvodu zachování soukromí komunity v nočních hodinách a pro výjimečné soukromé využití.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném

projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí, že navrhované reklasifikace ploch MPP nezná a není tak možné jim vyhovět. Areál Břevnovského kláštera má velký veřejný i historický význam. Vymezení parku neomezuje využití stávajících hospodářských budov. Vlastní areál kláštera není vymezen jako plocha městského parku. Po společném jednání na základě dohody s příslušným orgánem byl doplněn individuální regulativ lokálního parku 123/814/2137 Zahrady Břevnovského kláštera "V městském parku je ustanovení podle čl. 90 odst. (2) až (6) přípustné pouze v souladu s jeho kulturní hodnotou a chráněnou kompozicí."

Nutnost zajišťovat veřejný přístup do areálu, natož přístup nepřetržitý není podmínkou MPP viz čl. 84 (1) "Městský park je tvořen nestavebním blokem nebo souborem nestavebních bloků, které jsou ZPRAVIDLA veřejně přístupné..."

Námítka

ID 3028048

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1494

Podatel | **Ke Kolodějskému zámku, s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR02E18

Identifikátor podání Portálu Pražana | g4vvc7ge

Lokalita | 946, 279

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Centrum rozvoje pohybové aktivity a výuky k novému životnímu stylu v Praze 9 – Kolodějích,

Vyjádření**Vyjádření k Námítce**

Jako vlastníci pozemků žádáme, začlenit do Metropolitního plánu na uvedených pozemcích výstavbu sportovního zařízení jako – **Centrum rozvoje pohybové aktivity a výuky k novému životnímu stylu v Praze 9 – Kolodějích.**

Naším investičním a stavebním záměrem je vybudovat v lokalitě MČ Koloděje projekt, který svým využitím bude v souladu s **Veřejným zájmem** podpory sportovních aktivit dětí a mládeže, v souladu s **konceptí MČ Koloděje**, a to k dotvoření sportovního areálu ve své komplexnosti. Dále v souladu se záměrem **MHMP a IPRu**, kde nový Metropolitní plán určí na území hl. m. Prahy **Zastavitelné rekreační lokality s odkazem na zpracovaný Plán rozvoje sportu a sportovních zařízení v hl. m. Praze 2021 - 2032.**

se zaměřením na následující oblasti:

- ☐ organizovaný sport;
- ☐ pohybová rekreace a neorganizovaný sport;
- ☐ školní sport;
- ☐ sport zdravotně handicapovaných;
- ☐ významné sportovní akce.

Preferovaný **Veřejný zájem** pro rozvoj území sportovních a volnočasových aktivit je dobrým předpokladem pro mladou

a budoucí generaci vytvářet podmínky nového životního stylu, zaměřit se na rozvoj a pohybovou aktivitu celého těla, začlenit se do kolektivních aktivit, hledat své možnosti, schopnosti a dovednosti.

STUDIE (koncept využití území) v příloze, dostatečně prokazuje a zdůvodňuje potřebu k využití předmětné lokality k tomuto účelu a je v souladu s politikou rozvoje sportovních aktivit dětí a mládeže.

Příloha - STUDIE – koncept využití území

Odůvodnění

Odůvodnění

Využití území je navrhováno dle záměru vlastníků pozemků pro výstavbu sportovního zařízení jako – **Centrum rozvoje pohybové aktivity a výuky k novému životnímu stylu v Praze 9 – Kolodějích**.

Tento rozsah zadání a začlenění do území je, jak ve **Veřejném zájmu** rozvíjet území pro sportovní a volnočasovou činnost na území hl. m. Prahy, tak i urbanistické vyváženosti funkčních ploch v kontaktu s obytnou zástavbou a dobrou dopravní obslužností.

K realizaci záměru a jeho využití je základní podmínkou vymezení lokality v Metropolitním plánu v tomto rozsahu:

Hranice území – **Zastavitelné území**

Využití lokality - **Zastavitelná rekreační lokalita**

Transformační plocha – **Zastavitelná rekreační transformační plocha**

Veřejná vybavenost – **Plocha rekreační vybavenosti**

Investičním a Stavebním záměrem k využití funkčních ploch- **Zastavitelná rekreační lokalita** prokazujeme, že je žádoucí, a to v souladu s Veřejným zájmem a za podpory MČ Koloděje, rozvíjet dané území, začlenit tyto doplňující a rozvojové prvky volnočasových aktivit do nové funkční plochy pro podporu rozvoje dětí, mládeže i dospělých.

Záměr je v současné době příznivý i s ohledem na budování dopravní obslužnosti MČ Koloděje (dostavba městského okruhu D1 - Běchovice a stavba dálničního napojení směr Kolín) a docházková dostupnost od MHD.

Projekt není v žádném případě v kolizi s ochranou přírody (do projektu je vložen i vodní prvek jako BIOTOP a další). Na území Prahy bude vytvořen soubor sportovních zařízení, který je společensky žádoucí a veřejností velice dobře hodnocený.

Analýzou dostupnosti sportovních zařízení (např. zajištění rozvrhu pro výuku plavání školní a předškolních dětí, v dopoledních hodinách, je prakticky nemožné, velký zájem je i o plavání novorozenců, aktivních sportovců a dospělých)

V rámci prezentace projektu jsme připraveni konzultovat se zadavatelem i zpracovatelem Metropolitního plánu detaily našeho záměru, případně modifikovat umístění a skladbu jednotlivých sportovišť, a to jak venkovních, tak i vnitřních.

Pro doplnění uvádíme, že naše společnost Ke Kolodějskému zámku, s.r.o. dávala námitku již v prvním kole projednání Metropolitního plánu 30.6.2022.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Západní část pozemků požadavku pro návrh MPP pro opakované veřejné projednání upravena a převedena do plochy v zastavitelné obytné lokalitě, kde využití je upřesněno zastavitelnou rozvojovou plochou s rekreačním využitím. Převažující východní část pozemku není měněnou částí návrhu MPP pro opakované veřejné projednání.

Návrh MPP zde navazuje na stávající právní kontinuitu, kde ve stávajícím ÚP SÚ je vymezena plocha s rozdílným způsobem využití OP - orná půda, plochy pro pěstování zeleniny.

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.

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.

Ohledně výše uvedené argumentace z hlediska neměnné části dále pořizovatel uvádí, že daný požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. I z tohoto důvodu k němu nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám,

které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek a připomínek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028052

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1496

Podatel | **Vivus Uhříněves 7 s.r.o.**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR03N09

Identifikátor podání Portálu Pražana | g69dutqx

Lokalita | 151

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Vivus Uhříněves 7 - Úprava využití území

Vyjádření

Naše společnost jako vlastník uvedených pozemcích (viz LV v příloze) plánuje na těchto pozemcích projekt bytové výstavby, která využívá část pozemků v lokalitě Skupiny [T+R] ploch [417/151/1214] o souhrnné rozloze 106434 m²

Tato námítka navazuje na předchozí námítku Podání č. 1 (Identifikátor podání: jvy9t6he), kde jsme žádali o úpravu RNP a vymezení parku, ale koeficienty stanovující míru využití území v době podání námítky uvedeny nebyly.

Náš stavební záměr má již zpracovanou projektovou dokumentaci, byl projednán všemi dotčenými orgány v rámci projednání žádosti o povolení záměru a probíhá řízení o povolení záměru.

Metropolitní plán nově přiřazuje tuto plochu do Skupiny [T+R] ; [417/151/1214] o souhrnné rozloze 106434 m² s těmito parametry využití:

Typ struktury: heterogenní struktura

Způsob využití: obytná

Z_{max} : 55 %Z_z : 25 %V_z : 5,0

RNP: 6

Odůvodnění

Jsme přesvědčeni, že provedené změny v lokalitě Skupiny [T+R] ploch [417/151/1214] odpovídají umístění pozemku v obci a okolní výstavbě. Přesné umístění parkové/rekreační plochy také napomůže budoucímu řešení lokality.

Majitel dotčených pozemků souhlasí s veškerými provedenými úpravami v Metropolitním plánu, které se týkají plochy 417/151/1214 dále již nepožaduje žádné úpravy.

Rozhodnutí o námitce

Pořizovatel bere na vědomí.

Jedná se o souhlasné vyjádření s návrhem MPP, resp. jeho částí. Podatel explicitně označil ve svém podání toto vyjádření za souhlas s navrženými regulativy projednávané územně plánovací dokumentace.

Námítka

ID 3028055

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1498

Podatel | **HODAN PAVEL**

Zastupuje | 1 FO

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPR01XOP

Identifikátor podání Portálu Pražana | g7axqpm8

Lokalita | 986

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | 1 / Námítka

Vyjádření**NÁMITKA K METROPOLITNÍMU PLÁNU****DRUH PŘIPOMÍNKY: VYMEZENÍ LOKALITY****LOKALITA:** 986/ SKLÁDKA UHŘÍNĚVES a 151/UHŘÍNĚVES**MĚSTSKÁ ČÁST:** PRAHA 22**KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ:** UHŘÍNĚVES**PARCELNÍ ČÍSLO:** 1900/141, 1900/144, 1900/147

NÁMITKA: : Návrh metropolitního plánu svým vymezením lokality nezohledňuje stávající urbanistickou strukturu. Rozvojová plocha by měla navazovat na stávající urbanistické struktury a respektovat uliční profily a měřítko parcelace. Nově budovaná přílehlá zástavba (Sídliště Uhříněves - Vivus) je ohraničena ulicemi Ke kříži a K Dálnici. Parcely lokality skládky Uhříněves za ulicí Ke Kříži jsou zcela odtrženy od hlavní plochy. Na předmětný soubor parcel byla v roce 2022 a 2025 zpracována urbanistická studie, která vznikala ve spolupráci s MČ P22. Tato studie logicky navazuje na stávající zástavbu, dotváří ucelenou čtvrť a respektuje výškové hladiny MTP. Upozorňujeme na situaci sousedního dočasného objektu na p.č. 1900/245, 1900/39, 1900/171, 1900/162, kterou bereme jako referenční i s ohledem na vývoj MP v blízkém okolí.

Stávající

Námítka byla konzultována se zástupci příslušné městské části a městským architektem.

NÁVRH NA ZMĚNU METROPOLITNÍHO PLÁNU

ZMĚNA VYMEZENÍ LOKALITY

LOKALITA 151/UHŘÍNĚVES ZASTAVITELNÁ ROZVOJOVÁ
PLOCHA by se měla rozšířit do LOKALITY 986/ SKLÁDKA
UHŘÍNĚVES tak, aby byla ohraničena ulicemi Ke Kříži a K Dálnici.

LOKALITA: 986/ SKLÁDKA UHŘÍNĚVES > **151/UHŘÍNĚVES**

Zastavitelnost: nezastavitelná > **zastavitelná stavební**

Typ struktury: krajina výrazných vrchů > **heterogenní struktura**

Způsob využití: nezastavitelná rekreační > **zastavitelná obytná**

Míra stability: transformační > **rozvojová plocha**

Míra využití: > **plochy doplňující stávající struktury**

Odůvodnění

NÁMITKA: : Návrh metropolitního plánu svým vymezením lokality nezohledňuje stávající urbanistickou strukturu. Rozvojová plocha by měla navazovat na stávající urbanistické struktury a respektovat uliční profily a měřítko parcelace. Nově budovaná přilehlá zástavba (Sídliště Uhříněves - Vivus) je ohraničena ulicemi Ke kříži a K Dálnici. Parcely lokality skládky Uhříněves za ulicí Ke Kříži jsou zcela odtrženy od hlavní plochy. Na předmětný soubor parcel byla v roce 2022 a 2025 zpracována urbanistická studie, která vznikala ve spolupráci s MČ P22. Tato studie logicky navazuje na stávající zástavbu, dotváří ucelenou čtvrť a respektuje výškové hladiny MTP. Upozorňujeme na situaci sousedního dočasného objektu na p.č. 1900/245, 1900/39, 1900/171, 1900/162, kterou bereme jako referenční i s ohledem na vývoj MP v blízkém okolí.

Stávající

Námítka byla konzultována se zástupci příslušné městské části a městským architektem.

NÁVRH NA ZMĚNU METROPOLITNÍHO PLÁNU

ZMĚNA VYMEZENÍ LOKALITY

LOKALITA 151/UHŘÍNĚVES ZASTAVITELNÁ ROZVOJOVÁ
PLOCHA by se měla rozšířit do LOKALITY 986/ SKLÁDKA
UHŘÍNĚVES tak, aby byla ohraničena ulicemi Ke Kříži a K Dálnici.

LOKALITA: 986/ SKLÁDKA UHŘÍNĚVES > **151/UHŘÍNĚVES**

Zastavitelnost: nezastavitelná > **zastavitelná stavební**

Typ struktury: krajina výrazných vrchů > **heterogenní struktura**

Způsob využití: nezastavitelná rekreační > **zastavitelná obytná**

Míra stability: transformační > **rozvojová plocha**

Míra využití: > **plochy doplňující stávající struktury**

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Námítka

ID 3028057

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1499

Podatel | **MARINOV ZLATKO**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYDDVR

Identifikátor podání Portálu Pražana | g7kzct4d

Lokalita | 518

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 1

Název | Námítka zahrada

Vyjádření

PROTI uvedení parcely 1954/25 k.ú. Košíře hl. m. Praha v městské parkové ploše lesní. Žádáme o uvedení **soukromé zahrady**.

Odůvodnění

Parcela 1954/25 k.ú. Košíře hl.m Praha je v Katastru nemovitostí na LV č. 3404 na kterém je zároveň v našem vlastnictví parcela 1954/11 druh/způsob využití pozemku **zahrada a** 1954/20 se stavbou rodinného domu.

Rozhodnutí o námitce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námitkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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 3028056

Fáze projednání | Návrh – opakované veřejné projednání (2025)

Číslo podatele v evidenci pořizovatele | 1499

Podatel | **MARINOV ZLATKO**

Identifikátor podání MHMP PID | MHMPXPQYDDVR

Identifikátor podání Portálu Pražana | g7kzct4d

Lokalita | 518

Pořadové číslo vyjádření v evidenci pořizovatele | 2

Název | Námítka umístnění

Vyjádření

PROTI umístnění parcely 1954/25 k.ú. Košíře hl.m Praha do území 518/Sídlíště Homolka. Požadujeme s manželkou ponechání v území 519/Sídlíště Poštovka.

Odůvodnění

Parcela 1954/25 k.ú. Košíře hl.m Praha je v Katastru nemovitostí na LV č. 3404 na kterém je zároveň v našem vlastnictví parcela 1954/11 a 1954/20 se stavbou rodinného domu na území 519/Sídlíště Poštovka

Rozhodnutí o námítce

Nebude vyhověno.

Požadavek se netýká měněných regulativů MPP, resp. provedené úpravy mezi veřejným a opakovaným veřejným projednáním. K požadavku nelze přihlížet a brát jej v potaz, neboť v dotčené věci se návrh MPP opakovaně neprojednával.

Podle § 53 odst. 2 věty třetí stavebního zákona se upravený návrh územního plánu v opakovaném veřejném projednání projednává pouze v rozsahu těchto úprav. To znamená, že při opakovaném veřejném projednání návrhu MPP bylo možné uplatňovat námítky a připomínky pouze k těm regulativům, resp. částem návrhu, které byly od veřejného projednání změněny. K námítkám a připomínkám, které nesouvisí s úpravou projednávanou na opakovaném veřejném projednání, se nepřihlíží. Judikatura Nejvyššího správního soudu potvrzuje, že pokud bylo opakované veřejné projednání konáno

pouze v rozsahu změn a možnost podávání námitek byla omezena na upravené části, odpovídá to zákonným požadavkům.

Pořizovatel zároveň o skutečnosti, že v opakovaném veřejném projednání se upravený návrh MPP projednává výlučně v rozsahu provedených úprav dostatečně informoval. Tato skutečnost byla uvedena jak na webovém portálu MPP, tak i ve veřejné vyhlášce, kterou bylo oznámeno konání opakovaného veřejného projednání MPP. Pořizovatel také učinil opatření k usnadnění identifikace měněných částí, konkrétně zveřejnil na webovém portálu k MPP rozdílová schémata grafické části a rozdílový text textové části výroku. Tato rozdílová schémata zároveň tvoří přílohu č. 10 kapitoly 1, resp. přílohu č. 8 kapitoly 1 textové části odůvodnění MPP. Pořizovatel rovněž výslovně upozornil, že námítky a připomínky lze podávat pouze k měněným částem návrhu, i v rámci obou termínů opakovaného veřejného projednání. Dále podrobněji viz příloha P.200 kapitoly 15 textové části odůvodnění.

Nad rámec výše uvedeného pořizovatel dále uvádí:

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.