

KARTY PŘIPOMÍNEK K METROPOLITNÍMU PLÁNU
K OPAKOVANÉMU VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ 2025

1) ZÁSADNÍ PŘIPOMÍNKA

Typ vyjádření: Zásadní připomínka

Vyjádření k: jiné části

Text vyjádření:

Městská část konstatuje, že všechny její uplatněné, avšak dosud nezpracované připomínky by měly být využity jako podklad pro formulaci zadání první systémové změny Metropolitního plánu, a to v nejkratším možném termínu, pokud nedojde k jejich zapracování v rámci vypořádání opakovaného veřejného projednání. Tato připomínka je městskou částí označena za zásadní.

Odůvodnění:

Nový územní plán hlavního města Prahy (dále jen „Metropolitní plán“) je pořizován od roku 2013 na základě schválení jeho zadání Zastupitelstvem hlavního města Prahy. Metropolitní plán byl následně předložen ke společnému jednání v roce 2018, k prvnímu veřejnému projednání v roce 2022 a v roce 2025 k opakovanému veřejnému projednání.

Městská část se s náležitou péčí a v souladu se zákonnými postupy aktivně účastnila obou připomínkových řízení týkajících se návrhu Metropolitního plánu. V rámci společného jednání uplatnila městská část jak systémové, tak konkrétní připomínky. K prvnímu veřejnému projednání pak opět uplatnila systémové a konkrétní připomínky, přičemž všechny připomínky byly podány formou usnesení zastupitelstva městské části.

Metodika zvolená při tvorbě Metropolitního plánu je inovativní a představuje nový přístup k plánování rozvoje hlavního města. Tento přístup však pro všechny zúčastněné znamenal zvýšené nároky na orientaci v návrhu plánu. Odborný tým Městské části Praha 9 byl pověřen detailním prostudováním návrhu Metropolitního plánu ve všech jeho fázích a ve stanovených lhůtách zpracoval jak věcně, tak systémově připomínky, jejichž cílem bylo chránit zájmy městské části v oblasti rozvoje jejího území, zvýšit předvídatelnost rozhodovací činnosti, zajistit ochranu veřejných zájmů a zlepšit využitelnost plánu při rozhodování stavebního úřadu. Připomínky směřovaly zejména k identifikaci systémových nedostatků návrhu předpisu s cílem umožnit jeho tvůrčí úpravu zpracovatelem a pořizovatelem.

V procesu projednávání návrhu byly zásadní konkrétní požadavky městské části většinově akceptovány a zapracovány, což vedlo k odstranění řady věcných chyb a reflektování legitimních zájmů městské části. Přesto však nebyly všechny připomínky, zejména systémového charakteru, do návrhu plánu začleněny, a to i v důsledku jejich nepochopení ze strany zpracovatele. Absence zapracování těchto připomínek znamená, že některé podstatné zájmy městské části zůstávají nedostatečně chráněny.

Metropolitní plán je právním předpisem, jehož účelem je stanovit podmínky pro koordinovaný rozvoj území městské části v rámci hlavního města Prahy, a to kodifikací vůle samosprávy, následným projednáním a zajištěním co nejvyšší míry předvídatelnosti podmínek pro realizaci záměrů a ochranu hodnot na území městské části. Za klíčové považuje městská část vytvoření podmínek pro transparentní rozhodování stavebního úřadu ve věci konkrétních záměrů na změny v území. Z tohoto důvodu je nezbytné, aby Metropolitní plán jednoznačně a konkrétně formuloval koncepce rozvoje města jako referenční rámec pro stabilizaci nebo změnu charakteru lokalit, stanovení potřeb veřejné infrastruktury a veřejné vybavenosti, a tím i podmínek pro obsah plánovacích smluv. Současně je nutné, aby Metropolitní plán minimalizoval interpretační nejasnosti při posuzování podmínek rozvoje dosud nezastavěných ploch v rámci stabilizovaných lokalit.

Metropolitní plán hlavního města Prahy byl pořizován po mimořádně dlouhou dobu, během níž došlo k zásadním změnám legislativního prostředí, zejména v oblasti stavebního práva. Vzhledem k nabytí účinnosti zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, a souvisejících prováděcích předpisů je nezbytné, aby byl Metropolitní plán bezodkladně adaptován na novou právní úpravu. Absence této adaptace by mohla vést k nesouladu s cíli a úkoly územního plánování vymezenými v § 38 a § 39 stavebního zákona.

Nový stavební zákon zavádí systémové nástroje, které Metropolitní plán v současné podobě neobsahuje. Za klíčové lze považovat zejména:

- **definici prvků veřejné infrastruktury** (§ 2 odst. 1 písm. k) stavebního zákona),
- **rozšíření možnosti vymežit veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření s právem vyvlastnění** (§ 170 stavebního zákona), které nahrazují dosavadní nefunkční nástroj předkupního práva. Tyto instituty je nutné zapracovat do následné změny Metropolitního plánu co nejdříve, aby byl zajištěn soulad s novou právní úpravou a umožněno efektivní naplňování veřejných zájmů.

Městská část Praha 9 požaduje, aby návrh MPP reflektoval všechny změny územního plánu, na které se vztahují **Kontribuční pravidla** dle metodiky hlavního města Prahy upravující spoluúčast investorů na rozvoji města. Tato metodika představuje závazný rámec pro sjednávání plánovacích smluv a zajištění veřejné infrastruktury v souvislosti s rozvojovými záměry (§ 97 a násl. zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon).

Městská část Praha 9 má k dnešnímu dni uzavřeno více než 40 smluv, jejichž předmětem je zajištění veřejné infrastruktury a dalších veřejných zájmů v návaznosti na konkrétní investiční záměry. Tyto smlouvy byly uzavřeny na základě souhlasu orgánů městské části s příslušnými záměry a představují právní závazky, které je nutné respektovat při tvorbě a schvalování MPP.

Soulad návrhu MPP s uzavřenými smlouvami je nezbytný z hlediska právní jistoty účastníků, ochrany legitimních očekávání a kontinuity územního plánování. Opomenutí těchto závazků by mohlo vést k porušení principu právní jistoty (§ 2 odst. 3 správního řádu) a k ohrožení realizace veřejně prospěšných opatření, která byla sjednána v rámci kontribučních pravidel.

Z uvedených důvodů městská část opakovaně trvá na tom, aby návrh MPP byl v souladu s uzavřenými smlouvami a memorandy, a aby byly do plánu řádně zapracovány všechny změny územního plánu, které jsou předmětem těchto závazků.

Současně je nezbytné, aby byl Metropolitní plán aktualizován ve vztahu k aktuálnímu stavu katastru nemovitostí a právního stavu povolovacích procesů.

2) ZÁSADNÍ PŘIPOMÍNKA

Typ vyjádření: Zásadní připomínka

Vyjádření k: jiné části

Text vyjádření:

Městská část požaduje, aby Metropolitní plán hlavního města Prahy zpřesnil formulace rozvojových koncepcí města tak, aby územně konkretizovaly základních deset tezí uvedených v Hlavě I Metropolitního plánu.

Tato připomínka je městskou částí označena za zásadní.

Odůvodnění:

Koncepce rozvoje území hlavního města Prahy představuje základní nástroj ochrany koncepčního rozvoje jeho území, a to zejména v případě dílčích změn územního plánu. Zároveň slouží jako opora pro rozhodování v území v citlivých a sporných situacích. Je nezbytné, aby tyto koncepce byly formulovány jednoznačně a dostatečně robustně, aby mohly být v kombinaci s flexibilními požadavky na využití území – například obytných ploch a lokalit – efektivně využívány při managementu nabídky a poptávky po plochách určených pro bydlení, práci, služby, občanskou vybavenost, dopravu apod., a to jak v rámci řízení o povolování konkrétních záměrů, tak i při vyjednávání podmínek jejich realizace. Jasně a srozumitelně formulované koncepce jsou rovněž klíčové jako východisko pro zadávání územních studií a pro zpracování územních plánů.

V návaznosti na konkretizaci podmínek obsahu územního plánu vymezené části Prahy (ÚPČP) dle čl. 157 a na nově vložený odstavec (3), který stanoví, že „nesmí se tak ale stát v rozporu s koncepcemi Metropolitního plánu“, je žádoucí, aby koncepce uspořádání území hlavního města Prahy byly ve výroku nového Metropolitního plánu formulovány natolik jednoznačně, aby bylo při pořizování a zpracování ÚPČP možné jednoznačně vyhodnotit jejich naplnění a soulad s těmito koncepcemi.

Dosavadní formulace koncepcí v Metropolitním plánu však zpravidla odkazují na „koncepce plánu“ a nikoliv explicitně na „koncepti uspořádání území hlavního města Prahy“. Navíc se v převážné míře věnují spíše metodickému přístupu než věcné formulaci účelu a umístění, tedy otázkám „co“, „kde“ a „za jakým účelem“ má být v území realizováno, jak je zřejmé z níže uvedených příkladů.

Nový územní plán hl. m. Prahy dostatečně jasně neproazuje dopady navrhovaných kapacit, způsobů využití a jejich rozmístění na požadavky na kapacitu komunikační sítě nejen hl. m. Prahy, ale zejména Prahy 9, tj. např. vyhodnotit reálný dopad navrhovaného nárůstu počtu obyvatel a uživatelů Městské části Praha 9 (nárůst až na 60 tis. obyvatel) z hlediska jejích kapacit a následně navrhnout odpovídající opatření pro zvýšení robustnosti dopravní sítě, vč. návrhu nových komunikací.

3) ZÁSADNÍ PŘIPOMÍNKA

Typ vyjádření: Zásadní připomínka

Vyjádření k: jiné části

Text vyjádření:

Městská část požaduje, aby Metropolitní plán hlavního města Prahy lokalizoval požadavky na využití jednotlivých lokalit způsobem, který povede k vyšší míře konkrétnosti a použitelnosti těchto požadavků jako závazných pravidel pro povolování konkrétních záměrů v území. Tato připomínka je městskou částí označena za zásadní.

Odůvodnění:

Metropolitní plán zavedl institut tzv. „lokalit“ jako územních jednotek, které umožňují individualizaci obecných pravidel a zpřesnění požadavků koncepce uspořádání území hlavního města Prahy. Dosavadní úprava však ve většině případů nevede k přesnému vymezení těchto pravidel v konkrétních plochách území, neboť institut „individuálních regulativů“ pro jednotlivé lokality není v rámci vyjmenovaných témat využíván, s výjimkou ojedinělých případů.

Z pohledu koncepčního plánování území je nezbytné, aby nástroje územního plánování umožňovaly nejen formulaci pravidel pro prostorově vymezené plochy, ale rovněž vytváření obecně použitelných regulativů, které budou efektivně aplikovatelné i na abstraktní koncepcie, jež nemusejí být vždy jednoznačně lokalizovatelné. Tato pravidla musejí být formulována tak, aby přispívala ke zvyšování kvality života a rozvoji hodnot v jednotlivých lokalitách města.

Z hlediska právní úpravy je absence individuálních regulativů pro různé typy lokalit (například s různou hustotou zástavby, odpovídající 200, 300, 400, 500, 600 či 800 obyvatel na hektar) považována za systémový nedostatek v rámci plánovacích nástrojů. Podle § 43 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, je územní plán povinen stanovit základní koncepci rozvoje území obce, včetně urbanistické struktury a charakteru jednotlivých lokalit. Pokud tyto charakteristiky nejsou konkretizovány prostřednictvím individuálních regulativů, vzniká právní nejistota při aplikaci pravidel na konkrétní záměry v území.

Dle ustálené judikatury je nezbytné, aby územní plán obsahoval dostatečně určité a předvídatelné regulativy, které umožní správním orgánům rozhodovat v souladu s principem právní jistoty a předvídatelnosti. Nedostatek konkrétních a lokalizovaných regulativů může vést k aplikačním problémům a ohrožení ochrany veřejných i individuálních zájmů v území.

4) ZÁSADNÍ PŘIPOMÍNKA

Typ vyjádření: Zásadní připomínka

Vyjádření k: *grafické části (výkresům)*

Text vyjádření:

Městská část požaduje, aby zpracovatel Metropolitního plánu zpřesnil a vymezil páteřní dopravní stavby na území MČ jako veřejně prospěšné stavby (VPS), jedná se zejména a tzv. Vysočanskou radiálu, tramvajovou trať, která je vymezena pouze jako „rezerva“ nikoliv VPS. Dále aby plocha nazvaná Veřejná vybavenost č. 800/157/2189 - plocha o velikosti 12653 m² rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití: občanská vybavenost byla změněna na VPS pro Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy.

Tato připomínka je městskou částí označena za zásadní.

Jedná se o stavby

Systém pozemních komunikací

610/-/120 Vysočanská radiála — územní rezerva

Veřejná doprava / Tramvajová doprava

622/-/62 Tramvajová trať Hloubětín – Letňany — územní rezerva

Propojení ul. Sousedíkova směrem do ul. Podkovářská

Požadujeme, aby plocha nazvaná Veřejná vybavenost č. 800/157/2189 - plocha o velikosti 12653 m² rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití: občanská vybavenost byla změněna na VPS pro Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy.

Odůvodnění:

Jedním z klíčových prvků návrhu územního plánu je vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS), které slouží k zajištění veřejné infrastruktury a mohou být důvodem pro vyvlastnění (§ 5 odst. 1 písm. b) stavebního zákona ve spojení s § 2 odst. 1 písm. c) zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění).

Z předloženého návrhu územního plánu vyplývá, že dochází k převzetí vybraných stávajících prvků dopravní infrastruktury, jakož i návrhů obsažených v předchozí dokumentaci. Tento postup však postrádá zřejmou koncepční návaznost, která by zajišťovala logické a funkční propojení jednotlivých dopravních prvků v rámci celého řešeného území. Návrh neidentifikuje nové kapacitní směry dopravy, které by odpovídaly předpokládanému zatížení území, zejména s ohledem na očekávaný pohyb přibližně 350 000 osob. Absence takového řešení může vést k nedostatečné dopravní obslužnosti, což je v rozporu s požadavky na zajištění veřejné infrastruktury dle § 55 odst. 2 stavebního zákona.

Zejména na území městské části Praha 9 chybí v návrhu zásadní dopravní stavba, která by měla být vymezena jako veřejně prospěšná stavba.

Při vymezování rozvojových ploch a podmínek jejich využití je nezbytné respektovat požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek, podle něhož musí být zajištěna dopravní a technická infrastruktura odpovídající rozsahu plánovaného rozvoje. Podle ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu je podmínkou zákonnosti územního plánu i jeho vnitřní proporcionalita a zajištění veřejných zájmů, zejména dopravní obslužnosti.

Dle dopravně-inženýrských podkladů (IPR) generuje rozvojová oblast VRÚ Letňany–Kbely přibližně 46 000 jízd denně, přičemž v součtu s další plánovanou výstavbou v Letňanech může dopravní zátěž dosáhnout až 236 000 jízd/den. Přestože se tato oblast nachází mimo území MČ Praha 9, většina dopravních proudů vstupuje na její

území, což způsobuje přetížení komunikací a zhoršení dopravní prostupnosti Vysočan, Hloubětína a Proseka. Územní studie identifikuje klíčové podmiňující dopravní stavby, jejichž realizace je nezbytná k zabránění dopravnímu kolapsu. Jedná se zejména o:

- přestavbu křižovatky Klíčov,
- vybudování tramvajové sítě severovýchodního města,
- Vysočanskou radiálu,
- napojení na dálniční okruh,
- rekonstrukci železniční trati č. 071.

Vysočanská radiála je strategickým dopravním projektem pro Prahu 9, který má zásadní význam pro odvedení tranzitní dopravy a stabilizaci dopravních vztahů v severovýchodním sektoru města. Nedokončení této stavby udržuje oblast v dopravní podkapacitě. Při očekávané zátěži až 236 000 jízd/den bude část dopravy směřovat přes území Prahy 9, a radiála tak představuje klíčový stabilizační prvek. Navrhují přesun zbývajících částí Vysočanské radiály z rezervy do návrhu.

Tramvajová trať propojující Vysočany, Hloubětín a Letňany byla v roce 2025 stabilizována technickou studií a představuje zásadní kapacitní spojení pro odlehčení přetížené MHD v Praze 9. Územní studie VRÚ Letňany–Kbely ji označuje jako podmiňující stavbu pro rozvoj této oblasti. Vzhledem k tomu, že velká část cestujících směřuje přes území Prahy 9, je tato trať pro městskou část nezbytná.

Metropolitní plán musí závazně vymezit klíčová pěší a cyklistická propojení a jejich zázemí, včetně označení vybraných propojení a lávek jako veřejně prospěšných staveb (VPS) či veřejných prostranství.

Odůvodnění:

Podle § 43 odst. 1 stavebního zákona musí územní plán stanovovat závazné regulativy pro využití území, včetně zajištění prostupnosti. Návrh Metropolitního plánu ponechává vymezení pěších a cyklistických propojení pouze na doporučené úrovni, což je v rozporu s cílem územního plánování (§ 18 stavebního zákona), který zahrnuje zajištění udržitelné mobility a bezpečného pohybu osob. Absence závazného vymezení může vést k neproveditelnosti koncepce „města krátkých vzdáleností“ a k porušení zásady ochrany veřejného zájmu (§ 2 odst. 4 správního řádu). Judikatura NSS (např. č. j. 6 As 288/2018-45) potvrzuje, že územní plán musí být dostatečně konkrétní, aby zajistil realizaci veřejné infrastruktury.

Požadujeme, aby plocha nazvaná Veřejná vybavenost č. 800/157/2189 - plocha o velikosti 12653 m² rezervovaná pro veřejnou vybavenost, pro využití: občanská vybavenost byla změněna na VPS pro Hasičský záchranný sbor hl. m. Prahy.

5) ZÁSADNÍ PŘIPOMÍNKA

Typ vyjádření: Zásadní připomínka

Vyjádření k: jiné části a grafické části MPP

Text vyjádření:

Městská část požaduje, aby zpracovatel Metropolitního plánu jednoznačně upravil pravidla výškové regulace ve vztahu k popisu cílového charakteru jednotlivých lokalit, a to tak, aby prostorové uspořádání, urbanistická kompozice a charakter budoucí zástavby přispívaly k vytváření a posilování harmonického prostředí v hodnotných územích městské části. Tato požadavky jsou z pohledu městské části zásadní pro zajištění ochrany urbanistických a kulturních hodnot konkrétních lokalit. Tato připomínka je městskou částí označena za zásadní.

Odůvodnění:

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

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

Městská část žádá, aby zpracovatel Metropolitního plánu jednoznačně upravil pravidla výškové regulace ve vztahu k popisu cílového charakteru jednotlivých lokalit, a to tak, aby prostorové uspořádání, urbanistická kompozice a charakter budoucí zástavby přispívaly k vytváření a posilování harmonického prostředí v hodnotných územích městské části. Tato požadavky jsou z pohledu městské části zásadní pro zajištění ochrany urbanistických a kulturních hodnot konkrétních lokalit.

Z hlediska právního lze konstatovat, že článek 103 návrhu Metropolitního plánu, který operuje s tzv. „čtvercovou“ sítí bez přesně vymezeného vztahu těchto čtverců ke kapacitám území, může být v rozporu s požadavky na určitost a přezkoumatelnost regulativů, jak je stanoveno v § 2 odst. 4 správního řádu. Regulativy územního plánu musí být formulovány tak, aby byly jednoznačné, předvídatelné a aplikovatelné v rámci správního řízení o umísťování staveb.

Není zřejmé, zda mají podrobnější ustanovení týkající se výškové regulace v jednotlivých lokalitách přednost před obecnou geograficky vymezenou čtvercovou sítí, nebo zda je tomu naopak. Tento nejasný vztah mezi výškovou regulací a čtvercovou sítí může vést k právní nejistotě při aplikaci územního plánu a rozhodování správních orgánů v povolovacím procesu.

Z hlediska právního lze konstatovat, že článek 103 návrhu Metropolitního plánu, který operuje s tzv. „čtvercovou“ sítí bez přesně vymezeného vztahu těchto čtverců ke kapacitám území, může být v rozporu s požadavky na určitost a přezkoumatelnost regulativů, jak je stanoveno v § 2 odst. 4 správního řádu. Regulativy územního plánu musí být formulovány tak, aby byly jednoznačné, předvídatelné a aplikovatelné v rámci správního řízení o umísťování staveb.

Není zřejmé, zda mají podrobnější ustanovení týkající se výškové regulace v jednotlivých lokalitách přednost před obecnou geograficky vymezenou čtvercovou sítí, nebo zda je tomu naopak. Tento nejasný vztah mezi výškovou regulací a čtvercovou sítí může vést k právní nejistotě při aplikaci územního plánu a rozhodování správních orgánů v povolovacím procesu.

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

Městská část soustavně upozorňuje na to, že pevný rastr 100x100 m orientovaný ve směru sever - jih neodpovídá stávající struktuře zástavby hl. m. Prahy. Jedna z cest je například použití „bloků“ místo „čtverců“, anebo alespoň rozdělení čtvercové sítě hranicemi lokalit může být z právního hlediska vhodnější.

6) ZÁSADNÍ PŘIPOMÍNKA

Typ vyjádření: Zásadní připomínka

Vyjádření k: *grafické části (výkresům)*

Text vyjádření:

Městská část požaduje, aby zpracovatel Metropolitního plánu jednoznačně zakotvil nástroje, které umožní garantovat polyfunkční či monofunkční charakter částí „obytných“ ploch nebo jednotlivých lokalit. Tato požadavek je z pohledu městské části zásadní, neboť absence explicitní garance konkrétního funkčního využití území může vést k právní nejistotě, neefektivnímu řízení rozvoje území a může negativně ovlivnit kapacitní plánování i zajištění odpovídající občanské vybavenosti. Městská část proto trvá na tom, aby Metropolitní plán obsahoval přesně definované mechanismy, které zajistí, že v rámci vymezených částí obytného území bude jednoznačně určeno, zda má území plnit polyfunkční či monofunkční funkci, a že tyto podmínky budou závazné a vymahatelné v rámci správních řízení o využití území. Tato připomínka je městskou částí označena za zásadní.

Odůvodnění:

„Garance“ není totéž co „umožnění“, ale stanovení takových podmínek, že novou výstavbou musí být realizován navrhovaný stav.

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

V územním plánu povinností vymezit funkční využití ploch tak, aby bylo zajištěno efektivní a koordinované uspořádání území. Pouhé „umožnění“ určitého využití bez jeho závazného určení (garance) neodpovídá požadavkům právní jistoty a předvídatelnosti regulace, jak vyžaduje ustálená judikatura Nejvyššího správního soudu.

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

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

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

Absence regulace aktivního parteru vede k vzniku monofunkčních obytných čtvrtí bez základních služeb, což je v rozporu s cílem územního plánování (§ 18 stavebního zákona) a s koncepcí „města krátkých vzdáleností“. Aktivní

parter podporuje přirozenou bezpečnost veřejných prostor a sociální soudržnost. Judikatura NSS (např. č. j. 1 Ao 2/2010-116) potvrzuje nutnost regulativů, které zajistí funkční vyváženost území.

7) ZÁSADNÍ PŘIPOMÍNKA

Typ vyjádření: Zásadní připomínka

Vyjádření k: jiné části a grafické části (výkresům)

Text vyjádření:

Požadavky na vymezení ploch pro školy, školky, sportoviště.

Městská část požaduje, aby zpracovatel využil v metropolitním plánu nástroje umožňující garanci podmínek pro realizaci bilancovaných potřeb občanské vybavenosti v rozsahu ploch občanské vybavenosti pro školství, sport a rekreaci vymezených v platném ÚPSÚ hl. m. Prahy, ale zejména i pro nově navržené rozvojové a transformační lokality. Tato připomínka je městskou částí označena za zásadní.

Odůvodnění:

Dle § 19 odst. 1 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. musí být rozvoj území koncipován tak, aby byl vyvážený, tj. aby byly zajištěny podmínky pro bydlení, pracovní příležitosti, veřejnou infrastrukturu a ochranu hodnot území. Z předloženého návrhu MPP lze dovodit, že návrh územního plánu, který sice obsahuje nové rozvojové plochy odpovídající deklarovanému cíli absorbovat nárůst obyvatelstva o cca 350 000 osob (na MČ P9 je přírůstek cca 60tis obyvatel), avšak neobsahuje dostatečně konkrétní plochy určené pro veřejnou vybavenost a dopravní infrastrukturu, a zároveň neprokazuje, že stávající kapacity jsou schopny tento nárůst absorbovat, nenaplní požadavek vyváženosti dle citovaného ustanovení.

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

*Pojem „garance“ nelze zaměňovat s pouhým „umožněním“ určitého stavu. Garance představuje **stanovení závazných podmínek**, jejichž naplněním musí být **realizován předpokládaný či navrhovaný stav** v území, nikoli jen vytvoření potenciálu pro jeho budoucí dosažení. V kontextu územního plánování to znamená, že pokud má být v rámci **Metropolitního plánu Prahy (MPP)** zajištěna určitá kapacita či funkce území — například kapacita veřejného vybavení —, musí být **tyto parametry konkrétně vyjádřeny již v samotném MPP**, nikoliv pouze deklarovány formou obecného záměru nebo odkazu na nižší územně plánovací dokumentaci.*

*Nelze proto odkládat řešení či konkretizaci těchto závazných parametrů na **nižší územně plánovací dokumentaci**, ať již půjde o **územní plán části Prahy (ÚPČP)**, které by v daném systému byly vydávány až v následujícím programovém období (např. po roce 2030), nebo o **územní studii**, jako je v daném případě **Územní studie Vysočany**. Tato územní studie totiž **není opatřením obecné povahy, nemá regulační závaznost, ale doporučenou závaznost**. Současně tato studie **není plně propsána v nadřazené územně plánovací***

dokumentaci, tj. Metropolitním plánem Prahy způsobem, který by umožňoval přenášet garance obsažené v MPP na její úroveň.

Pokud tedy má mít **městská část** skutečně **garantovány kapacity veřejného vybavení** v rámci MPP, je nezbytné, aby **tyto kapacity byly v plánu explicitně vymezeny a závazně stanoveny**. Nestačí jejich **deklarace** či **odkaz** na to, že budou „**zpřesněny**“ či „**upřesněny**“ **územní studií**, neboť z MPP by v takovém případě **nebylo zřejmé**, jaké konkrétní parametry veřejného vybavení se mají územní studií regulovat a **za jakých podmínek**.

Metropolitní plán na území městské části nevymezuje jedinou VPS pro realizaci občanské vybavenosti, a to ani v (návrhových) plochách, které jsou vymezené v transformačních a rozvojových územích.

Rušení nebo přesouvání ploch občanské vybavenosti v návrhu Metropolitního plánu je v rozporu s cílem územního plánování (§ 18 stavebního zákona) a se zásadou ochrany veřejného zájmu (§ 2 odst. 4 správního řádu). Vzhledem k plánovanému populačnímu růstu je nezbytné závazně vymezit plochy pro školství a komunitní vybavenost, jinak hrozí porušení práva obyvatel na dostupnost základních veřejných služeb. Judikatura NSS (např. č. j. 1 Ao 2/2010-116) zdůrazňuje, že územní plán musí zajistit funkční vyváženost území.

8) ZÁSADNÍ PŘIPOMÍNKA

Typ vyjádření: Zásadní připomínka

Vyjádření k: jiné části a grafické části (výkresům)

Text vyjádření:

Městská část požaduje, aby zpracovatel vytvořil v metropolitním plánu nástroje umožňující garanci podmínek pro ochranu drobné zeleně, ploch pro rekreaci a sport a zeleně ve vnitroblocích. Tato připomínka je městskou částí označena za zásadní.

Odůvodnění:

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

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

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

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

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

Městská část pro ilustraci nejasností při výkladu ustanovení metropolitního plánu využije příklad aplikace pevných a plovoucích značek na vlastnosti záměrů:

Pevná značka (graficky obvykle hranatá) představuje vymezení funkčního využití území o rozloze menší než 2 500 m², které je stabilizováno nebo navrženo v rámci jiné funkční plochy. Umisťuje se do těžiště této podměrečné plochy. Slouží k vyjádření konkrétního funkčního využití, které je třeba respektovat při rozhodování o umísťování staveb (§ 5 odst. 1 písm. b) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon).

Plovoucí značka (graficky obvykle kruhová) vyjadřuje požadavek na umístění funkční plochy bez specifikace její přesné polohy a rozlohy. Její význam spočívá v indikaci budoucího záměru, který musí být konkretizován v dalších stupních plánovací dokumentace nebo při povolování staveb (§ 5 odst. 1 písm. c) stavebního zákona).

Při umísťování staveb v území, kde je vyznačena pevná značka, je nezbytné respektovat její funkční využití. To znamená, že stavební záměr musí být v souladu s touto specifikací, jinak může být zamítnut (§ 152/2024 Sb., vyhláška o územně plánovací dokumentaci, § 4 odst. 2).

V případě plovoucí značky je třeba při změnách v území zajistit podmínky pro její realizaci. To zahrnuje zejména:

- zpracování zastavovací studie (§ 152/2024 Sb., § 6 odst. 1),*
- nebo uzavření dohody o parcelaci (§ 146/2024 Sb., § 12 odst. 3), které umožní posoudit konkrétní umístění a velikost plochy.*

Pokud je plovoucí značka umístěna v ploše zeleně, musí být při povolování staveb zachován dominantní podíl zeleně. To vyplývá z požadavku na ochranu veřejného prostoru a ekologických funkcí území (§ 19 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny; § 5 odst. 1 písm. d) stavebního zákona).

NSS ve svém rozsudku sp. zn. 1 Ao 1/2009 uvedl, že „grafické prvky územního plánu, byť nemají povahu regulativu, mohou být závazné, pokud jsou výslovně označeny jako závazné části dokumentace“. To se vztahuje i na pevné a plovoucí značky, pokud jsou takto definovány v odůvodnění nebo regulativech územního plánu.

Z textové části Metropolitního plánu Prahy nevyplývá jednoznačně způsob, jak má být definována přesná velikost plochy, která je plovoucí značkou vyjadřována. Chybí zde explicitní regulativ, který by stanovil minimální prostorové nároky pro jednotlivé typy funkčního využití.

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

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

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

Tato skutečnost může vést k právní nejistotě při aplikaci plovoucích značek v řízeních o umisťování staveb (§ 152/2024 Sb., vyhláška o územně plánovací dokumentaci, § 4 odst. 2).

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

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

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

Formální připomínky se vztahují k aplikaci Metropolitního plánu Prahy (dále jen „MPP“) jako územně plánovací dokumentace zpracované v měřítku 1 : 10 000. Uvedené měřítko je z hlediska rozhodovací činnosti stavebních úřadů považováno za nedostatečně podrobné. Tento nedostatek je zvláště patrný v případech, kdy pro dané území nebyl dosud vydán územní plán části obce (ÚPČP), regulační plán ani územní studie, a kdy dostupné územně analytické podklady (ÚAP) nejsou zpracovány v měřítku, které by umožnilo prokazatelně ověřit soulad se závaznou grafickou částí MPP.

V důsledku této skutečnosti grafická část MPP v měřítku 1 : 10 000 nemůže být považována za dostatečně vypovídající a závaznou podkladovou vrstvu pro rozhodování o souladu stavebních záměrů s územním plánem ve smyslu § 193 stavebního zákona. Stavební úřady tak postrádají jednoznačné nástroje, které by jim umožnily identifikovat konkrétní plochy veřejných prostranství, zejména tzv. „plovoucí značky“ náměstí ve stabilizovaném území. Absence přesného vymezení velikosti, tvaru a rozměru těchto ploch znemožňuje přesné posouzení, zda je stavební záměr s územním plánem v souladu, čímž vzniká právní i faktická nejistota při aplikaci § 193 stavebního zákona.

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

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

Nejasnosti se projevují i při výpočtu koeficientu podlažních ploch (KPP) a při stanovení regulované plochy budovy, kdy dochází k rozdílům v jednotkách m², jež nelze přesně doložit. Tyto rozdíly mohou mít zásadní dopad na zákonnost a přezkoumatelnost rozhodnutí stavebního úřadu, neboť ovlivňují posouzení souladu stavby s regulativy MPP.

Z právního hlediska je proto nutno konstatovat, že aplikace Metropolitního plánu Prahy v jeho současné podobě vykazuje podstatné nedostatky v oblasti určitosti, přezkoumatelnosti a závaznosti regulativů, které mohou vést k porušení zásady zákonnosti správního řízení a ohrozit předvídatelnost rozhodovací praxe stavebních úřadů.

9) ZÁSADNÍ PŘIPOMÍNKA

Typ vyjádření: Zásadní připomínka

Vyjádření k: jiné části a grafické části (výkresům)

Text vyjádření:

Městská část požaduje, aby zpracovatel propsal v plném rozsahu Územní studii Vysočany do metropolitního plánu, tak, aby MPP garantoval podmínky pro ochranu „kapesní“ zeleně /mějme na mysli parkové plochy pod 2.500 m²/, prostupy územím, garantoval plochy pro rekreaci a sport, zeleně ve vnitroblocích a zejména veřejné vybavení (dle názvosloví MPP Občanské vybavení). Tato připomínka je městskou částí označena za zásadní.

Odůvodnění

Územní studie je podle stavebního zákona, nástrojem, který má za cíl prověřovat a posuzovat možná řešení vybraných problémů v území, které mohou významně ovlivnit nebo podmínit jeho budoucí využití a prostorové uspořádání. Její funkce je primárně odborná a analytická, přičemž slouží jako podklad pro rozhodování v území, pořizování územně plánovací dokumentace.

*Z hlediska právní závaznosti je však klíčové, že územní studie může být využita jako podklad pro rozhodování v území **pouze v těch částech, v nichž je v souladu s územně plánovací dokumentací**. To znamená, že její obsah nesmí být v rozporu s platným územním plánem obce, regulačním plánem nebo zásadami územního rozvoje kraje, které byly vydány formou opatření obecné povahy (OOP) podle § 172 správního řádu.*

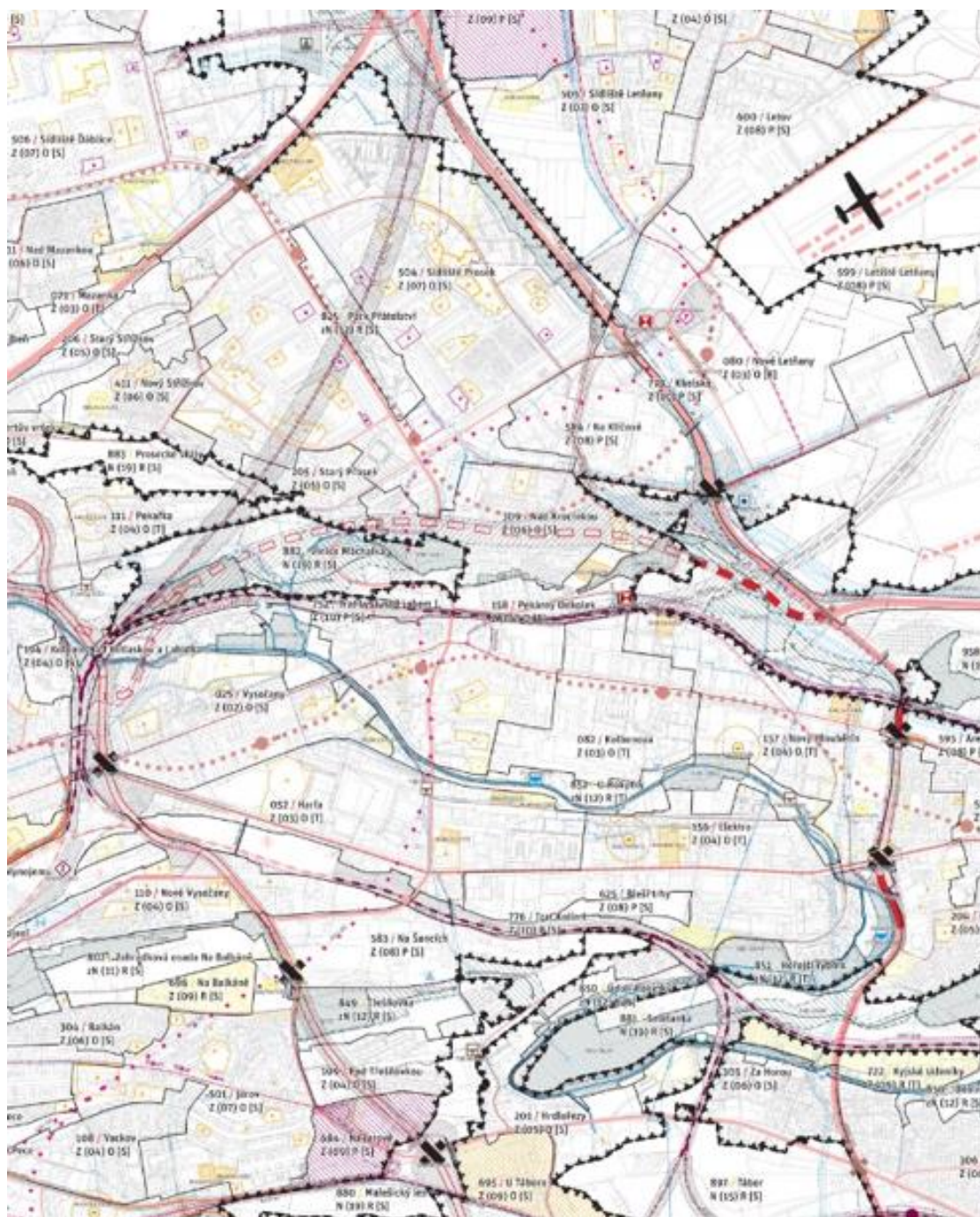
*OOP je právní akt, který vzniká na základě formálního správního řízení, zahrnuje veřejné projednání, vypořádání připomínek a umožňuje soudní přezkum. Jeho právní závaznost je vyšší než pouhé usnesení zastupitelstva obce, které může iniciovat pořízení územní studie, avšak samo o sobě nezakládá její právní účinky. Stejně tak **zápis územní studie do registru územních studií** podle má pouze evidenční charakter a nezakládá její závaznost pro rozhodování v území.*

*Územní studie může být využita jako podklad pro pořizování územně plánovací dokumentace **jen tehdy, pokud není v rozporu zejména s nadřazenou územně plánovací dokumentací**. Naopak územní studie musí vycházet z regulativů MPP. V opačném případě by její využití mohlo vést k nezákonnosti navazujících plánovacích aktů,*

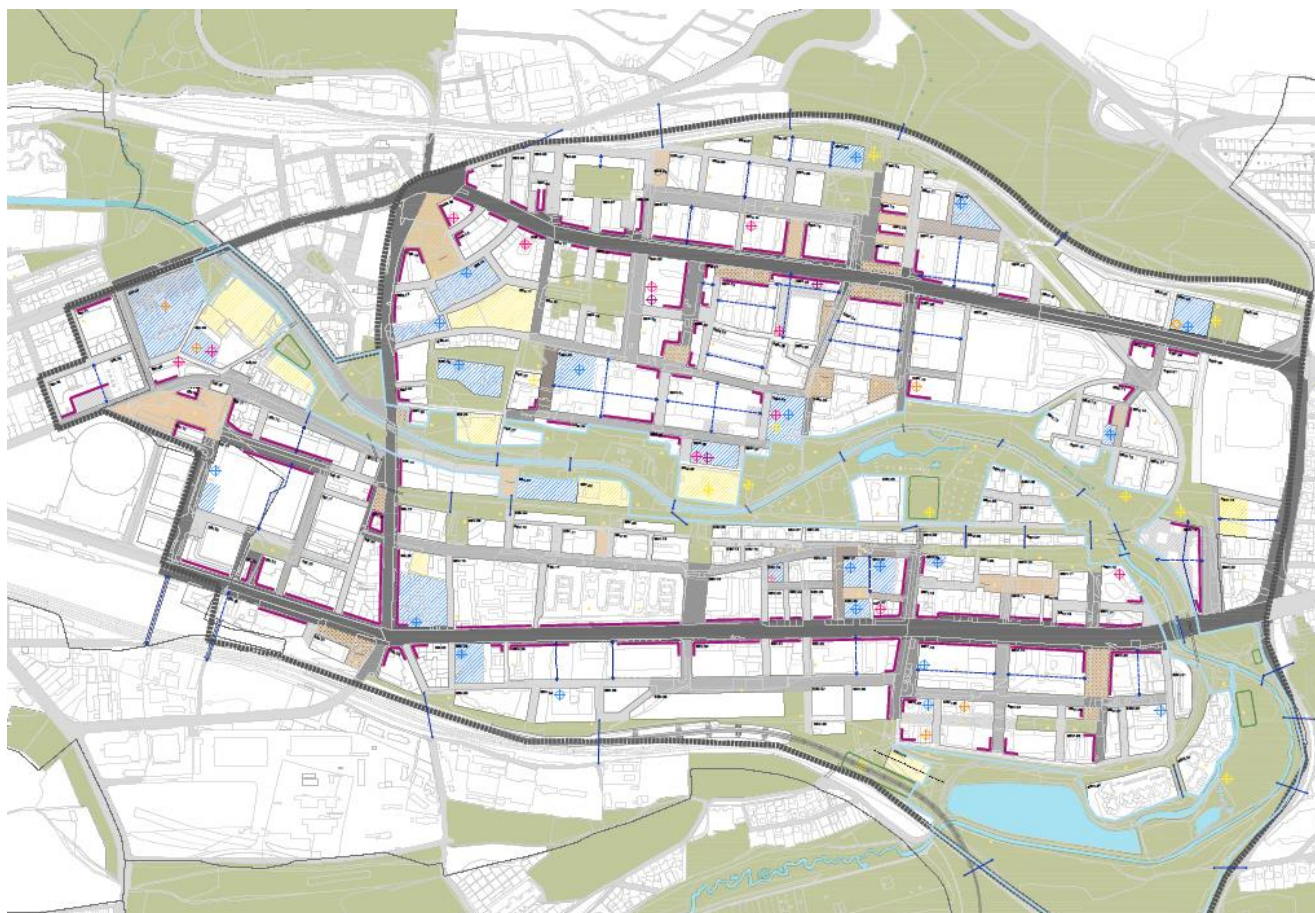
což by mohlo být důvodem pro jejich zrušení správním orgánem nebo soudem. Judikatura Nejvyššího správního soudu opakovaně zdůrazňuje nutnost respektování hierarchie územně plánovací dokumentace.

Metropolitní plán musí závazně vymezit klíčová pěší a cyklistická propojení a jejich zázemí, včetně označení vybraných propojení a lávek jako veřejně prospěšných staveb (VPS) či veřejných prostranství. Podle § 43 odst. 1 stavebního zákona musí územní plán stanovovat závazné regulativy pro využití území, včetně zajištění prostupnosti. Návrh Metropolitního plánu ponechává vymezení pěších a cyklistických propojení pouze na doporučené úrovni, což je v rozporu s cílem územního plánování (§ 18 stavebního zákona), který zahrnuje zajištění udržitelné mobility a bezpečného pohybu osob. Absence závazného vymezení může vést k neproveditelnosti koncepce „města krátkých vzdáleností“ a k porušení zásady ochrany veřejného zájmu (§ 2 odst. 4 správního řádu). Judikatura NSS (např. č. j. 6 As 288/2018-45) potvrzuje, že územní plán musí být dostatečně konkrétní, aby zajistil realizaci veřejné infrastruktury.

V daném případě je MPP v rozporu s ÚS Vysočany a v části s ÚS Letňany.



Obr. MPP (2025)



Obr. US (2025)

10) ZÁSADNÍ PŘIPOMÍNKA

Typ vyjádření: Zásadní připomínka

Vyjádření k: jiné části a grafické části (výkresům)

Text vyjádření:

Městská část požaduje, aby zpracovatel propsal nové plochy rekreační vybavenosti tak, aby MPP garantoval možnost vybudování adekvátní rekreační vybavenosti v území. Tato připomínka je městskou částí označena za zásadní.

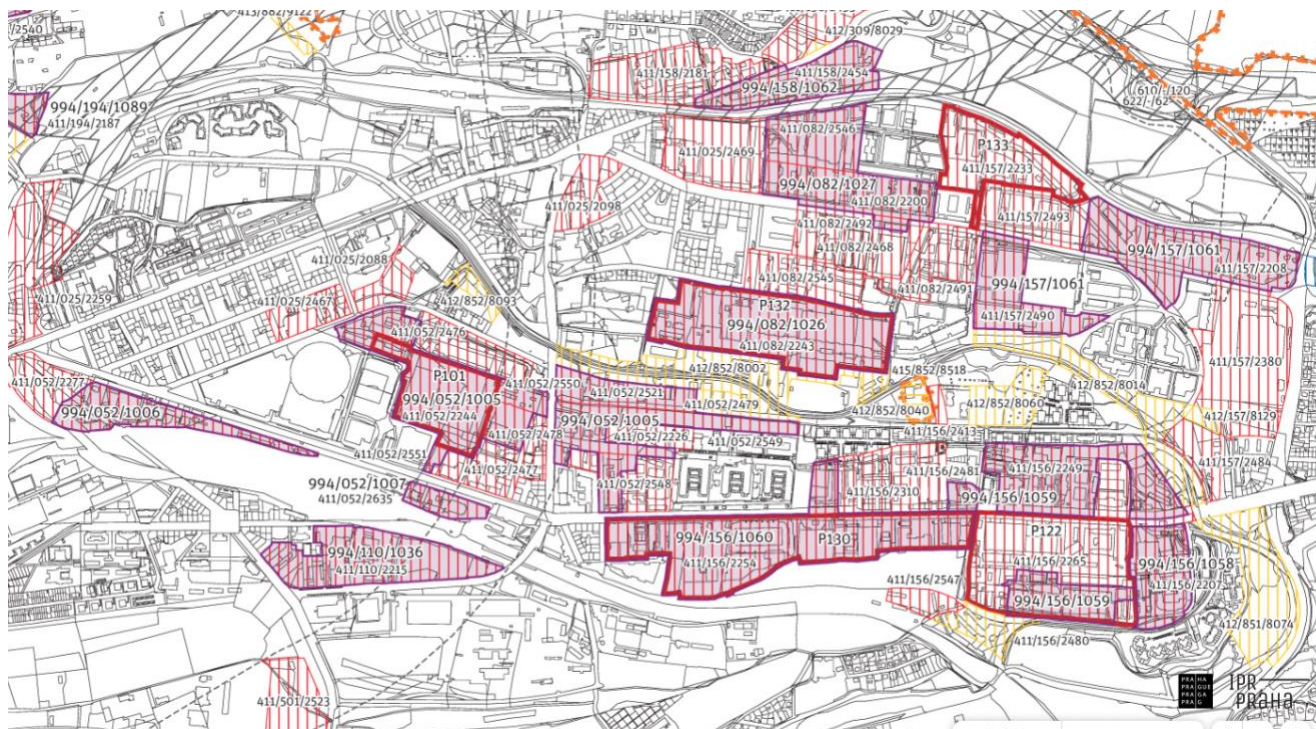
Odůvodnění:

V rámci transformačního území Vysočan Metropolitní plán (dále jen „MPP“) navrhuje plochy rekreační vybavenosti v rozsahu necelých 40 000 m², což je zjevně nedostatečné vzhledem k předpokládané kapacitě nových obytných struktur. Pro oblasti nových struktur MPP neobsahuje žádnou závaznou regulaci zajišťující odpovídající podíl rekreační vybavenosti, zejména sportovišť. Tento stav je v rozporu s požadavkem na vyvážený rozvoj území dle § 19 odst. 1 písm. b) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, který ukládá zajistit podmínky pro občanskou vybavenost včetně zařízení pro sport a rekreaci.

Požadavek na doplnění regulace:

Navrhujeme využít zákonnou možnost stanovení regulativů pro občanskou vybavenost a to nejen v oblasti nových struktur, ale i zejména v transformačních/rozvojových plochách, která nemají definovaný parametr

vymežit plochu rekreační vybavenosti odpovídající minimální kapacitě potřebě vzešlých z analýz IPR Praha. Koeficient OVmin sice zajišťuje přiměřený podíl občanské vybavenosti, avšak v celé oblasti chybí plocha pro sportoviště, což neodpovídá principu udržitelného rozvoje území.



11) ZÁSADNÍ PŘIPOMÍNKA

Typ vyjádření: Zásadní připomínka

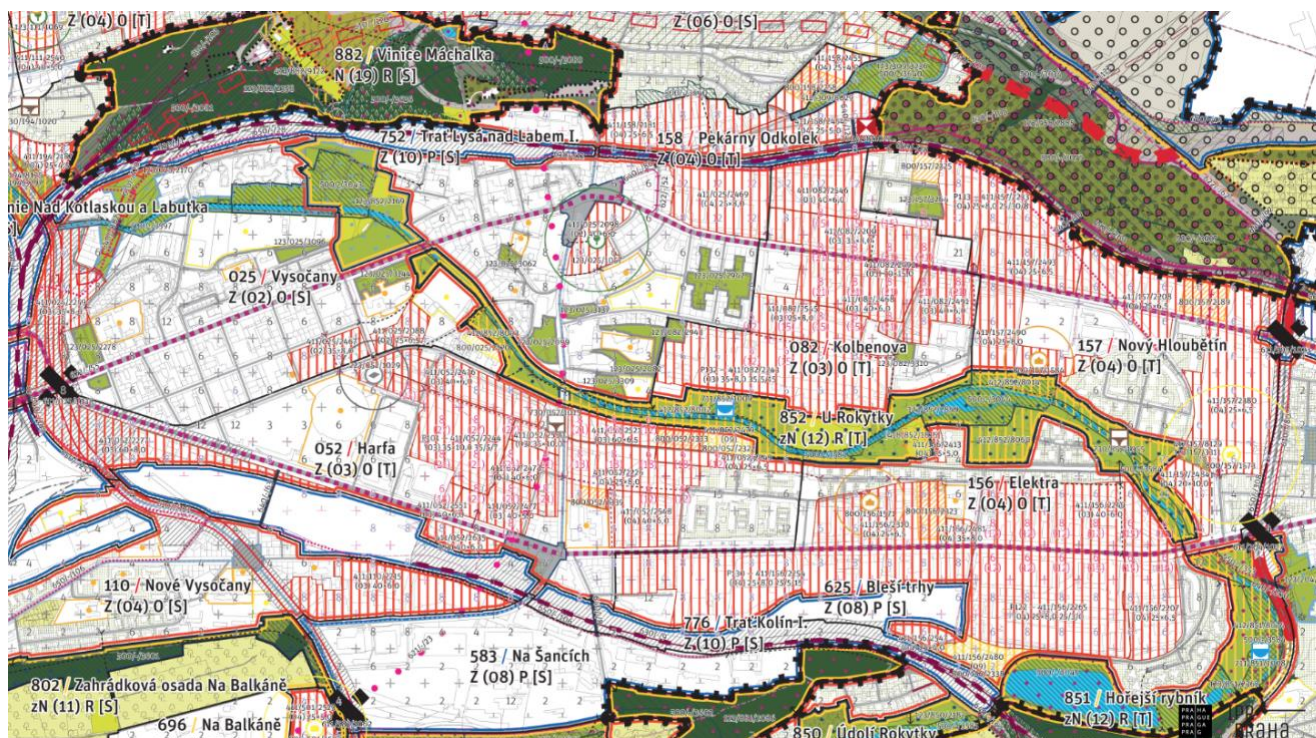
Vyjádření k: jiné části a grafické části (výkresům)

Text vyjádření:

Městská část požaduje, aby zpracovatel propsal v plném rozsahu Územní studii Vysočany do metropolitního plánu tak, aby MPP garantoval prostupy územím, včetně správného vyznačení cyklotras. Tato připomínka je městskou částí označena za zásadní.

Odůvodnění:

Vymezení nových ulic je navrženo v rozporu s ÚS Vysočany. Požadujeme vymezení dle ÚS Vysočany a v souladu s hierarchií legendy MPP.



Obr. MPP (2025)

Vymezení nových ulic

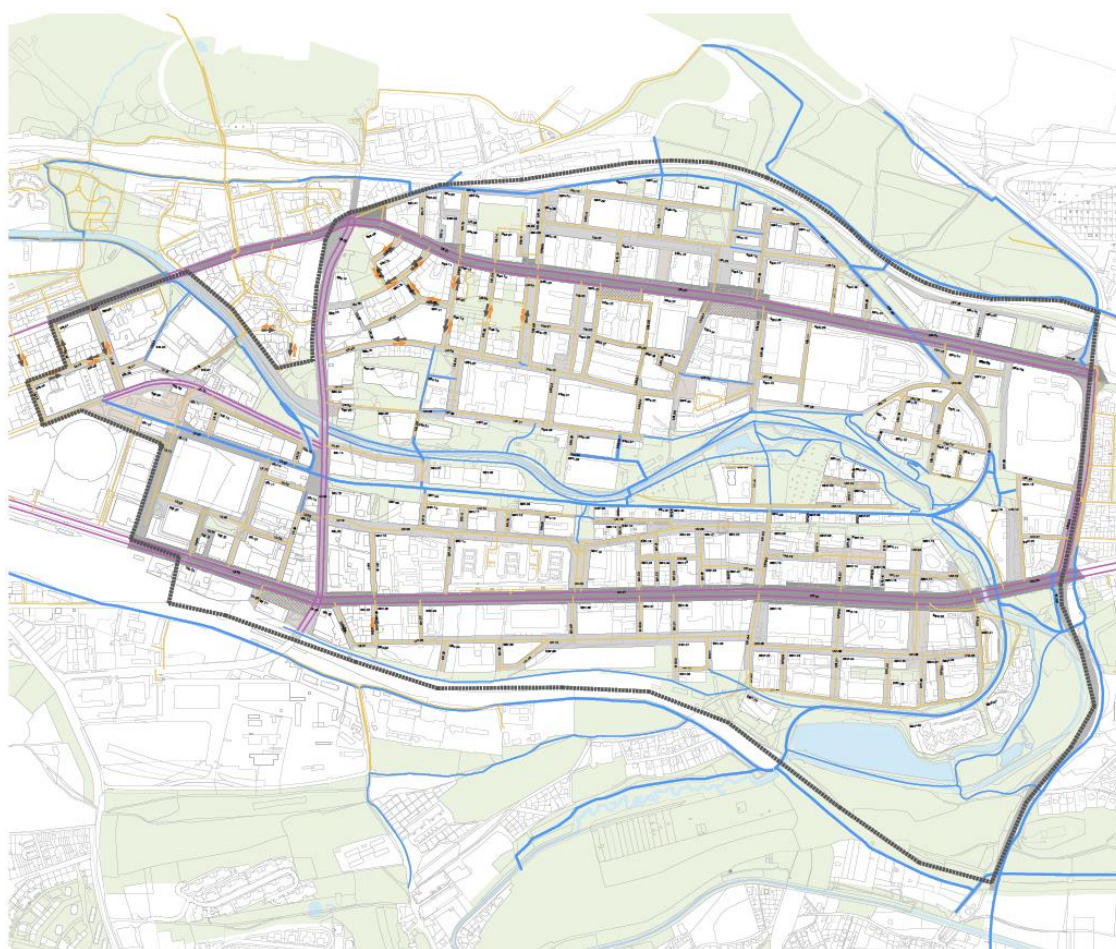
- Uliční propojení pevnou trasou
- Uliční propojení dvou bodů
- Uliční napojení

Vymezení pěší prostupnosti

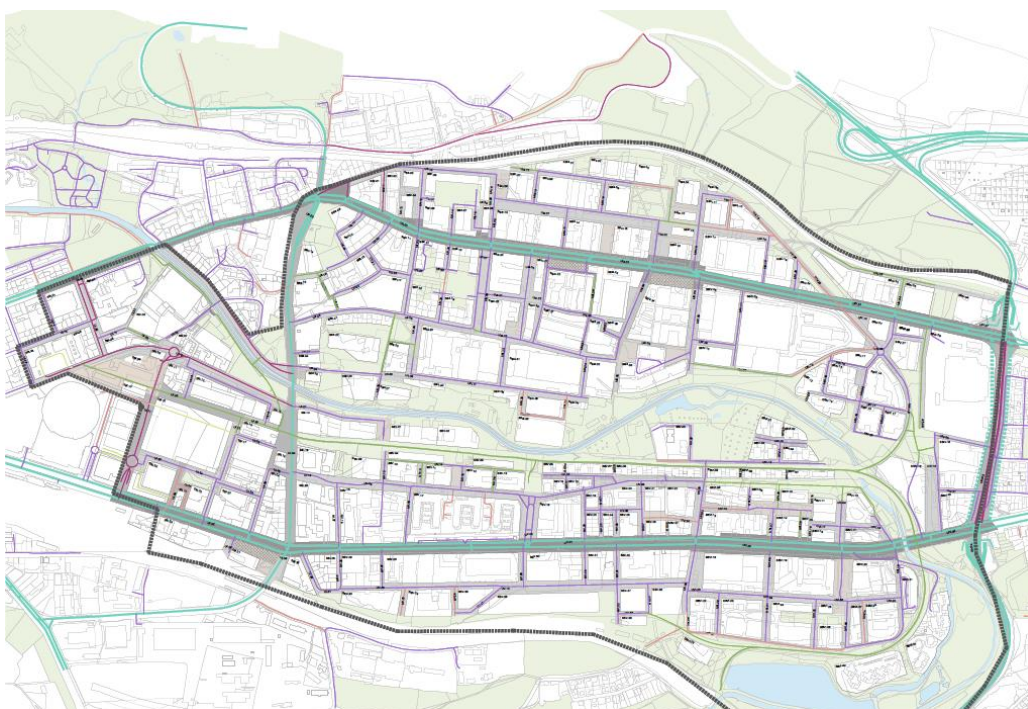
- Pěší propojení dvou bodů
- Pěší napojení

Vymezení náměstí bodem

- ⊙ Vymezení náměstí bodem



Obr. US (2025)



Obr. US (2025)

12) ZÁSADNÍ PŘIPOMÍNKA

Typ vyjádření: Zásadní připomínka

Vyjádření k: jiné části a grafické části (výkresům)

Text vyjádření:

Městská část požaduje, aby návrh nového územního plánu hlavního města Prahy při stanovení jednoznačné koncepce modrozelené infrastruktury, která zajišťuje kvalitní životní prostředí pro obyvatele a současně přispívá k úsporám v systémech technické infrastruktury, vycházel z vymezeného a praxí ověřeného Celoměstského systému zeleně. Tuto připomínku považuje městská část za zásadní.

Odůvodnění:

Zastupitelstvo hlavního města Prahy schválilo v roce 2018 dokument „Strategie adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu“. První dva specifické cíle této strategie – (i) zlepšování mikroklimatických podmínek v Praze a snižování negativních vlivů extrémních teplot, vln horka a městského tepelného ostrova na obyvatele Prahy a (ii) snižování dopadů extrémních hydrologických jevů, zejména přívalových dešťů, povodní a dlouhodobého sucha na území hl. m. Prahy a ve volné krajině metropolitní oblasti – jsou jednoznačně provázány s koncepcí územního plánování.

Vzhledem k tomu, že dokument byl schválen v roce 2018 a jeho zpracovatelem je instituce, která je současně autorem návrhu nového územního plánu, lze důvodně předpokládat, že zpracovatel disponuje znalostí požadavků strategie a způsobů její implementace do územně plánovací dokumentace.

Z hlediska adaptace na klimatickou změnu je pro strukturu města klíčové, aby byla zástavba provázána s funkční zelenou infrastrukturou poskytující ekosystémové služby, zejména regulaci mikroklimatu, a to v různých měřítkách – od regionálního přes měřítko čtvrti až po konkrétní veřejná prostranství. Celoměstský systém zeleně, kodifikovaný v platném územním plánu hl. m. Prahy, představuje osvědčený zastřešující systém zajišťující komplexní ochranu ekosystémových služeb zeleně bez ohledu na vlastnictví či režim užívání. Od jeho zavedení došlo na území Prahy k významným fyzickým změnám a současně se proměnilo společenské i legislativní prostředí. Je proto nezbytné přistoupit k jeho aktualizaci jak po stránce vymezení, tak po stránce pravidel pro jeho uplatňování, avšak při zachování jeho základní koncepce jako páteřního systému zelené infrastruktury.

13) ZÁSADNÍ PŘIPOMÍNKA

Typ vyjádření: Zásadní připomínka

Vyjádření k: jiné části a grafické části (výkresům)

Text vyjádření:

Městská část požaduje, aby transformační plocha 411/157/2484 byla upravena dle připomínky Městské části Praha 9 ze dne 4.9.2025 č.j. MCP09/360605/2025.

Odůvodnění:

Navrhovaný projekt je situován v ploše SV-G na rozhraní Vysočan a Hloubětína. Území bezprostředně navazuje na cenné přírodní prostředí okolo potoka Rokytka, které plní klíčovou rekreační i ekologickou funkci pro celou čtvrť.

V rámci participace i interního projednání hrubopisu územní studie zazněly opodstatněné výhrady k typologii a umístění části zástavby. Městská část si však zároveň uvědomuje rozvojový potenciál plynoucí z územního plánu. Po diskusi se zpracovatelem územní studie Vysočany proto navrhuje úpravy, jejichž cílem je sladit rozvoj území s ochranou hodnot Rokytka a s kvalitou veřejného prostoru.

Konkrétně požadujeme zrušení nejsevernějšího věžového objektu v kolizi s areálem Triangl Park a zachování tohoto veřejně přístupného sportoviště v plném rozsahu. Odpovídající kapacitu přesunout k Poděbradské ulici do jihovýchodní části záměru. V návaznosti na to nebude u Poděbradské navrhováno náměstí, nýbrž kompaktní městská fronta při uliční čáře s aktivním parterem. Celý areál má zůstat průchozí 24/7, zejména mezi objekty západně od vedení VVN, přičemž veškeré bariérové prvky jako ploty a zídky budou odstraněny a nahrazeny prostupnou zelení a veřejnými trasami pro pěší a cyklisty.

Objemové řešení bude přepracováno tak, aby nevznikal efekt jednolitě neprůhledné hradby v severojižním směru. Tomu odpovídá různorodější výškové modelování s maximální snahou o snížení nejzápadnějšího objektu směrem k Rokytce a s gradací výšek k dopravně zatížené Poděbradské. Ze západní části území bude vypuštěn kiosek v místě rozvětvení cyklostezek, aby byla zajištěna bezpečnost křížení a kvalita pobytových míst. V maximální možné míře budou zachovány stávající dřeviny i přírodě blízký charakter břehů Rokytka a doplněny prvky modrozelené infrastruktury zahrnující vsakování, ochlazování a propustné povrchy. Zároveň trváme na tom, že vymezený stavební blok nebude územní studií navyšován nad stávající regulativ SV-G s koeficientem podlažních ploch 1,8, a to ani s ohledem na Metropolitní plán.

Žádáme, aby pořizovatel a zpracovatel územní studie Vysočany tyto úpravy zapracoval do návrhu studie s přesnými a podrobnými regulativy v textové i grafické části. Cílem je závazně vymezit uliční čáru u Poděbradské, průhledy a odstupy k Rokytce, hmotovou skladbu bez souvislého clonícího pásu, odstupňování výšek s nižší hladinou u západního okraje a jasně definovanou veřejnou prostupnost 24/7 s bezbariérovým napojením na páteřní cyklotrasu a uliční síť. Takto nastavené podmínky zajistí, že bude respektována kapacita dle platného územního plánu, dojde k vyvážení městského rozvoje s krajinářskými a rekreačními hodnotami Rokytka a budou vytvořeny předvídatelné rámce pro další přípravu projektu.

(odůvodnění převzato z dopisu Městské části Praha 9 ze dne 4.9.2025 č.j. MCP09/360605/2025)

Na základě výše uvedeného (plyne z textu odůvodnění výše) požadujeme úpravu výškové regulace v MPP, která stanovuje rozsah maximálního regulovaného počtu nadzemních podlaží zástavby (RNP) včetně podrobných pravidel tak, aby umožnila výstavbu maximálně 6RNP v cípu u Rokytka, maximálně 8 RNP ve většině plochy záměru a maximálně 15 RNP u třídy Poděbradská, při zachování možnosti čerpání koeficientu maximálního zastavění budovami 1.8.

Dále požadujeme, aby v transformační ploše č. 411/157/2484 došlo ke snížení koeficientu maximálního zastavění budovami na 1.8 v souladu se stávajícím ÚP a reflektovalo úpravu RNP tak, aby bylo možné dosáhnout KPP 1.8. v této transformační ploše (MPP navrhuje KPP 2).



14) ZÁSADNÍ PŘIPOMÍNKA

Typ vyjádření: Zásadní připomínka

Vyjádření k: jiné části a grafické části (výkresům)

Text vyjádření:

Městská část požaduje, aby návrh Metropolitního plánu hlavního města Prahy v rámci transformačních ploch zohlednil změny územního plánu, které byly schváleny usneseními Zastupitelstva MČ Praha 9 v období let 2018–2024. Tato připomínka je považována za zásadní.

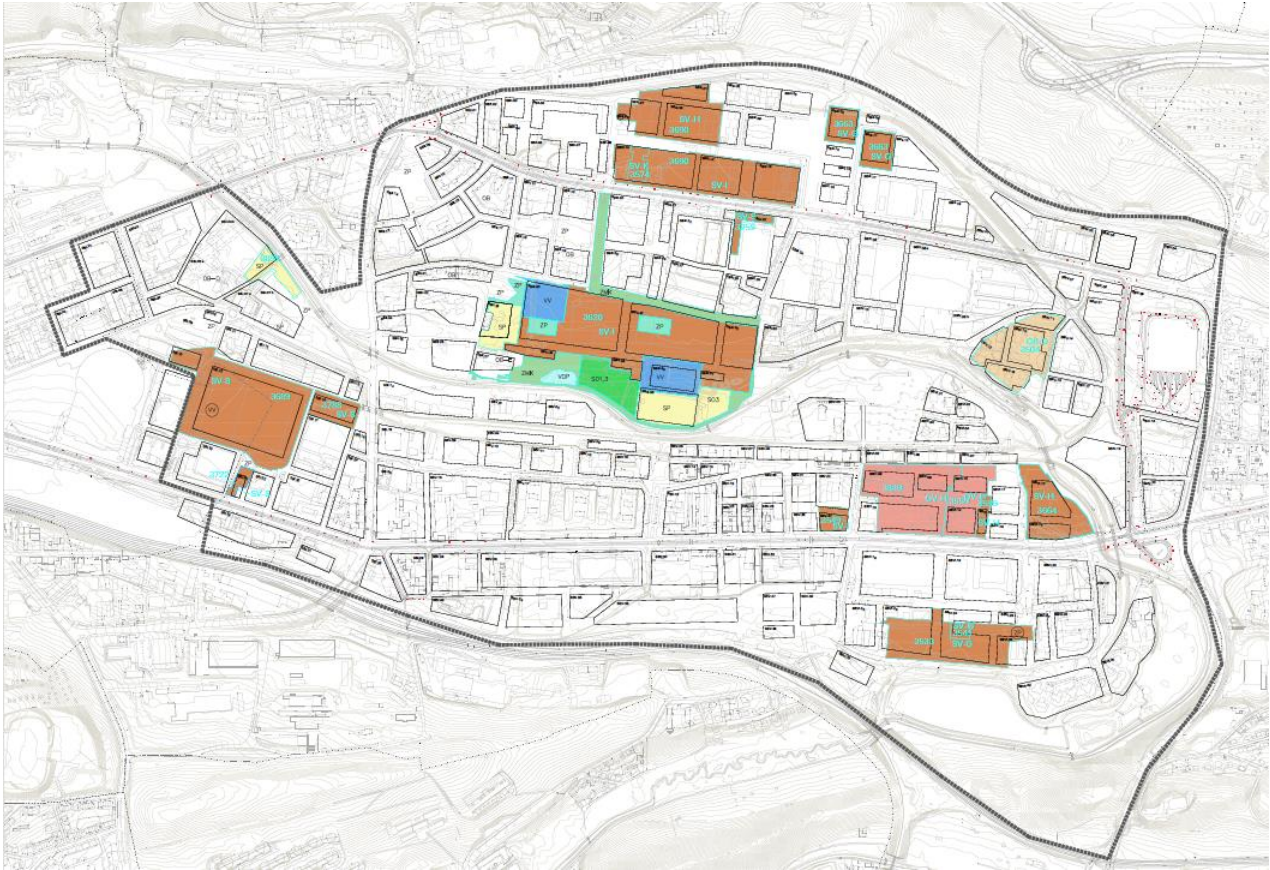
Odůvodnění:

Na základě uvedených usnesení Zastupitelstva MČ Praha 9 a následného odsouhlasení pořízení změn územního plánu Zastupitelstvem hlavního města Prahy byla zahájena příprava změn územního plánu, které stanovují nové regulativy využití území, včetně parametrů hrubých podlažních ploch (HPP). Tyto regulativy představují závazný podklad pro další rozvoj území.

Současně Městská část Praha 9 uzavřela s investory postupně několik smluv o spolupráci/plánovacích smluv/kontribučních smluv, z nichž vyplývají vzájemné závazky obou stran směřující k realizaci rozvoje území v souladu s pořizovanými změnami územního plánu. Tyto smluvní vztahy byly uzavřeny v návaznosti na schválený postup změny územního plánu a vytvářejí legitimní očekávání jak na straně veřejné správy, tak na straně soukromého investora.

Nezohlednění těchto skutečností v návrhu Metropolitního plánu by bylo v rozporu s principem právní jistoty (§ 2 odst. 3 správního řádu) a se zásadou legitimního očekávání, která je opakovaně potvrzována judikaturou správních soudů (např. rozsudek NSS sp. zn. 1 As 13/2012). Zastupitelstvo MČ Praha 9 proto požaduje, aby návrh

Tím vzniká rozpor mezi Metropolitním plánem, smluvními závazky městské části a připravovanými územně plánovacími dokumenty.



15) ZÁSADNÍ PŘIPOMÍNKA

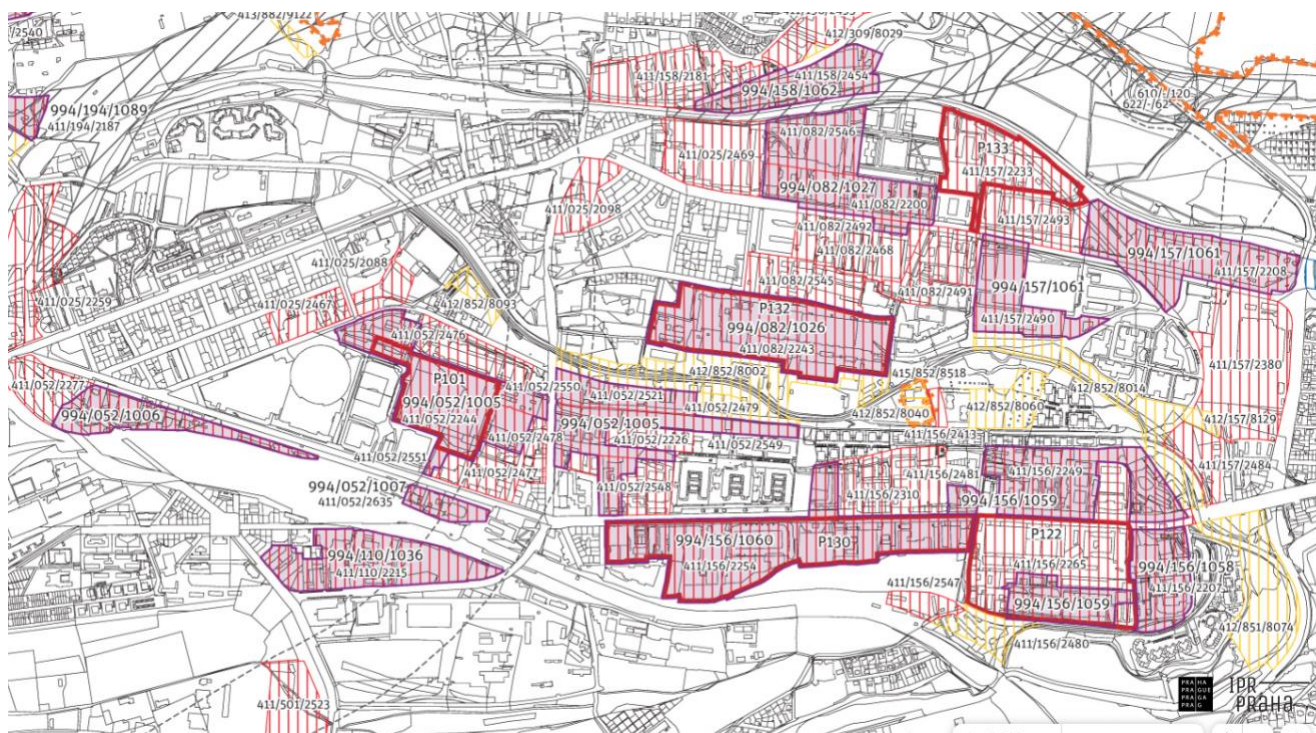
Vyjádření k: jiné části a *grafické části (výkresům)*

Městská část požaduje, aby na všech transformačních a rozvojových plochách nacházejících se na území Městské části Praha 9 byla stanovena podmíněnost uzavřením plánovací smlouvy podle platného stavebního zákona.

Transformační území a rozvojové plochy na území Městské části Praha 9 tvoří vzájemně provázaný funkční celek, jehož rozvoj má zásadní dopad na veřejnou infrastrukturu, dopravní obslužnost a kapacitu veřejných

služeb. Z tohoto důvodu je nezbytné, aby požadavek podmíněnosti uzavřením plánovací smlouvy dopadal na celé tyto plochy, a to bez ohledu na skutečnost, zda v konkrétním případě dochází k navýšení koeficientu podlažních ploch (KPP) či velikosti regulovaných ploch oproti stávajícímu územnímu plánu.

Z provedené analýzy vyplývá, že v transformačních a rozvojových plochách, kde není stanovena podmíněnost plánovací smlouvou, dochází k navýšení hrubé podlažní plochy (HPP) v rozsahu 5–10 % v závislosti na konkrétní lokalitě. Tento nárůst představuje významné zatížení veřejné infrastruktury, které není kompenzováno odpovídajícími investicemi ze strany investorů. Podmíněnost uzavřením plánovací smlouvy je proto nezbytným nástrojem k zajištění spravedlivého rozdělení nákladů na rozvoj území mezi veřejný sektor a soukromé investory, v souladu s principy uvedenými v platném stavebním zákoně a metodikou Ministerstva pro místní rozvoj k plánovacím smlouvám.



16) ZÁSADNÍ PŘIPOMÍNKA

Typ vyjádření: zásadní připomínka

Vyjádření k: jiné části a grafické části (výkresům)

Text vyjádření:

Městská část požaduje úpravu návrhu metropolitního plánu v transformační ploše lokalita 52/Harfa spočívající v posunu bodové značky č. 223/052/1029 tak, aby v okruhu cca 100 m od tohoto bodu bylo vymezeno náměstí o minimální rozloze 5 000 m². Náměstí musí být situováno tak, aby jeho plocha začínala již při výstupu z vestibulu stanice metra Českomoravská.

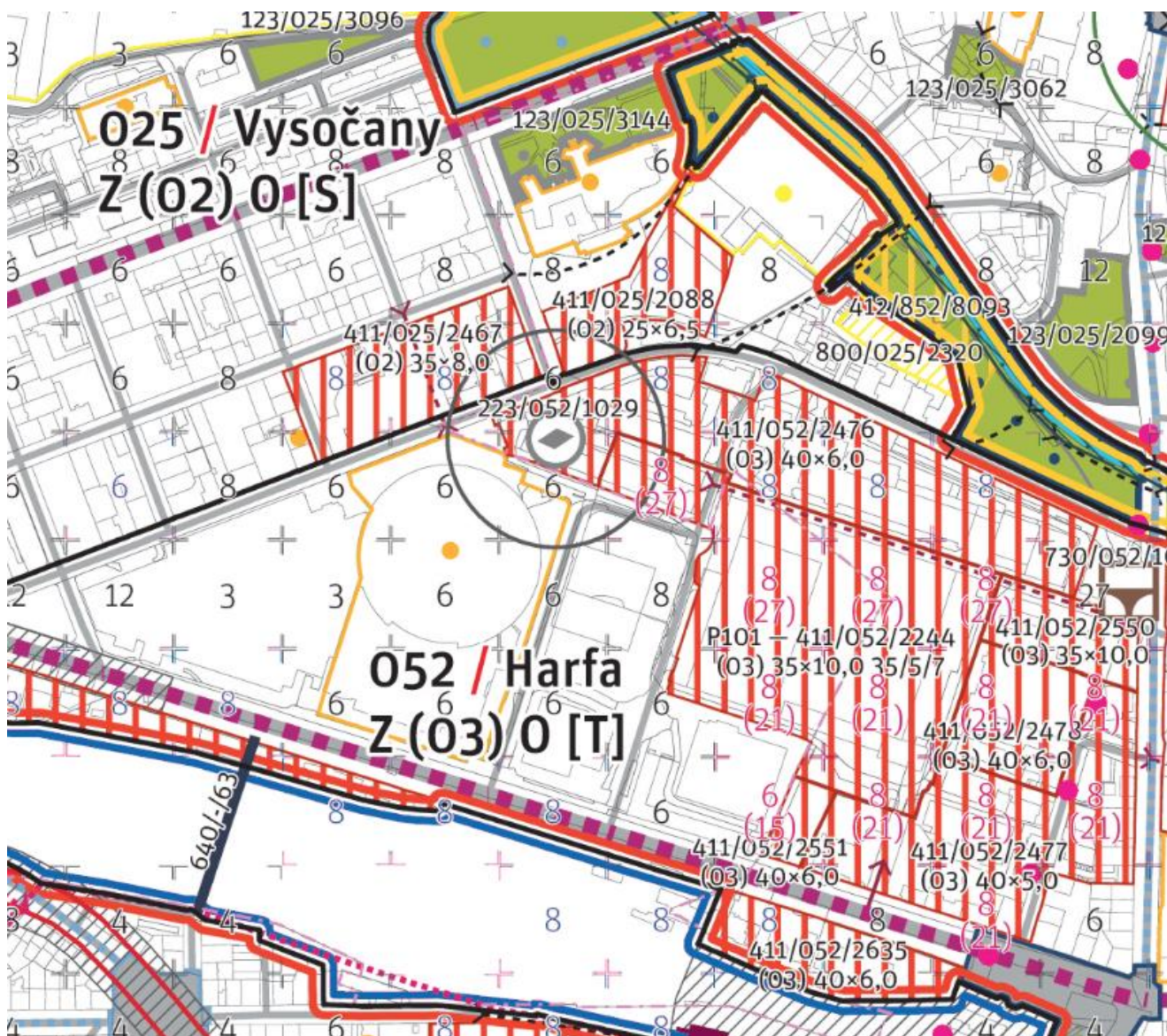
Odůvodnění:

Městská část Praha 9 dlouhodobě prosazuje revitalizaci veřejného prostoru v okolí stanice metra Českomoravská, která představuje významný dopravní uzel a vstupní bránu do oblasti Harfa. Záměrem městské části je vytvoření lokálního náměstí, které bude navazovat na výstup z vestibulu metra a současně propojí dvě klíčové stavby v území – multifunkční halu O2 arena a obchodní centrum Galerie Harfa a bude dále skrze veřejný

prostor navazovat na rozvojovou lokalitu nejen bývalého areálu ČKD Kompresory, ale celého území ohraničeného ulicemi Lisabonská, Ocelářská, Českomoravská, Freyova, kde má vzniknout kvalitní veřejný prostor ve formě kapesních parků a náměstí.

Tento veřejný prostor je nezbytný pro zajištění kvalitního urbanistického řešení transformační plochy, a to v souladu s principy metropolitního plánu, zejména požadavkem na vytváření polyfunkčních center a veřejných prostranství. Úprava spočívající v posunutí vymezení náměstí do uvedené polohy je rovněž podmínkou pro naplnění smluvních závazků městské části, které vyplývají ze Smlouvy o spolupráci uzavřené mezi MČ Praha 9 a společnostmi Bestsport a.s., Harfa District a.s. a Harfa BC C s.r.o., kde se smluvní strany zavázaly nalézt urbanistické a architektonické řešení veřejného prostoru formou architektonické soutěže – soutěžního workshopu. Tato smlouva byla schválena usnesením Zastupitelstva MČ Praha 9 a tvoří nedílný podklad pro změnu územního plánu v lokalitě 52/Harfa.

Vymezení náměstí v požadované poloze je proto nezbytné nejen z hlediska urbanistické koncepce, ale i pro zajištění právní jistoty a realizaci již přijatých závazků městské části. Současně se tím naplní veřejný zájem na vytvoření kvalitního veřejného prostoru, který bude sloužit obyvatelům městské části i návštěvníkům významných objektů v území.



17) PŘIPOMÍNKA

Typ vyjádření: připomínka

Vyjádření k: jiné části a grafické části (výkresům)

Text vyjádření:

Městská část požaduje, aby objekt při ul. Teplická byl vyznačen bodem a plochou (objekt pro občanskou

vybavenost) do návrhu Metropolitního plánu z důvodu, že MČ P9 připravuje rozvoj objektu pro občanskou vybavenost.



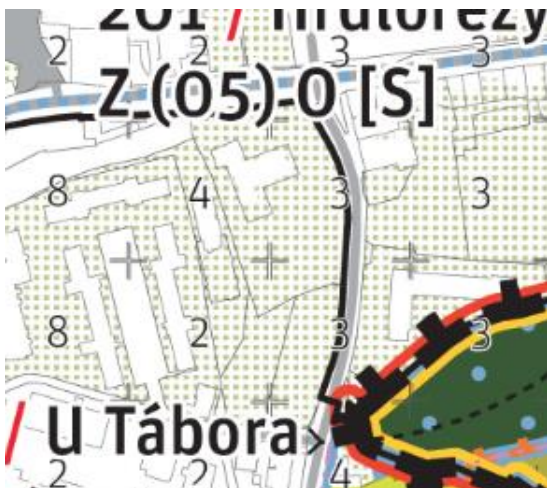
18) PŘIPOMÍNKA

Typ vyjádření: připomínka

Vyjádření k: jiné části a *grafické části (výkresům)*

Text vyjádření:

Městská část požaduje, aby objekt při ul. Tábořem (stávající školské zařízení) byl vyznačen bodem a plochou do návrhu Metropolitního plánu.



19) PŘIPOMÍNKA

Typ vyjádření: připomínka

Vyjádření k: jiné části a *grafické části (výkresům)*

Text vyjádření:

Městská část požaduje, aby objekt při ul. V Třešňovce byl vyznačen bodem a plochou (objekt pro občanskou vybavenost) do návrhu Metropolitního plánu. V současné době je vydáno povolení na školské zařízení v dané lokalitě. ZŠ a MŠ Zelené město.



20) PŘIPOMÍNKA

Typ vyjádření: připomínka

Vyjádření k: jiné části a *grafické části (výkresům)*

Text vyjádření:

Městská část požaduje, aby objekt při ul. Kovářská byl vyznačen bodem a plochou (objekt pro občanskou vybavenost) do návrhu Metropolitního plánu. V současné době je vydáno povolení na školské zařízení v dané lokalitě. MŠ Kovářská II.



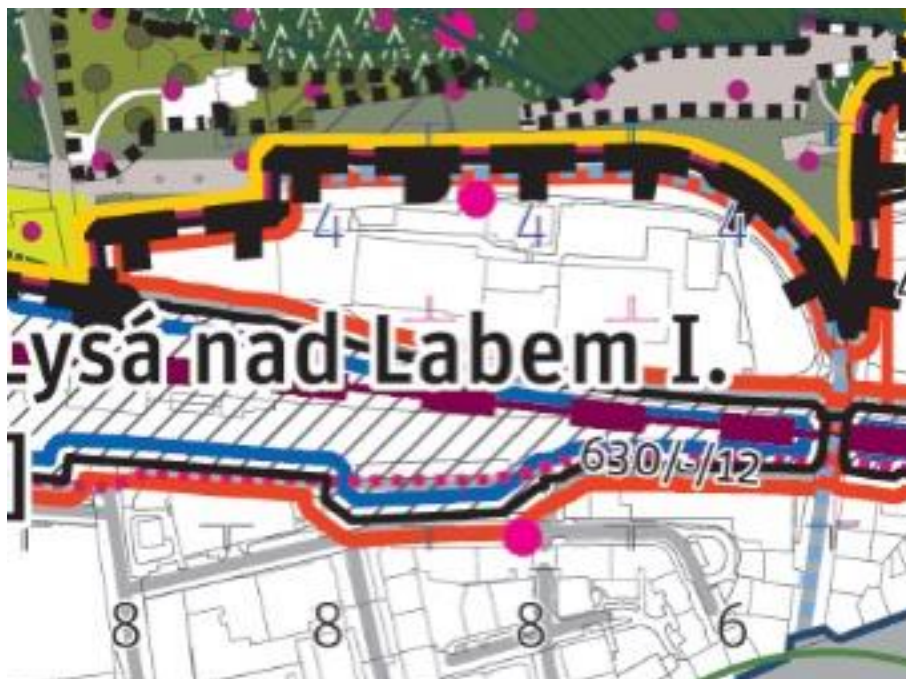
21) PŘIPOMÍNKA

Typ vyjádření: připomínka

Vyjádření k: jiné části a *grafické části (výkresům)*

Text vyjádření:

Městská část požaduje, aby objekt při ul. U Vinných sklepů byl vyznačen bodem a plochou (objekt pro občanskou vybavenost) do návrhu Metropolitního plánu. V současné době je vydáno povolení na Vysokoškolské školské zařízení v dané lokalitě a připravuje se projekt střední školy v daném území.



22) PŘIPOMÍNKA

Typ vyjádření: připomínka

Vyjádření k: jiné části a *grafické části (výkresům)*

Text vyjádření:

Městská požaduje, aby v lokalitě 082 Kolbenova bylo doplněno do KL vhodnost zakomponování stávajících hodnotných budov a stop historického vývoje původně průmyslové oblasti do nových struktur zástavby-zejména do lokality 082 Kolbenova

23) ZÁSADNÍ PŘIPOMÍNKA

Typ vyjádření: zásadní připomínka

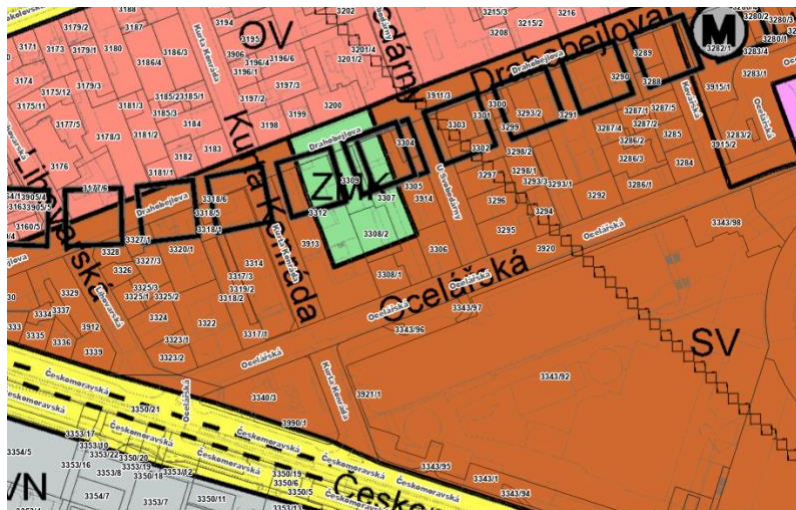
Vyjádření k: jiné části a *grafické části (výkresům)*

Text vyjádření:

Městská část požaduje zachování plochy parku v k.ú. Libeň. Tuto připomínku považuje městská část Praha 9 za zásadní.

Odůvodnění:

Požadavek na zachování současné podoby pozemku parc. č. 4012/16 v k.ú. Libeň, který je v dosavadním územním plánu veden z větší části jako ZMK a z menší jako IZ. Na tomto pozemku se totiž zeleň skutečně nachází, a to včetně hustého a vysokého porostu i pohledově velmi pěkných stromů, které plní jistě i přínosnou krajinotvornou funkci. V jeho přímém sousedství se nadto nachází i zakončení Parku Podviní a navazující další zelené plochy, které jsou součástí celoměstského systému zeleně, jako i nejdelší pražský potok Rokytka, tvořící lokální biokoridor. Oproti tomu je v návrhu nového územního plánu předmětný pozemek parc. č. 4012/16 v k.ú. Libeň veden již jako součást lokality „025/Vysočany“, která je „zastavitelná stavební“, s využitím „obytné“. Tedy zjevně na úkor současné ochrany výše popsané klidové a zelené plochy (což je bohužel obecně problém celého návrhu nového územního plánu).



24) PŘIPOMÍNKA

Typ vyjádření: připomínka

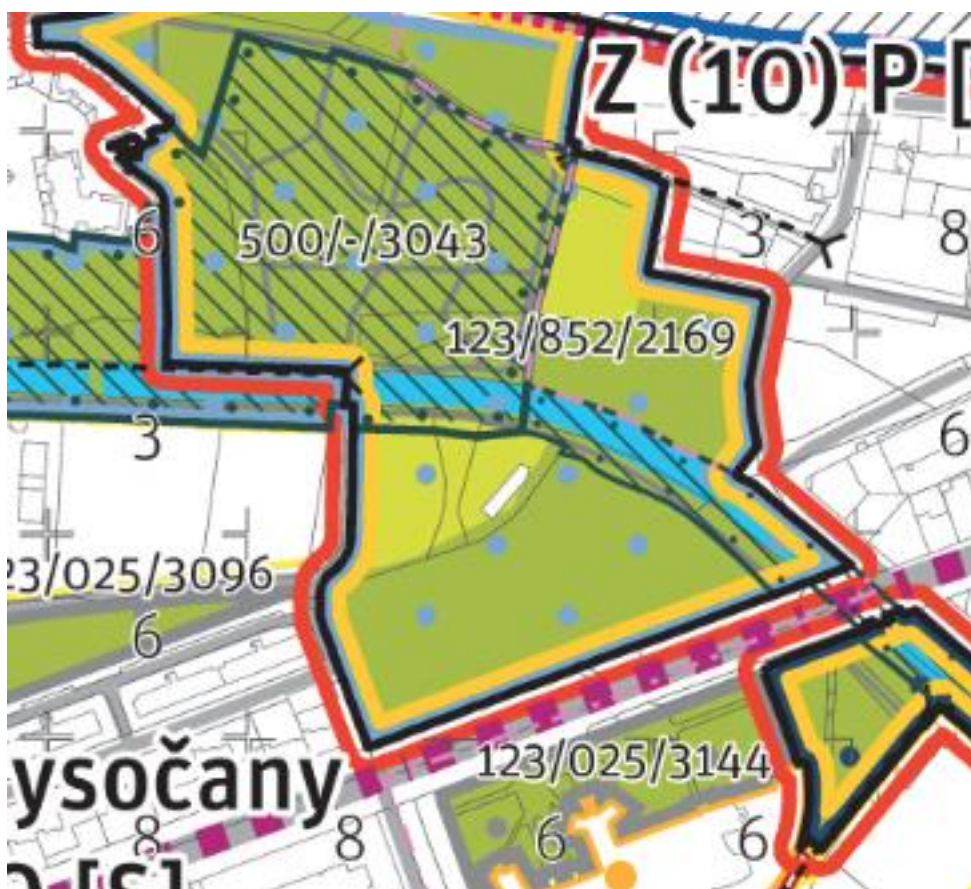
Vyjádření k: jiné části a grafické části (výkresům)

Text vyjádření:

Městská část požaduje, aby plocha 852 / U Rokytky byla v rámci části č. 123/852/2169 Park Podviní – lokální park vymezena nejen jako lokální park, ale současně jako transformační rekreační plocha, a to při zachování cílového stavu „park“.

Odůvodnění:

Městská část Praha 9 dlouhodobě usiluje o rozvoj uvedené zelené plochy tak, aby poskytovala obyvatelům městské části kvalitní prostor pro odpočinek, rekreaci a sportovní vyžití. Současné vymezení plochy jako lokálního parku neumožňuje realizaci některých potřebných rekreačních zařízení, zejména těch, která vyžadují stavební úpravy nad rámec běžného mobiliáře (např. zastřešení kluziště). Zařazení plochy mezi transformační rekreační plochy při zachování cílového stavu „park“ je nezbytné pro flexibilní rozvoj území, který odpovídá aktuálním potřebám obyvatel a zajišťuje možnost umístění staveb sloužících veřejné rekreaci, aniž by byl narušen charakter zelené plochy.



25) ZÁSADNÍ PŘIPOMÍNKA

Typ vyjádření: Zásadní připomínka

Vyjádření k: jiné části a grafické části (výkresům)

Text vyjádření:

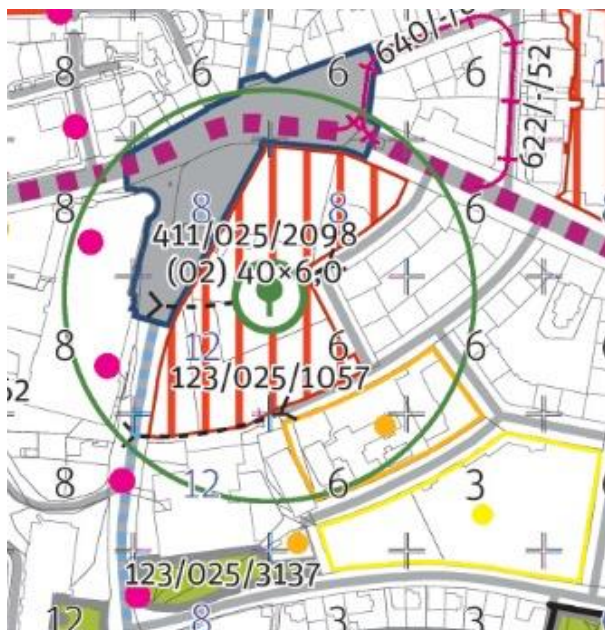
Městská část požaduje, aby plocha veřejného parku vymezená v návrhu Metropolitního plánu jako bodová plocha byla zvětšena z navržených cca 8 000 m² na reálnou velikost odpovídající projektové dokumentaci a územní studii Vysočany, tj. přibližně 14 000 m².

Odůvodnění:

Podle stavebního zákona musí územní plán zohledňovat potřeby obce a její obyvatel, včetně požadavků na veřejná prostranství a zeleň. Městská část Praha 9 má uzavřené plánovací smlouvy s investory, které stanovují charakter a rozsah parkové plochy v dané lokalitě.

Navržená plocha parku o velikosti 8 000 m² neodpovídá skutečnému stavu ani dohodnutým parametrům v plánovacích smlouvách. Projekt investora a územní studie Vysočany vymezují park o rozloze cca 14 000 m², což reflektuje potřeby území a zajišťuje dostatečnou kapacitu veřejné zeleně pro plánovanou obytnou zástavbu. Zmenšení plochy by bylo v rozporu s principem proporcionality a s cílem územního plánování zajistit kvalitní životní prostředí.

Z těchto důvodů požadujeme, aby Metropolitní plán upravil parametr plochy parku na cca 14 000 m², v souladu s uzavřenými plánovacími smlouvami a schválenými koncepčními dokumenty.



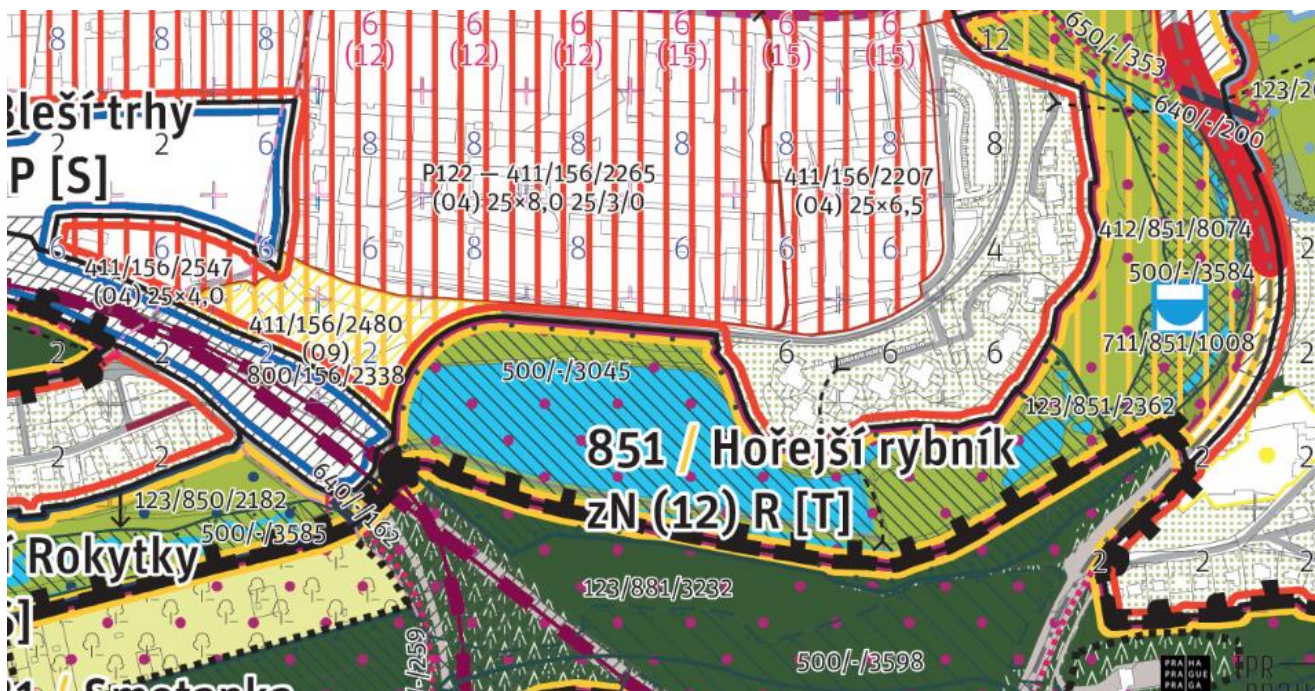
26) PŘIPOMÍNKA

Typ vyjádření: připomínka

Vyjádření k: jiné části a grafické části (výkresům)

Text vyjádření:

Městská část požaduje, aby Lokalita 851/Hořejší rybník, tj. hranice lokality lze rozšířit dle US Vysočany západním směrem.



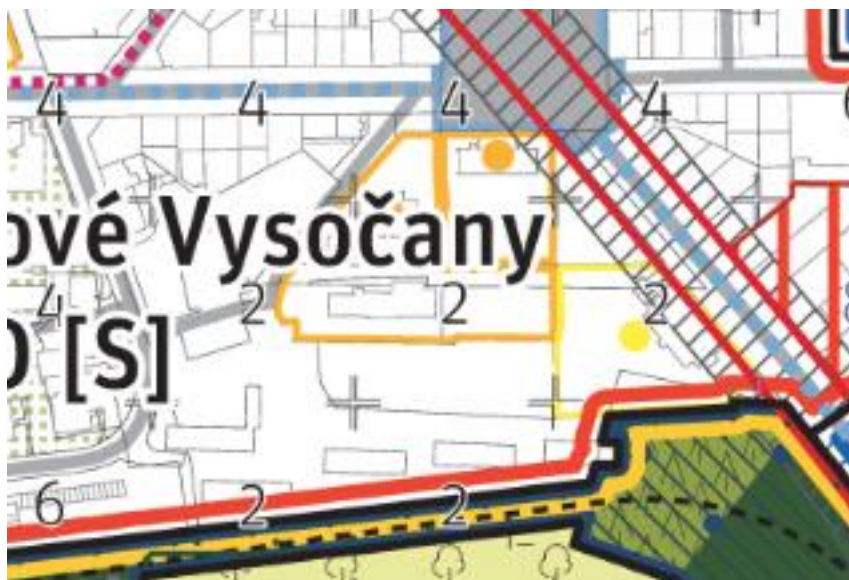
27) PŘIPOMÍNKA

Typ vyjádření: připomínka

Vyjádření k: jiné části a grafické části (výkresům)

Text vyjádření:

Městská část požaduje, v lokalitě 110_NovéVysočany_zvážit zvětšení ploch občanské vybavenosti ploch u Vysočanského náměstí na původní rozsah dle stávajícího UP.



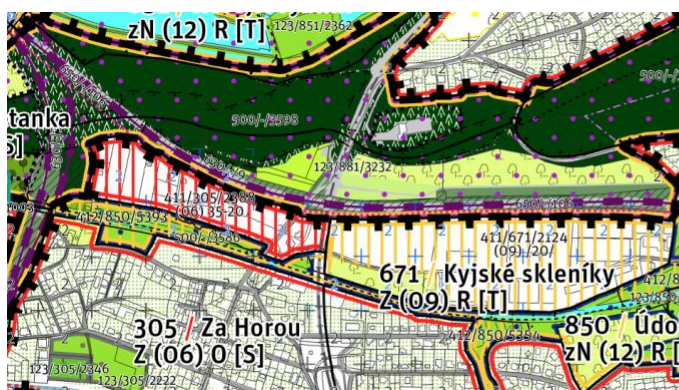
28) PŘIPOMÍNKA

Typ vyjádření: připomínka

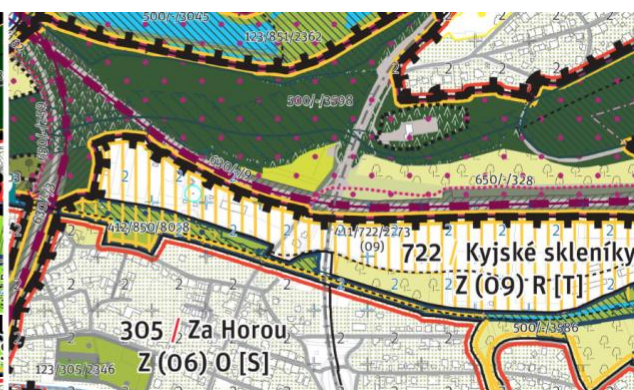
Vyjádření k: jiné části a grafické části (výkresům)

Text vyjádření:

Městská část požaduje, aby zanesená lokalita 671 / Kyjské skleníky Z(09) R [T], byla přiřčena ve správním obvodu Prahy 9 k lokalitě 305/Za Horou a plně odpovídala stávajícímu funkčnímu využití území, tj. byla vedena jako zastavitelné obytné, neboť se v daném území (mylně nazývané jako Kyjský skleník) již v současné době nacházejí rodinné domy řádně zkolaudované a nejedená se tak o rekreační oblast, avšak oblast plně osídlenou řádně povolenými stavbami pro bydlení.



MPP rok 2022



MPP rok 2025

29) ZÁSADNÍ PŘIPOMÍNKA

Typ vyjádření: Zásadní připomínka

Vyjádření k: jiné části a grafické části (výkresům)

Text vyjádření:

Městská část požaduje, aby v lokalitě 504 / Sídliště Prosek došlo k rozšíření plochy rekreační vybavenosti západním směrem k ulici Zásadská, a to až na hranu komunikace Zásadská, včetně území sahajícího k bezejmenné komunikaci v severní části dotčeného území.



Odůvodnění:

Městská část Praha 9 dlouhodobě usiluje o zachování funkce sportovního areálu SK Prosek a o zamezení jakékoli bytové výstavby v daném území. V souladu s tímto cílem Městská část v minulosti vykoupila pozemek při ulici Zásadská, aby zabránila realizaci další rezidenční výstavby, která by byla v rozporu s veřejným zájmem na zachování sportovních a rekreačních funkcí.

Z hlediska zásad územního plánování (§ 19 a § 20 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon) je nezbytné respektovat požadavek na vyváženost funkčního využití území a na zajištění dostatečné kapacity veřejné infrastruktury, včetně ploch pro rekreaci a sport. Zachování a rozšíření rekreační plochy v uvedené lokalitě je odůvodněno:

- ochranou veřejného zájmu na dostupnosti sportovních zařízení pro obyvatele sídliště Prosek a širšího okolí,
- prevencí nadměrné zátěže území bytovou výstavbou, která by vedla ke snížení kvality života a k nedostatku rekreačních ploch,
- konzistencí s dosavadními kroky samosprávy, která již realizovala opatření (výkup pozemku) k zajištění rekreační funkce.

Navrhované rozšíření plochy rekreační vybavenosti je tedy v souladu s cíli územního plánování dle § 18 stavebního zákona, zejména s požadavkem na udržitelné využívání území a na ochranu hodnot území, mezi něž patří i sportovní a rekreační infrastruktura.

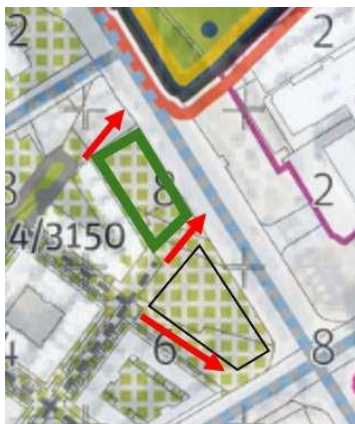
30) PŘIPOMÍNKA

Typ vyjádření: připomínka

Vyjádření k: jiné části a grafické části (výkresům)

Text vyjádření:

Městská část požaduje vymezení parku, který je plánován při ulici Vysočanská na pozemku 615/21 -zeleně vyznačeno



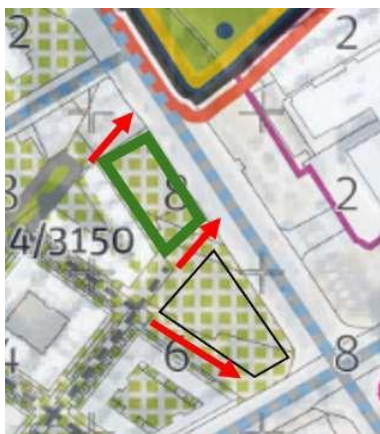
31) PŘIPOMÍNKA

Typ vyjádření: připomínka

Vyjádření k: jiné části a *grafické části (výkresům)*

Text vyjádření:

Městská část požaduje Zobrazit potřebná propojení uličních prostranství do ulic Prosecká a Vysočanská



32) PŘIPOMÍNKA

Typ vyjádření: připomínka

Vyjádření k: jiné části a *grafické části (výkresům)*

Text vyjádření:

Městská část požaduje v území pod školkou Pod Krocínkou propojení do Klíčovských sadů, navržení propojky na pozemky hl.m. Prahy.



33) PŘIPOMÍNKA

Typ vyjádření: připomínka

Vyjádření k: jiné části a *grafické části (výkresům)*

Text vyjádření:

Městská část požaduje doplnit o propojení osou k Vyhlídce Prosek z ulice Litoměřická přímo k vyhlídce-dříve zde byla ZP plocha. A dále do proseckých skal.



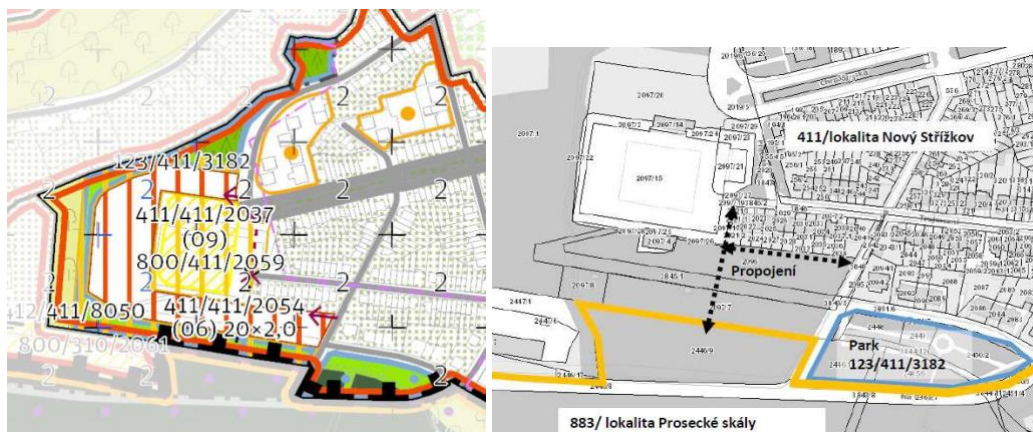
34) PŘIPOMÍNKA

Typ vyjádření: připomínka

Vyjádření k: jiné části a *grafické části (výkresům)*

Text vyjádření:

Městská část požaduje doplnit o propojení osou po pozemku č. parc. 2097/13, v k.ú. Libeň a dále dle grafické přílohy a uvedení do souladu s plánovaným stavem- změna ve vymezení parku (Informace o stavu v území- Lokalita 411_ změna vymezení parku 123/411/3182 Střížkovské svahy - lokální park realizuje se ve významně menší rozloze - pouze zůstává vymezení ve východní části, východně od ul. Hejnická)



35) PŘIPOMÍNKA

Typ vyjádření: připomínka

Vyjádření k: jiné části a grafické části (výkresům)

Text vyjádření:

Městská část požaduje upřesnit vedení cyklostezky podle projektu AFI, aby se vešla do vymezeného koridoru - posun severněji (Lokalita 157).



36) Zásadní PŘIPOMÍNKA

Typ vyjádření: zásadní připomínka

Vyjádření k: jiné části a grafické části (výkresům)

Text vyjádření:

Městská část požaduje, aby v rámci návrhu Metropolitního plánu byla zrušena transformační plocha č. 411/157/2490. Současně žádáme rozšíření plochy občanské vybavenosti (OV) vymezené bodem 800/157/1584 na minimálně 5 000 m² a posun vymezovacího terčíku směrem vlevo na hranu parkoviště společnosti Moebelix. Přesah přes dva rozlehlé pozemky významně zvyšuje pravděpodobnost realizace občanské vybavenosti v území.

Odůvodnění:

Městská část Praha 9 dlouhodobě usiluje o vyvážený rozvoj území v dotčené lokalitě, v souladu s cíli územního plánování dle § 18 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, tj. zajištění udržitelného rozvoje území a vyváženého poměru mezi bydlením, občanskou vybaveností a výrobními funkcemi. Je zřejmé, že v horizontu platnosti Metropolitního plánu dojde k omezení provozu areálu „PEPSI“ a výdejního skladu a prodejny společnosti Moebelix. Nepovažujeme za přípustné, aby návrh plánu umožnil převod pouze plochy Moebelix do transformační plochy pro bydlení, aniž by byla současně zajištěna dostatečná kapacita občanské vybavenosti pro obsluhu nově vzniklé rezidenční zástavby. Současně žádáme rozšíření plochy občanské vybavenosti (OV) vymezené bodem 800/157/1584 na minimálně 5 000 m² a posun vymezovacího terčíku směrem vlevo na hranu parkoviště společnosti Moebelix. Přesah přes dva rozlehlé pozemky významně zvyšuje pravděpodobnost realizace občanské vybavenosti v území. Současné vymezení OV je zcela nedostatečné vzhledem k očekávanému nárůstu obyvatel a požadavkům na veřejnou infrastrukturu (§ 19 odst. 1 stavebního zákona). Rozšíření OV na minimálně 5 000 m² a její umístění přes více pozemků je nezbytné pro reálnou realizaci veřejné vybavenosti, která je podmínkou pro naplnění principu udržitelného rozvoje (§ 18 odst. 2 stavebního zákona) a pro zajištění základních potřeb obyvatel dle metodiky MMR k plánování veřejné infrastruktury. Pokud by transformační plocha zůstala vymezena pouze pro bydlení bez odpovídající občanské vybavenosti, vzniká rozpor s cíli územního plánování a hrozí nepřiměřené zatížení okolní infrastruktury, což je v rozporu s § 19 odst. 2 stavebního zákona.



37) PŘIPOMÍNKA

Typ vyjádření: připomínka

Vyjádření k: jiné části a grafické části (výkresům)

Text vyjádření:

Městská část požaduje Volnočasové centrum Edu Bubo na severním konci Podkovářské označit jako vybavenost.



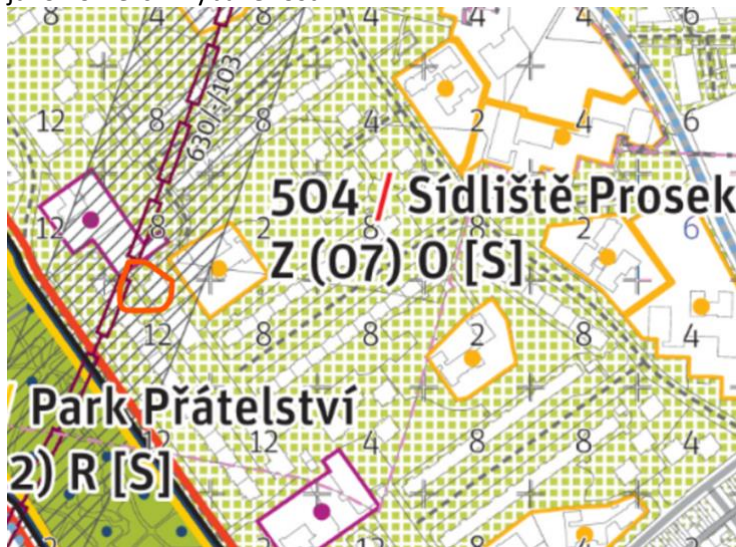
38) PŘIPOMÍNKA

Typ vyjádření: připomínka

Vyjádření k: jiné části a grafické části (výkresům)

Text vyjádření:

Městská část požaduje v Lokalitě 504 Sídliště Prosek - Jablonecká 459/68, 190 00 Praha 9 (p.č. 848) uvést označit jako komerční vybavenost.





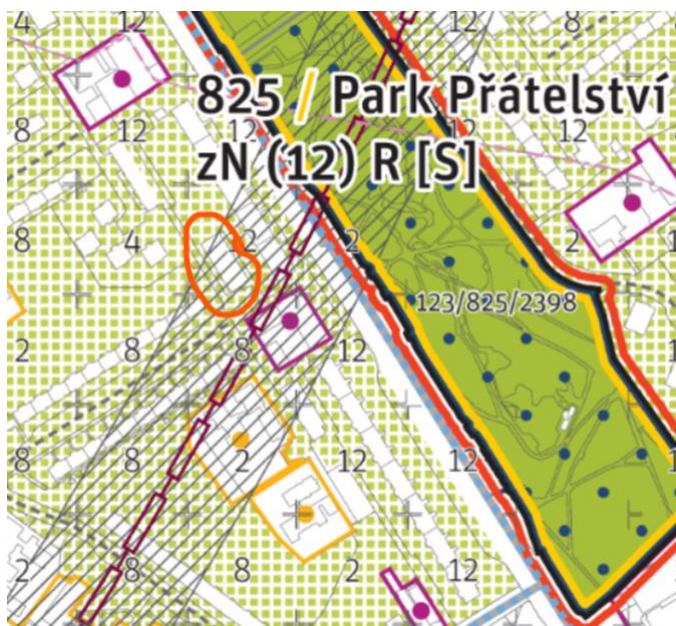
39) PŘIPOMÍNKA

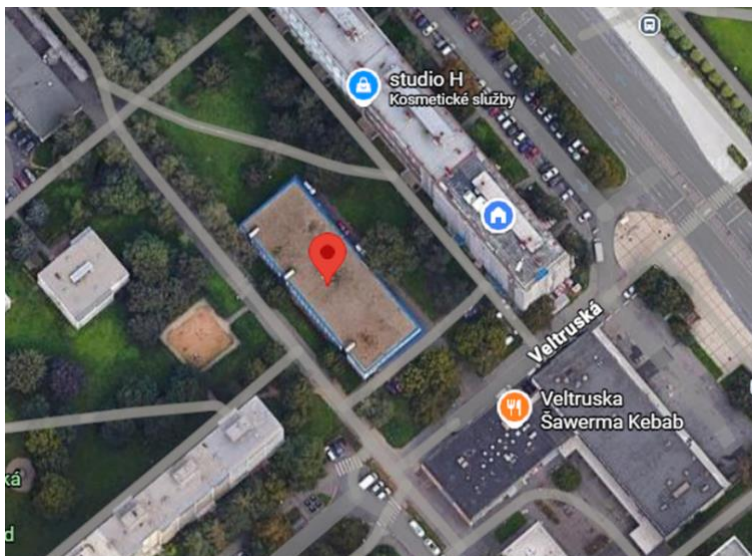
Typ vyjádření: připomínka

Vyjádření k: jiné části a *grafické části (výkresům)*

Text vyjádření:

Městská část požaduje v lokalitě 504 Sídliště Prosek – bývalé PSSZ Bohušovická 537 (p. č. 628/101) – označit jako komerční vybavenost.





40) PŘIPOMÍNKA

Typ vyjádření: připomínka

Vyjádření k: jiné části a *grafické části (výkresům)*

Text vyjádření:

Městská část požaduje, aby poz. č. parc. 100/1 a 100/2 k.ú. Prosek Vet Pet U Prosecké školy- označit jako občanskou vybavenost, budova U Brabců a budova naproti Brabcům- dřívější školské stavby (poz. č. 74 a 72 k.ú. Prosek a budova U Brabců č.parc. 9/1) označit také jako občanskou vybavenost



41) ZÁSADNÍ PŘIPOMÍNKA

Typ vyjádření: ZÁSADNÍ připomínka

Vyjádření k: jiné části a grafické části (výkresům)

Text vyjádření:

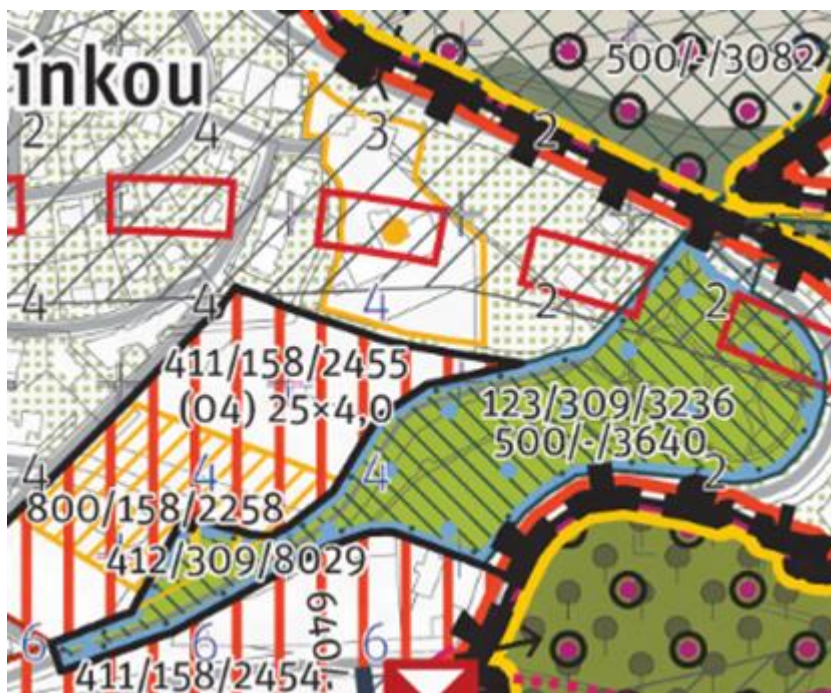
Městská část požaduje, aby v rámci Metropolitního plánu byla stanovena povinnost umístit občanskou vybavenost do transformačních ploch č. 411/158/2181 o rozloze 59 011 m² a 411/158/2454 o rozloze 49 140 m².

Odůvodnění:

Nepovažujeme za koncepční, aby uvedené transformační plochy 411/158/2181 a 411/158/2454 nebyly zatíženy minimálními limity pro občanskou vybavenost, zatímco tato povinnost je soustředěna výlučně na pozemky ve vlastnictví Městské části Praha 9, které byly nabyty teprve nedávno. Na těchto pozemcích se nachází pouze květinové hřiště v ploše č. 800/158/2258 o velikosti 10 198 m², což je zjevně nedostatečné pro zajištění potřebné vybavenosti v širším území.

Takové řešení je v rozporu s principy rovnoměrného rozložení veřejné infrastruktury a s cíli územního plánování dle § 19 stavební zákon, který ukládá zajistit podmínky pro vyvážený rozvoj území a dostupnost veřejné infrastruktury. Koncentrace povinnosti na jediný pozemek MČ Praha 9 neodpovídá zásadám proporcionality a spravedlivého rozložení veřejných zátěží mezi jednotlivé transformační plochy.

Z hlediska metodiky MMR k vymezování transformačních ploch (zejména principy komplexní urbanistické struktury) je nezbytné, aby občanská vybavenost byla integrována přímo do ploch s vysokým rozvojovým potenciálem, nikoli pouze na marginální pozemky. Proto požadujeme redistribuci povinnosti umístění občanské vybavenosti do výše uvedených transformačních ploch, které svou rozlohou a polohou umožňují vytvořit funkční a dostupné veřejné prostory.



42) ZÁSADNÍ PŘIPOMÍNKA

Typ vyjádření: Zásadní připomínka

Vyjádření k: jiné části a grafické části (výkresům)

Text vyjádření:

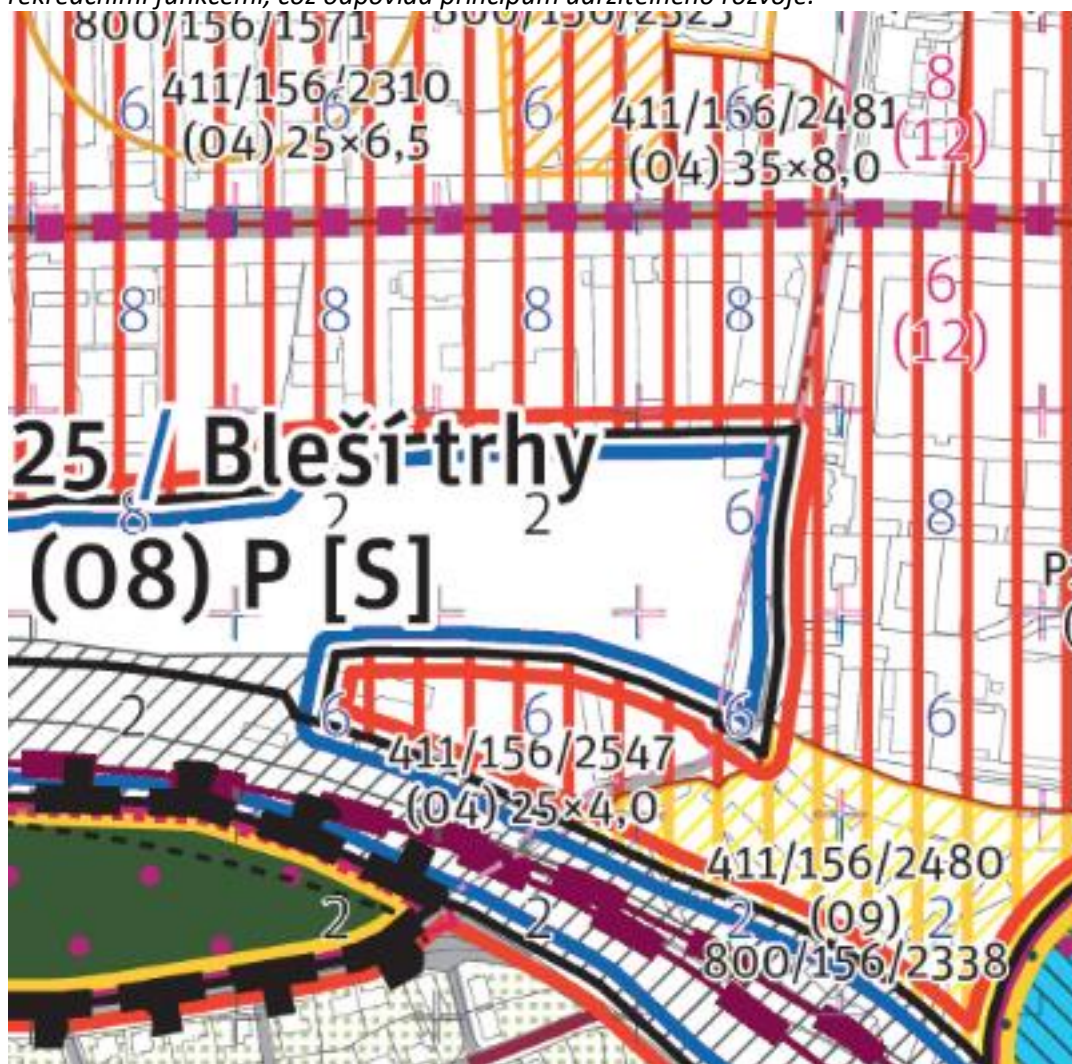
Městská část požaduje doplnění funkce občanské vybavenosti do části plochy u ulice U Elektra, v místě tzv. „Bleších trhů“

Odůvodnění:

Městská část dlouhodobě usiluje o zrušení tzv. Bleších trhů a najítí kompromisu rozvoje lokality. HL. m. Prahy na dané pozemky umístilo tzv. logistické centrum navázané na železnici. M2stzská část do tohoto území zároveň požaduje umístění v části při ul. U Elektry alokovat pozemek o výměře 12.000 m² pro občanskou vybavenost, která by nebyla tak v rozporu s cílovým stavem logistického centra.

Návrh plánu musí zajistit prostupy napříč územím a propojení jednotlivých lokalit, včetně kvalitního napojení na rekreační oblast Hořejšího rybníka a jeho okolí. Tyto prostupy jsou nezbytné pro zajištění pěší dostupnosti občanské vybavenosti a pro podporu udržitelné mobility.

Potřebná transformace části plochy „Bleších trhů“ s možností umístění občanské vybavenosti je odůvodněn potřebou efektivního využití území a zajištění vyváženého poměru mezi bydlením, veřejnými službami a rekreačními funkcemi, což odpovídá principům udržitelného rozvoje.



43) PŘIPOMÍNKA

Typ vyjádření: připomínka

Vyjádření k: jiné části a *grafické části (výkresům)*

Text vyjádření:

Městská část požaduje srozumitelnější definici textové části čl. 96 MPP

Odůvodnění :

Čl. 96 (1) MPP je nesrozumitelný - přepsat do ekvivalentní podoby - například:
(1) *Regulované množství hrubých podlažních ploch je součtem hrubých podlažních ploch všech nadzemních a podzemních podlaží měřených po vnějším obrysu obvodových konstrukcí, přičemž se do něj nezapočítávají:*
a) plochy souvisejících garáží umístěných v podzemních podlažích a v nadzemních podlažích nad 1. nadzemním podlažím,
b) hrubé podlažní plochy občanské vybavenosti umístěné v 1. a 2. nadzemním podlaží v rozsahu podle odstavce 4,
c) v podzemních podlažích hrubé podlažní plochy provozně podmiňujících technických, provozních a obdobných prostor, ploch technické a dopravní infrastruktury a ploch určených pro veřejnou vybavenost, včetně ploch pro obchod a distribuci zboží.

44) PŘIPOMÍNKA

Typ vyjádření: připomínka

Vyjádření k: jiné části

Text vyjádření:

Městská část požaduje srozumitelnější definici textové části čl. 160 MPP.

Odůvodnění:

Článek 160 *Plochy, v nichž je rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy (2) - Použití HPP_{ref} není jasně popsáno pro případy, kdy záměr zahrnuje několik částí schématu s různým koeficientem. Předpokládáme, že správná formulace poslední věty bodu je například "Hodnota HPP_{ref} se stanoví podle schématu v příloze č. 3 jako součet za všechny dotčené části schématu tak, že se v každé části vynásobí plocha záměru ležící v této části příslušným referenčním koeficientem."*

45) PŘIPOMÍNKA

Typ vyjádření: připomínka

Vyjádření k: jiné části

Text vyjádření:

Městská část požaduje, aby Článek 148 Parametrické regulativy veřejné vybavenosti - je třeba explicitně vyjádřit, že parametr OV_{min} určuje podíl plochy záměru, a ne podíl HPP. Dále je třeba někde přímo zmínit, že občanskou vybavenost vyznačenou bodem je možné ve výjimečných případech stanovit pomocí HPP.

46) PŘIPOMÍNKA

Typ vyjádření: připomínka

Vyjádření k: jiné části

Text vyjádření:

Městská část požaduje, aby textové části Článek 98 Rozmezí podlažnosti by srozumitelněji formuloval roli rozmezí podlažnosti v stabilizovaném území a v TaR plochách. Vysvětlení v odůvodnění nestačí, protože by ho nemohly využít stavební úřady pro rozhodování. Minimálně by mělo být řečeno, že spodní mez rozmezí podlažnosti je výška pro budovu garantovaná, že vyšší hodnoty z rozmezí jsou možné jen pokud se ve stejném bloku či protější uliční frontě vyskytnou budovy s danou výškou. Dále, že při stanovování maximální výšky budovy ve stabilizovaném území i v TaR plochách je možné využít podrobnější územní studii (reg. plán, ÚPČP), která může výšku v rámci rozmezí podlažnosti upřesnit (toto jasně stanovuje, za jakých podmínek je nějaká ÚS v souladu s MPP).

47) PŘIPOMÍNKA

Typ vyjádření: připomínka

Vyjádření k: jiné části

Text vyjádření:

Městská část požaduje vzhledem k tomu, že plochy komerční vybavenosti v modernistické struktuře se často nacházejí v parku ve volné zástavbě, či na jeho hranici, mělo by být vyjasněno, jestli možnost rozšíření o 20% zmíněná v Článku 94 Park ve volné zástavbě, odstavce (3), platí i pro tyto budovy. Dále by mělo být jasně řečeno, jestli je nějak omezena zastavitelnost vymezené plochy komerční vybavenosti.

48) PŘIPOMÍNKA

Typ vyjádření: připomínka

Vyjádření k: jiné části a *grafické části (výkresům)*

Text vyjádření:

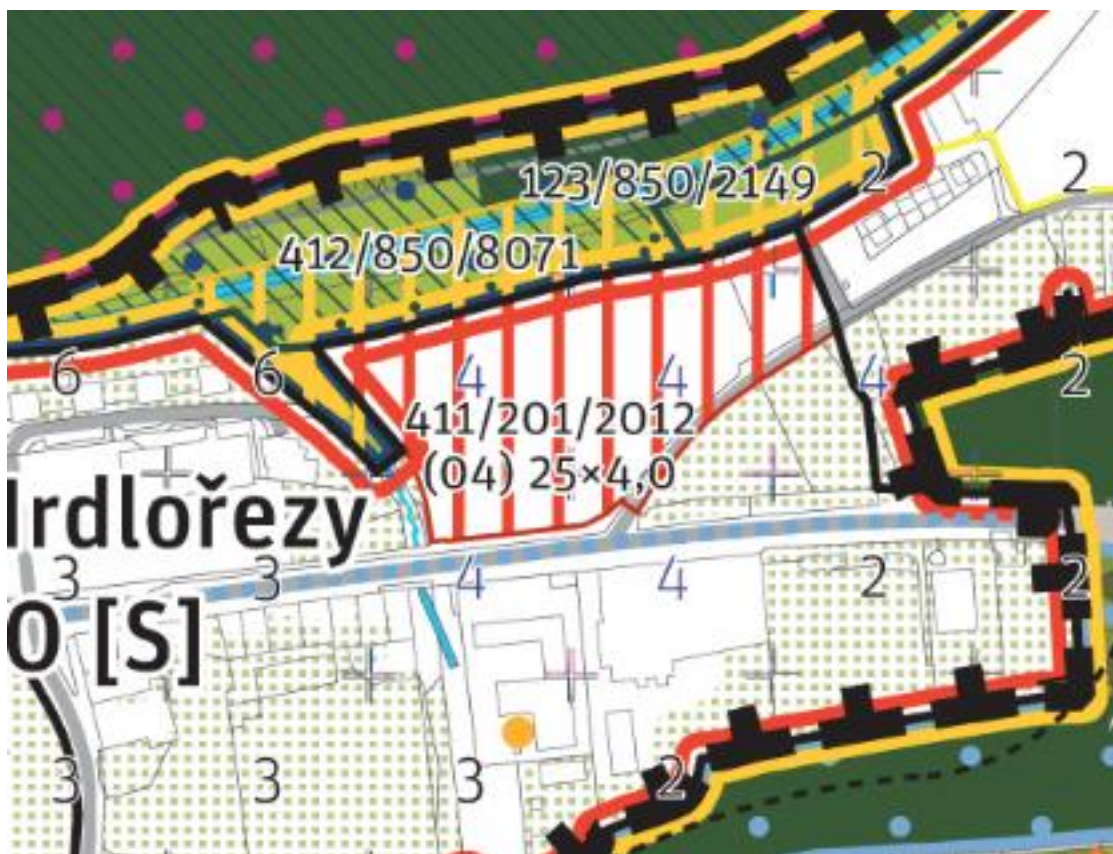
Městská část požaduje, aby v rámci transformační plochy 411/201/2012 byly v Metropolitním plánu (MPP) vyznačeny prostupy územím v souladu s legendou MPP.

Odůvodnění:

Dotčené pozemky jsou součástí směnného mechanismu mezi společností JRD, a.s. a hlavním městem Prahou. V rámci této směny společnost JRD přislíbila, že při změně územního plánu, kterou v dané lokalitě iniciovala Městská část Praha 9, navrhne takové prostupy a průhledy územím, aby nedošlo ke znehodnocení urbanistické kvality lokality a byla zachována její prostupnost pro veřejnost.

Zajištění prostupnosti území je v souladu s principy Metropolitního plánu, zejména s požadavkem na veřejnou přístupnost a propojení městské struktury. Prostupy představují klíčový prvek pro zachování kontinuity veřejných prostranství, podporu pěší dopravy a zajištění kvalitního životního prostředí, jak vyplývá z zásad územního plánování.

Nepromítnutí těchto prostupů do MPP by bylo v rozporu s deklarovaným závazkem investora a mohlo by vést k omezení veřejné prostupnosti, což je v rozporu s cíli územního plánování stavebního zákona. Z tohoto důvodu Městská část Praha 9 požaduje, aby byly prostupy územím explicitně vyznačeny v grafické části MPP.



49) ZÁSADNÍ PŘIPOMÍNKA

Typ vyjádření: zásadní připomínka

Vyjádření k: jiné části a grafické části (výkresům)

Text vyjádření:

Městská část požaduje, aby v rámci transformační plochy 411/201/2024 byly v Metropolitním plánu (MPP) vyznačeny prostupy územím v souladu s legendou MPP, a dále, aby kapacity transformační plochy odpovídaly vydanému usnesení zastupitelstva MČ P9.

Odůvodnění:

Z pohledu území jako celku se jedná o stabilizované území kolem přírodního parku Smetanka v návaznosti na říčku Rokytka.

Městská část Praha 9 dlouhodobě deklaruje, že daná lokalita má být doplňována pouze o zástavbu odpovídající charakteru území.

Cílový stav v MPP je v rozporu s usnesením zastupitelstva MČ Praha 9, ze dne 19.11.2019 č. Usn. 159/19.

Posuzovaný návrh v MPP není akceptovatelný, neboť i při zohlednění opatření uvedených v dokumentaci VVURÚ a v závěrečném návrhu stanoviska pro příslušný úřad nelze garantovat dostatečnou minimalizaci negativních vlivů na životní prostředí a obyvatelstvo.

V rámci Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území jsou identifikována opatření, která nelze účinně řešit nástroji územního plánování, a jejich aplikace v následujících řízeních nebo projektových fázích není dostatečná k naplnění stanovených cílů.

Dále zajištění prostupnosti území je v souladu s principy Metropolitního plánu, zejména s požadavkem na veřejnou přístupnost a propojení městské struktury. Prostupy představují klíčový prvek pro zachování kontinuity veřejných prostranství, podporu pěší dopravy a zajištění kvalitního životního prostředí, jak vyplývá ze zásad územního plánování.

Nepromítnutí těchto prostupů do MPP by bylo v rozporu s deklarovaným závazkem investora a mohlo by vést k omezení veřejné prostupnosti, což je v rozporu s cíli územního plánování stavebního zákona. Z tohoto důvodu Městská část Praha 9 požaduje, aby byly prostupy územím explicitně vyznačeny v grafické části MPP.



50) PŘIPOMÍNKA

Typ vyjádření:

připomínka

Vyjádření k: jiné části a *grafické části (výkresům)*

Text vyjádření:

Městská část požaduje upravit hladinu výšky v souladu se stávajícím stavem, kdy na předmětných pozemcích, ani v rastru 100 x 100 se ve stabilizovaném území nenachází žádná stavba v této výškové hladině



51) ZÁSADNÍ PŘIPOMÍNKA

Typ vyjádření: zásadní připomínka

Vyjádření k: jiné části a *grafické části (výkresům)*

Text vyjádření:

Městská část požaduje, aby v lokalitě 897/Tábor na pozemcích MČ P9 byla i nadále umožněno rozšiřování stávající kompostárny, která slouží pro pokrytí potřeb MČ P9.

Odůvodnění:

MČ P9 pro potřeby alokace likvidace biologický odpad byla v roce 2022 zprovozněna v ul. Pod Tábořem kompostárna pro pokrytí potřeb MČ P9. V současné době se jeví, že kompostárna dosahuje svých prostorových limitů a je třeba ji rozšířit. MPP však v daném území bez vědomí MČ P9 umístil plochu č. 630/897/1102 Odstavné koleje Malešice - Tábor — návrh. Proto MČ P9 požaduje koordinaci v daném území s tělesem dráhy tak, aby nedošlo k zamezení rozvoje aktivit MČ P9.

52) ZÁSADNÍ PŘIPOMÍNKA

Typ vyjádření: zásadní připomínka

Vyjádření k: jiné části a grafické části (výkresům)

Text vyjádření:

Městská část požaduje, aby v transformačních plochách při městském okruhu v katastrálním území Libeň, byla do „Transformační plocha 411/025/2259 o rozloze 58970 m²“ a „Transformační plocha 411/052/2277“ o rozloze 68338 m²“ alokována veřejná vybavenost pro obyvatele MČ Praha 9 v oblasti Libně a části Vysočan.

Odůvodnění:

Transformační plochy č. 411/025/2259 o rozloze 58970 m² a č. 411/052/2277 o rozloze 68338 m², nacházející se v katastrálním území Libeň, jsou územím s vysokou dopravní dostupností, avšak vzhledem k hlukovým parametrům nejsou vhodné pro převážně obytnou funkci. Návrh Metropolitního plánu v současné podobě neobsahuje minimální požadavky na veřejnou vybavenost v těchto plochách, což je v rozporu s principem zajištění základních potřeb obyvatel městské části (§ 19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona).

Z hlediska funkčního využití území je proto odůvodněné požadovat, aby do uvedených transformačních ploch byla zahrnuta veřejná vybavenost, zejména sportovní zařízení a další občanská infrastruktura. Tím bude naplněn požadavek na vyvážený rozvoj území a zajištění podmínek pro kvalitní život obyvatel Prahy 9.



53) ZÁSADNÍ PŘIPOMÍNKA

Typ vyjádření: zásadní připomínka

Vyjádření k: jiné části a grafické části (výkresům)

Text vyjádření:

Městská část požaduje, v Transformační ploše č. 411/309/2510 doplnit parametr minimální občanské vybavenosti, popřípadě tuto transformační plochu úplně zrušit.

Odůvodnění:

Městská část Praha dlouhodobě usiluje o koncepční řešení zástavby pozemků podél ulice Čakovická, a to zejména s ohledem na ochranu zemědělského půdního fondu, konkrétně orné půdy. V rámci územního plánování je nezbytné respektovat zásady udržitelného rozvoje území, které ukládají povinnost chránit přírodní hodnoty a minimalizovat zábor zemědělské půdy. Transformační plocha vymezená v této lokalitě se nachází v prostředí s vysokou mírou prašnosti a hlukové zátěže, což je prokazatelně v rozporu s požadavky na zdravé životní podmínky obyvatel



54) ZÁSADNÍ PŘIPOMÍNKA

Typ vyjádření: zásadní připomínka

Vyjádření k: jiné části a grafické části (výkresům)

Text vyjádření:

Městská část požaduje, aby byla zrušena transformační plocha v místě (bývalý hotel IFKA), na pozemku č. parc. 1708, k.ú. Vysočany a uvedení Výškové hladiny do skutečného stavu.

Odůvodnění:

Městská část Praha 9 dlouhodobě prosazuje koncepční řešení zástavby pozemků podél ulice Ke Klíčovu, a to zejména s ohledem na ochranu orné půdy, zachování rostlé zeleně a respektování vedení vysokého napětí. Tento požadavek vychází ze stávajícího stavu území a z dosud nevyřešené nedohody s MČ Praha 9.



55) ZÁSADNÍ PŘIPOMÍNKA

Typ vyjádření: zásadní připomínka

Vyjádření k: jiné části a grafické části (výkresům)

Text vyjádření:

Městská část požaduje, aby v lokalitě 504/Sídliště Prosek bylo při ul. Lovosická stávající parkoviště na území MČ P9 vyznačena bodem/plochou parkoviště a stanovením minimální přípustné kapacity požadovaného počtu stání.

Odůvodnění:

Městská část Praha 9 dlouhodobě usiluje o nezastavování stávajících parkovacích ploch, které mají primárně v sídlištním útvaru sloužit obyvatelům přilehlých panelových domů, u kterých nebyly provedeny podzemní garáže, či parkovací domy. V daném případě se parkoviště nachází na rozhraní dvou městských částí, a proto MČ P9 požaduje, aby na části parkoviště, které spadá pod správu MČ P9 byl umístěn bod/plocha pro parkování se stanovením minimální přípustné kapacity požadovaného počtu stání.



56) ZÁSADNÍ PŘIPOMÍNKA

Typ vyjádření: zásadní připomínka

Vyjádření k: jiné části a grafické části (výkresům)

Text vyjádření:

Městská část Praha 9 požaduje, aby plocha označená jako Transformační plocha 411/157/2208 o rozloze 86 567 m² byla převedena do kategorie Zastavitelná transformační a rozvojová plocha doplňující stávající struktury – skupina [T+R] ploch [417/157/2208] o souhrnné rozloze 86 567 m², pro kterou jako celek platí typ struktury: struktura areálů produkce a způsob využití: produkční.

Odůvodnění:

V dané lokalitě se nachází exponované hlukové zóny, které jsou ovlivněny zejména provozem na železniční dráze a komunikaci ul. Kolbenova. Podle dostupných měření a hlukových studií dochází v území k překračování hygienických limitů hluku stanovených nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Za těchto podmínek není vhodné umisťovat obytnou funkci, a to ani bez doprovodné občanské vybavenosti, neboť by nebylo možné zajistit kvalitní podmínky pro bydlení ve smyslu § 152 odst. 1 stavebního zákona a souvisejících požadavků na ochranu zdraví. Umístění obytné funkce by bylo v rozporu s principem ochrany veřejného zdraví a s cílem minimalizace negativních vlivů na životní prostředí (§ 19 odst. 1 písm. b) stavebního zákona).

Z uvedených důvodů Městská část Praha 9 požaduje zachování stávajícího charakteru území a jeho další rozvoj v produkčním režimu, který je s ohledem na hlukovou zátěž funkčně vhodnější a odpovídá dosavadnímu využití území. Tento přístup je v souladu s principem stability územního plánování a s požadavkem na hospodárné využívání zastavitelných ploch. A to vše i s ohledem na požadavek MČ, aby zde byla Stanice hasičského záchranného sboru (HZS).

