

Územní plán hl. m. Prahy (Metropolitní plán)

název org.	charakter	PID	ID vyjádření	shrnutí	obsah vyjádření
7) Ostatní podněty					
2200 MHMPXPIZMGMX	Námítka	MHMPXPIZMGMX	3007960	Nesouhlas	<p><u>Podatel námítky</u>: spoluvlastník pozemku v k. ú. Letňany, parc. č. 600/40, 600/44, 623 a 626/10 (dále jen jako „Pozemek“)</p> <p><b>Námítky proti návrhu územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu) v oblastech :</b> <b>505 / Sídliště Letňany, 928 / Dáblice – Třeboradice, 649 – Areál Letňany</b></p> <p>I. Dne 30. 5. 2022 se konalo veřejné projednání návrhu nového územního plánu hlavního města Prahy (dále jen „Metropolitní plán“). Dle ustanovení § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) mohou vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení podat proti návrhu územního plánu námítky. Vlastník tímto podává v zachované zákonné lhůtě proti návrhu Metropolitnímu plánu níže uvedené a specifikované námítky.</p> <p>II. Ve vztahu k Pozemku je aktuálně pořizována změna Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy Z 3036/10 spočívající ve změně funkčního využití ploch v rozsahu definovaném změnou Z 3036/10. K této změně bylo schváleno zadání usnesením ZHMP 38/104 a dále byla verifikována podkladová studie ze strany IPR dne 25. 2. 2022 pod č.j. IPR 02320/2022vl.</p>

Změny funkčního využití Pozemku pořizované v rámci změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy Z3036/10 nebyly promítnuty do návrhu Metropolitního plánu, resp. změny funkčního využití plochy vyplývající ze změny Z3036/10 nejsou do návrhu Metropolitního plánu zapracovány v plném rozsahu, a to jak po stránce rozsahu území řešeného změnou Z3036/10, tak stran funkčního využití, charakteru zástavby a míry využití území řešeného změnou Z3036/10.  
**Z výše uvedených důvodů podává Vlastník tyto dále specifikované námitky proti návrhu Metropolitního plánu a žádá, aby do návrhu Metropolitního plánu byly v plném rozsahu promítnuty úpravy vyplývající z návrhu změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy Z3036/10, a to jak po stránce rozsahu, funkčního využití, charakteru zástavby a míry využití území v souladu s podkladovou studií k předmětné změně.**  
Dále Vlastník informuje, že námitky se stejným nebo obdobným obsahem podávají současně i další vlastníci pozemků, které jsou dotčeny změnou Z 3036.  
Rozvojová plocha Letňany – hranice území určeny změnou ÚP Z 3036/10 (*viz podání - pozn. pořiz.*)  
Příloha č.1 – Podrobné zpracování námitky ve struktuře aplikace k připomínkám Metropolitního plánu  
Příloha č.2 – Verifikační stanovisko IPR ze dne 25.2.2022 pod č.j. IPR 02320/2022vl.

**Námitka**

Požadujeme zohlednit probíhající změnu územního plánu Z 3036/10 v rozsahu dle podkladové studie „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, upravením rozhraní mezi lokalitami 505 / Sídlíště Letňany a 928 / Ďáblice – Třeboradice, zahrnutím celého řešeného území změny Z 3036/10 o celkové výměře 238 893 m2 do lokality 505 / Sídlíště Letňany.

**Text zdůvodnění:**

Pozemek ve vlastnictví subjektu předkládajícího tuto námitku k návrhu Metropolitního plánu je součástí skupiny pozemků zahrnutých do aktuálně probíhající změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy Z3036/10.

Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo usnesením č. 38/104 dne 14.6.2018 zadání změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy. Pro návrh změny požadovalo zastupitelstvo zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ), z důvodu nutnosti koncepčního řešení podkladovou studií a odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona. Ke dni vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) a oznámení konání dvou veřejných projednání je zpracována podkladová studie „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných a probíhá výběr zpracovatele vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Podkladovou studií „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, verifikoval Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy dne 25.02.2022 pod č.j. 02320/2022vl. jako podkladovou studií s tím, že posuzovaná dokumentace je dostatečným podkladem pro zpracování návrhu změny, i jako budoucí podklad pro externího zpracovatele dokumentace Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Přílohou podkladové studie je i podrobné odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona. Ze zveřejněného vyhodnocení připomínek městských částí vyplývá, že v rámci společného jednání uplatnila MČ Praha 14 požadavek na úpravu lokality 921 / Ďáblice – Kbely s odvoláním na schválené pořízení změny Z 3036. Zpracovatel návrhu Metropolitního plánu upravil dokumentaci pro veřejné projednání bez možnosti využít pro návrh verifikovanou podkladovou studií a odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných, které je nyní k dispozici. Rozsah navržených změn je tak možné doložitelně korigovat. Podkladová studie velmi podrobně prověřuje rozsah řešeného území, navrhuje vymezení veřejné vybavenosti, veřejných prostranství a parků a předkládá prostorovou regulaci v parametrech stávajícího územního plánu. Podle této studie jsou v řešeném území navržené plochy SV-H, VV, SP, PP a ZMK. Ve shodě s požadavky hl. m. Prahy uzavřela MČ Praha 14 nad rámcem podkladové studie dohody se zástupci budoucích investorů, které zajistí udržitelnost rozvoje městské části odpovídajícími příspěvky na veřejnou infrastrukturu městské části, a umožní dostatečně vyvážit plánovaný nárůst obyvatel výstavbou základní školy, mateřských škol a rozsáhlých ploch městské zeleně.

**Námitka**

Požadujeme zohlednit probíhající změnu územního plánu Z 3036/10 v rozsahu dle podkladové studie „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, upravením rozhraní mezi lokalitami 505 / Sídlíště Letňany a 928 / Ďáblice – Třeboradice, rozšířením hranice zastavitelné rozvojové plochy doplňující stávající struktury 413/505/2792 na celkovou výměru 218 714 m2. Požadujeme zajistit v rozšířené rozvojové ploše 413/505/2792 zastavitelnost prověřenou podkladovou studií dle výměr a kapacit navržených ploch o maximální celkové kapacitě 321 380 m2 hrubých podlažních ploch (HPP) bez započtení HPP ploch VV a SP řešených ve změně Z3036/10. Požadujeme u rozvojové plochy 413/505/2792 změnit typ struktury na hybridní s individuálními hodnotami koeficientu zastavění stavebního bloku ZB.

**Text zdůvodnění:**

Pozemek ve vlastnictví subjektu předkládajícího tuto námitku k návrhu Metropolitního plánu je součástí skupiny pozemků zahrnutých do aktuálně probíhající změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy Z3036/10.

Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo usnesením č. 38/104 dne 14.6.2018 zadání změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy. Pro návrh změny požadovalo zastupitelstvo zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ), z důvodu nutnosti koncepčního řešení podkladovou studií a odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona. Ke dni vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) a oznámení konání dvou veřejných projednání je zpracována podkladová studie „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných a probíhá výběr zpracovatele vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Podkladovou studií „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, verifikoval Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy dne 25.02.2022 pod č.j. 02320/2022vl. jako podkladovou studií s tím, že posuzovaná dokumentace je dostatečným podkladem pro zpracování návrhu změny, i jako budoucí podklad pro externího zpracovatele dokumentace Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Přílohou podkladové studie je i podrobné odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona.

**Námitka**

Požadujeme v souladu s podkladovou studií „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, upravit polohu rozvojové plochy 413/505/2736 a plochy veřejné vybavenosti 800/505/2258 a upravit rozlohu rozvojové plochy 413/505/2736 na 19 999 m2 a plochy veřejné vybavenosti 800/505/2258 na 19 999 m2.

**Text zdůvodnění:**

Pozemek ve vlastnictví subjektu předkládajícího tuto námitku k návrhu Metropolitního plánu je součástí skupiny pozemků zahrnutých do aktuálně probíhající změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy Z3036/10.

Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo usnesením č. 38/104 dne 14.6.2018 zadání změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy. Pro návrh změny požadovalo zastupitelstvo zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ), z důvodu nutnosti koncepčního řešení podkladovou studií a odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona. Ke dni vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) a oznámení konání dvou veřejných projednání je zpracována podkladová studie „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných a probíhá výběr zpracovatele vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Podkladovou studií „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, verifikoval Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy dne 25.02.2022 pod č.j. 02320/2022vl. jako podkladovou studií s tím, že posuzovaná dokumentace je dostatečným podkladem pro zpracování návrhu změny, i jako budoucí podklad pro externího zpracovatele dokumentace Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Přílohou podkladové studie je i podrobné odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona.

**Námitka**

Požadujeme změnit a stanovit výškovou regulaci v rozšířené rozvojové ploše 413/505/2792 a v upravené rozvojové ploše 413/505/2736 úpravou a stanovením přiřazeného rozmezí podlažnosti ve všech čtvercích na 8 RNP, přiřadit všem čtvercům hladinu věží a umožnit pro 50 % zástavby navýšení maximálního počtu na 12 RNP s maximální možnou výškou 40 m dle řešeného území změny Z 3036/10 a prověření podkladovou studií „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, viz grafická příloha.

**Text zdůvodnění:**

Pozemek ve vlastnictví subjektu předkládajícího tuto námitku k návrhu Metropolitního plánu je součástí skupiny pozemků zahrnutých do aktuálně probíhající změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy Z3036/10.

Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo usnesením č. 38/104 dne 14.6.2018 zadání změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy. Pro návrh změny požadovalo zastupitelstvo zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ), z důvodu nutnosti koncepčního řešení podkladovou studií a odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona. Ke dni vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) a oznámení konání dvou veřejných projednání je zpracována podkladová studie „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných a probíhá výběr zpracovatele vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Podkladovou studií „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, verifikoval Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy dne 25.02.2022 pod č.j. 02320/2022vl. jako podkladovou studií s tím, že posuzovaná dokumentace je dostatečným podkladem pro zpracování návrhu změny, i jako budoucí podklad pro externího zpracovatele dokumentace Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Přílohou podkladové studie je i podrobné odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona.

2200	MHMPXPIZMGMX	Námitka	MHMPXPIZMGMX	3007964	Nesouhlas	<p><b>Námitka</b></p> <p>Požadavek na vymezení městských parků body 123/505/1055 (v okolí 200 metrů od bodu vymezit park o minimální rozloze 20 000 m2) a 123/505/1059 (v okolí 100 metrů od bodu vymezit park o minimální rozloze 4 000 m2) požadujeme nahradit odpovídajícím parametrem podílu parků u rozvojové plochy 413/505/2792 v souladu s podkladovou studií „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022.</p> <p><u>Text zdůvodnění:</u></p> <p>Pozemek ve vlastnictví subjektu předkládajícího tuto námitku k návrhu Metropolitního plánu je součástí skupiny pozemků zahrnutých do aktuálně probíhající změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy Z3036/10.</p> <p>Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo usnesením č. 38/104 dne 14.6.2018 zadání změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy. Pro návrh změny požadovalo zastupitelstvo zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ), z důvodu nutnosti koncepčního řešení podkladovou studií a odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona. Ke dni vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) a oznámení konání dvou veřejných projednání je zpracována podkladová studie „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných a probíhá výběr zpracovatele vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Podkladovou studií „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, verifikoval Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy dne 25.02.2022 pod č.j. 02320/2022vl. jako podkladovou studii s tím, že posuzovaná dokumentace je dostatečným podkladem pro zpracování návrhu změny, i jako budoucí podklad pro externího zpracovatele dokumentace Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Přílohou podkladové studie je i podrobné odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona.</p>
2201	MHMPXPJ1X2YJ	Námitka	MHMPXPJ1X2YJ	3011933	Nesouhlas	<p><b>I. Podatel podává námitky proti návrhu MPP.</b></p> <p><b>Území dotčené námitkami:</b></p> <p>Pozemky parc. č. 602/37 (4 593 m²) a 607/3 (3 788 m²) v k.ú. Dolní Měcholupy.</p> <p><b>Území dotčené připomínkami:</b></p> <p>Pozemky parc. č. 602/17, 602/47, 602/56, 607/23, 607/48, 607/51, 612/7, 612/8 v k.ú. Dolní Měcholupy.</p> <p><b>Námitky, připomínky a požadované změny:</b></p> <p>A) Pozemky dotčeného vlastníka jsou dle stávajícího územního plánu určeny funkčním využitím OP/OB-G, OP/OB-D aj. Navrhujeme zrušit časovou podmíněnost a zařadit všechny pozemky do plochy zastavitelné stavební, využití území obytné.</p> <p>B) Pozemky dotčeného vlastníka jsou součástí Velkého rozvojového území (VRÚ) definovaného platným územním plánem, MPP VRÚ zrušilo bez náležitého zdůvodnění. Navrhujeme zrušit časovou podmíněnost a zařadit všechny pozemky do plochy zastavitelné stavební, využití území obytné, příp. zpracování podrobné studie, a to za účasti Vlastníka. Podrobné odůvodnění ohledně zrušení územních rezerv a VRÚ viz. námitka č. 9 v části VI.</p> <p>C) Navrhujeme zrušit časovou podmíněnost a zařadit všechny pozemky, a to i pozemky parc. č. 602/17, 602/37, 602/47, 602/56, 607/3, 607/23, 607/48, 607/51, 612/7, 612/8 vše v k.ú. Dolní Měcholupy do plochy zastavitelná rozvojová plocha s obytným využitím, příp. zpracování podrobné studie. Podrobné odůvodnění ohledně zrušení územních rezerv a VRÚ viz. námitka č. 9 v části VI.</p> <p>D) Navrhujeme zrušit na dotčených pozemcích zrušit krajinné rozhraní. Podrobné odůvodnění ohledně diskriminace vlastníků pozemků v krajinném rozhraní viz. námitka č.2 v části VI.</p>
2201	MHMPXPJ1X2YJ	Námitka	MHMPXPJ1X2YJ	3011936	Nesouhlas	
2201	MHMPXPJ1X2YJ	Námitka	MHMPXPJ1X2YJ	3011938	Nesouhlas	
2201	MHMPXPJ1X2YJ	Námitka	MHMPXPJ1X2YJ	3011939	Nesouhlas	
2201	MHMPXPJ1X2YJ	Námitka	MHMPXPJ1X2YJ	3011942	Nesouhlas	<p><b>II. Podatel podává námitky proti návrhu MPP.</b></p> <p><b>Území dotčené námitkami:</b></p> <p>Pozemek parc. č. 607/4 (6 284 m²) v k.ú. Dolní Měcholupy.</p> <p><b>Území dotčené připomínkami:</b></p> <p>Pozemky parc. č. 607/2, 607/24 a 607/34 v k.ú. Dolní Měcholupy.</p> <p><b>Námitky, připomínky a požadované změny:</b></p> <p>A) Navrhuje zrušit časovou podmíněnost a rozšířit zastavitelnou rozvojovou plochu s obytným využitím rozšířit více na severe, nejen pro možné využití volné plochy a vybudování plnohodnotné ulice pro oboustrannou výstavbu rodinnými domy při nově vybudované ulici, a to i na pozemcích parc. č. 607/2, 607/4, 607/24 a 607/34 vše v k.ú. Dolní Měcholupy. Podrobné odůvodnění ohledně rušení územních rezerv a VRÚ viz. námitka č. 9 v části VI.</p> <p>B) Návrh MPP na části pozemků ve vlastnictví dotčeného vlastníka a v těsné blízkosti pozemků dotčeného vlastníka vymezuje VPO – ÚSES. Navrhujeme jejich přehodnocení – přemístění na obecní pozemky či vypuštění v celé výměře.</p>
2201	MHMPXPJ1X2YJ	Námitka	MHMPXPJ1X2YJ	3011943	Nesouhlas	
2201	MHMPXPJ1X2YJ	Námitka	MHMPXPJ1X2YJ	3011944	Nesouhlas	<p><b>III. Podatel podává námitky proti návrhu MPP.</b></p> <p><b>Území dotčené námitkami:</b></p> <p>Pozemky parc. č. 637/3 (425 m²), 637/16 (139 m²), 637/29 (26 820 m²) a 637/30 (41 m²) v k.ú. Dolní Měcholupy a pozemek parc. č. 134/12 (801 m²) v k.ú. Dubeč.</p> <p><b>Území dotčené připomínkami:</b></p> <p>Pozemky parc. č. 637/15 a 637/2 v k.ú. Dolní Měcholupy</p> <p><b>Námitky a požadované změny:</b></p> <p>A) Navrhuje rozšířit stavební plochu na západní straně stávající výstavby, protažením ulice V Kališti by došlo k dopravnímu napojení, což by umožnilo realizovat výstavbu dvou ulic s rodinnými domy a na to navazující plochy pro rekreační využití, jak bylo ostatně plánováno v územní rezervě v aktuálním územním plánu.</p> <p>B) Pozemky dotčeného vlastníka jsou částečně dotčeny Individuálními regulativy – ÚSES, požadujeme jejich přehodnocení – přemístění na obecní pozemky či vypuštění v celé míře.</p>
2201	MHMPXPJ1X2YJ	Námitka	MHMPXPJ1X2YJ	3011945	Nesouhlas	
2201	MHMPXPJ1X2YJ	Námitka	MHMPXPJ1X2YJ	3011946	Nesouhlas	
2201	MHMPXPJ1X2YJ	Námitka	MHMPXPJ1X2YJ	3011947	Nesouhlas	
2201	MHMPXPJ1X2YJ	Námitka	MHMPXPJ1X2YJ	3011948	Nesouhlas	<p>C) Navrhujeme rozšířit stavební plochu na západní a jihozápadní straně stávající výstavby o zastavitelnou rozvojovou plochu s obytným využitím, protažením ulice V Kališti dojde k dopravnímu napojení a umožní realizovat výstavbu dvou ulic s rodinnými domy a na to navazující rekreační využití, jak bylo plánováno v územní rezervě ve stávajícím platném územním plánu. A to i na pozemcích parc. č. 637/15 a 637/2 v k.ú. Dolní Měcholupy.</p> <p>D) Navrhujeme posunutí koridoru ÚSES mimo pozemky vlastníka.</p>
2201	MHMPXPJ1X2YJ	Námitka	MHMPXPJ1X2YJ	3011953	Nesouhlas	<p><b>IV. Podatel podává námitky proti návrhu MPP.</b></p> <p><b>Území dotčené námitkou:</b></p> <p>Pozemek parc. č. 637/6 (3 216 m²) v k.ú. Dolní Měcholupy.</p> <p><b>Území dotčené připomínkou:</b></p> <p>Pozemky parc. č. 637/12, 637/13, 637/32, 637/36, 637/46 a 637/48 v k.ú. Dolní Měcholupy.</p> <p><b>Námitky, připomínky a požadované změny:</b></p> <p>Požadujeme navázat na zastavitelnou transformační plochu č. 188 s obytným využitím, a to další zastavitelnou rozvojovou plochou s obytným využitím, to vše i na pozemcích parc. č. 637/6, 637/12, 637/13, 637/32, 637/36, 637/46 a 637/48.</p>
2201	MHMPXPJ1X2YJ	Námitka	MHMPXPJ1X2YJ	3011954	Nesouhlas	
2201	MHMPXPJ1X2YJ	Námitka	MHMPXPJ1X2YJ	3011955	Nesouhlas	<p><b>V. Podatel podává námitky proti návrhu MPP.</b></p> <p><b>Území dotčené námitkou:</b></p> <p>Pozemek parc. č. 1483/28 (1 885 m²) v k.ú. Dubeč.</p> <p><b>Území dotčené připomínkou:</b></p> <p>Pozemky parc. č. 1483/1 a 1483/15 v k.ú. Dubeč.</p> <p><b>Námitky, připomínky a požadované změny:</b></p> <p>A) Navrhujeme posun 730/-/9 Sběrače G, kanalizace splašková gravitační, prodloužení návrh mimo pozemek parc. č. 1483/28 v k.ú. Dubeč na pozemek HLMP a to pozemek parc. č. 1483/15 v k.ú. Dubeč.</p> <p>B) Navrhujeme zřídit zastavitelnou rozvojovou plochou s obytným využitím, a to i na pozemcích parc. č. 1483/1, 1483/15 a 1483/28 v k.ú. Dubeč.</p>

					<p><b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy</p> <p>Návrh MPP je prezentován v měřítku 1:5000 a hranice jednotlivých ploch proto nejsou dostatečně určité, když nejsou definovány lomové body v souřadnicích a územní plán není zakreslen na podkladu katastrální mapy způsobem, který by byl určitý a jednoznačný. Pro porovnání – aktuální územní plán z roku 1999 umožňuje přiblížení až do měřítka 1:200, tzn. je 25x přesnější. Neurčitost a z toho plynoucí nejednoznačnost výkresů je pak zvláště patrná na hranicích zastavitelných a nezastavitelných území, kde masivní ohraničení zastavitelného území znemožňuje určit a rozpoznat hranice pozemků. Podobnou neurčitost a nejednoznačnost přinášejí zákresy značek v mapách (např. záchytná / retenční nádrž), když umístění značky do výkresu s měřítkem 1:5000 je natolik neurčité, že znemožňuje určit jakých vlastníků se omezení dané umístěním dané infrastruktury dotýká. Tato neurčitost vede k nejistotě vlastníků pozemků a je schopna přivodit jim újmu, pokud se nebudou v rámci námitek bránit vůči všem alternativám, které z nepřesných a neurčitých zákresů mohou teoreticky vzejít.</p>
2201	MHMPXPJ1X2YJ	Námitka	MHMPXPJ1X2YJ	3011956	Nesouhlas
					<p><b>Námitka č. 2</b> Podatel namítá diskriminaci vlastníků v Krajinném rozhraní a „Přípraží“</p> <p><b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy</p> <p>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 volně 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 zvýhodnění všichni ostatní, zejména ale vlastníci pozemků v „Praze“. Vymezení „Přípraží“ je nadto definováno v rámci AZÚR 5, které dosud nebyly schváleny. Samotný název „Přípraží“ vytváří pocit menší hodnoty oproti označení „Praha“ a je proto způsobily zapříčinit cenový chaos, který se zdaleka nedotkne pouze vlastníků pozemků, ale zasáhne nepochybně do navazujících obchodních a finančních vztahů (např. hypoték), kdy reálně hrozí, že finanční ústavy budou považovat pozemky v „Přípraží“ za méně hodnotné a mohou požadovat do zajištění. Zavedení pojmu „Přípraží“ je excesivní a neodůvodněný zásah do majetkových práv, který není odůvodněn a je v rozporu se zásadami proporcionality a minimalizací zásahu do vlastnických práv.</p>
2201	MHMPXPJ1X2YJ	Námitka	MHMPXPJ1X2YJ	3011957	Nesouhlas
					<p><b>Námitka č. 3</b> Podatel namítá nezákonnost návrhu MPP pro rozpor s nadřazenou dokumentací</p> <p><b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy</p> <p>Návrh MPP musí být dle § 43 stavebního zákona v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, musí tedy vycházet z aktualizovaných Zásad územního rozvoje hl. města Prahy (dále jen „ZÚR“). Návrh MPP je však veřejně projednáván, aniž došlo ke schválení Aktualizace č. 5 (dále jen „AZÚR“ , z níž však návrh MPP obsahově vychází (mj. v případě krajinných rozhraní).</p> <p>O pořízení návrhu MPP bylo rozhodnuto v roce 2012, dne 27. 6. 2018 proběhlo společné jednání o návrhu MPP a současně ve stejném období byla dne 14. 6. 2018 usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy schválena zpráva o uplatňování ZÚR. Fakticky tak již od roku 2018 probíhalo souběžné pořizování AZÚR a metropolitního plánu. Tento stav byl zhojen až v roce 2021, kdy Zastupitelstvo hlavního města Prahy usnesením ze dne 18. 3. 2021, č. 25/15, schválilo postupem dle § 8 odst. 2 stavebního zákona souběžné pořízení Aktualizace č. 5 Zásad hl. m. Prahy s novým územním plánem hl. m. Prahy (metropolitním plánem). Tento postup je však dle podatele v rozporu se zásadou předvídatelnosti, protože pojmy a kategorie v území, použité v návrhu MPP budou až následně schváleny v nadřazené dokumentaci (AZÚR), tedy nejprve bude veřejně projednán MPP, aby teprve poté byly vydány AZÚR 5. Takový postup však odnímá účastníkům právo na ochranu před nesprávným úředním postupem zadavatele i pořizovatele AZÚR 5, protože ty v době projednání návrhu MPP nebudou platné, byť návrh MPP z těchto neplatných AZÚR 5 vychází. Návrh MPP musí být v souladu s nadřazenou územně-plánovací dokumentací (ZÚR), což evidentně není.</p>
2201	MHMPXPJ1X2YJ	Námitka	MHMPXPJ1X2YJ	3011958	Nesouhlas
					<p><b>Námitka č. 4</b> Podatel namítá nepřipustnou kumulací rolí pořizovatele a schvalovatele MPP</p> <p><b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy</p> <p>Při pořizování MPP dochází k nepřipustnému souběhu rolí pořizovatele a schvalovatele MPP, a to skrze osobu Doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka. Pan architekt Hlaváček je od listopadu 2018 nejen 1. náměstkem primátora hl. m. Prahy, ale současně členem Rady hl. m. Prahy pro oblast územního rozvoje a územního plánu, životního prostředí, infrastruktury a technické vybavenosti a samozřejmě členem Zastupitelstva hl. m. Prahy. Pan architekt Hlaváček je zároveň osobou, která byla zodpovědná za pořizování MP, když byl až do září 2016 ředitelem Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, kde bylo zpracování MPP jeho hlavním úkolem. Územní plánování obecně (a územní plán Prahy speciálně) je natolik odbornou činností, že není reálně očekávat, že by role zastupitelů, kteří nejsou odborníci v této disciplíně byla „rovnocenná“. Členové kolektivních orgánů v takové záležitosti pochopitelně spoléhají na stanovisko odborníka, kterým pan arch. Hlaváček bezpochyby je. Nicméně tato jeho odbornost s sebou nese i nepochybnitelný fakt, že v rámci Zastupitelstva není „jedním hlasem z 65“. Naopak jeho role a postavení v orgánech obce je v této specifické záležitosti natolik výrazná, že jeho názor (návrh, souhlas) bude rozhodující pro výsledek rozhodování celého kolektivního orgánu. Tento souběh rolí znamená významné ohrožení nezávislosti při schvalování MPP, když pan architekt Hlaváček z podstaty věci nebude nestranným za situace, kdy bude schvalovat svou vlastní několikaletou práci. Bývá nikoliv neobvyklou praxí, že se osoby, které se nacházejí ve „střetu zájmů“ vyloučí z projednávání a hlasování.</p>
2201	MHMPXPJ1X2YJ	Námitka	MHMPXPJ1X2YJ	3011959	Nesouhlas
					<p><b>Námitka č. 5</b> Podatel namítá nesrozumitelnost a neurčitost návrhu MPP</p> <p><b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy</p> <p>Metropolitní plán je nepochybně dokument, který zasahuje do majetkových práv vlastníků pozemků. Prostřednictvím povoleného využití území (pozemku) fakticky určuje tržní cenu pozemku. Jako obecně závazný dokument, který zasahuje do cizích majetkových práv pak musí splňovat zákonné požadavky na jednoznačnost, srozumitelnost a určitost právního úkonu. Podle konstantní judikatury je právní úkon nesrozumitelný, jestliže ani jeho výkladem nelze – objektivně posuzováno - zjistit, jaký obsah jím měl být vlastně vyjádřen. Neurčitý je pak právní úkon, kde vyjádření projevu je sice srozumitelné, avšak neurčitý je jeho obsah. Objektivně pochopitelný je pak právní úkon tehdy, může – li jej „typický adresát úkonu“ bez rozumných pochybností o obsahu odpovídajícím způsobem vnímat. Návrh MPP je prezentován způsobem umožňujícím dálkový přístup a je možné stáhnout všechny jeho části – grafické, textové i odůvodnění. Jedná se však o 22 GB dat, rozdělených do stovek souborů, které jsou přehledné a srozumitelné jen zdánlivě. Typický adresát (vlastník pozemku) tedy nedostává budoucí závaznou právní normu zpracovanou způsobem, který by byl pro něj srozumitelný a určitý bez toho, aby si najal specialisty na územní plánování. V rámci této námitky je potřeba vzít v úvahu časové hledisko, tzn. kolik času měl k dispozici zpracovatel MPP (zadání v roce 2012) a kolik času mají dotčení vlastníci (od 26.4.2022 do 30.6.2022, tedy 65 dnů.) Nesrozumitelnost a neurčitost podkladů znemožňuje adresátům účinnou obranu jejich majetkových práv.</p> <p>Návrh MPP spolu s připravovanou novelou stavebního zákona zavádí na trhu kolosální nejistotu, která je zvýrazněna průměrnou délkou územního/stavebního řízení v Praze. Pokud ani profesionálové nejsou schopni odhadnout, kdy vstoupí MPP v platnost, resp. co se stane, pokud Praha nebude mít nový územní do konce roku 2025 (viz. navrhovaný § 322 odst. 4 stavebního zákona), pak je otázkou, do jaké míry může s návrhem MPP pracovat běžná veřejnost. Návrh MPP jistě nemá být dokumentem určeným pouze pro specialisty na územní plánování. Pokud se pořizovatel MPP rozhodl vypracovat zcela nový územní plán (nová grafika, terminologie, koncepce, vrstvy) pak měl postupovat adresně a upozornit dotčené vlastníky, jak MPP do jejich majetkových práv konkrétně zasahuje. V rámci téměř 10ti let příprav nepochybně byl prostor zpracovat adresně porovnání stávajícího a nového ÚP a vlastníky adresně oslovit. V rámci poskytnutých 65 dnů není běžný adresát (majitel pozemku) schopen vzhledem k nesrozumitelnosti a neurčitosti podkladů práva hájit.</p>
2201	MHMPXPJ1X2YJ	Námitka	MHMPXPJ1X2YJ	3011960	Nesouhlas
					<p><b>Námitka č. 6</b> Podatel namítá neurčitost základní koncepce MPP</p> <p><b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy</p> <p>V čl. 10 textové části návrhu MPP je definováno deset tezí MPP, přičemž většina z nich je natolik obecná a bezobsažná, že jejich budoucí výklad nutně přinese nepředvídatelnost a různý výklad ze strany orgánů samosprávy. Vedle obecnosti chybí i odůvodnění ve směru k dotčeným vlastníkům pozemků, jako kdyby vlastníci pozemků byli až tou poslední kategorií, o kterou v územním plánování jde. Nepředvídatelnost MPP vyplývá i z rozlišení ploch, když návrh MPP v zásadě rozlišuje pouze tři kategorie zastavitelných lokalit (obytná, rekreační a produkční). Každý adresát má v důsledku tohoto návrhu mnohem menší šanci předvídat, co se v příslušném území (lokalitě) bude fakticky nacházet.</p>
2201	MHMPXPJ1X2YJ	Námitka	MHMPXPJ1X2YJ	3011961	Nesouhlas
					<p><b>Námitka č. 7</b> Podatel namítá absenci přezkoumatelného odůvodnění návrhu MPP</p> <p><b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy</p> <p>Odůvodnění MPP není přezkoumatelné, když neposkytuje srozumitelný podklad a odůvodnění zejména pak pro zvolenou koncepci dostřednosti a z ní plynoucí dělení majitelů pozemků na majitele v Praze, Přípraží, Krajinném rozhraní a Otevřené krajině. Není zejména přezkoumatelně odůvodněna koncepce Přípraží (s převážně navrhovanými strukturami „vesnická (05)“ a</p>



2201	MHMPXPJ1X2YJ	Námitka	MHMPXPJ1X2YJ	3011963	Nesouhlas	<p>„zahradní město (06)“), která je v rozporu s koncepcí Modernistického města. Zcela chybí odůvodnění, proč by měli být nepřiměřeně omezováni vlastníci pozemků v Přípraží, když MPP současně respektuje a přijímá modernistickou zástavbu, která se v četných případech nachází za hranicemi krajinného rozhraní.</p> <p><b>Námitka č. 8</b> Podatel namítá absenci vypořádání připomínek z roku 2018 <b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy Coby osoba, která podala v roce 2018 připomínky k návrhu Metropolitního plánu podávám námitku, že vyhodnocení mých připomínek podaných v roce 2018 neproběhlo řádně a proces přijímání Metropolitního plánu je z toho důvodu zatížen vadou. Coby osoba, která podala připomínky jsem nebyl schopen zjistit, zda bylo mým připomínkám vyhověno či nikoliv, resp. jaké byly argumenty pořizovatele MPP pro nevyhovění mým připomínkám. Přes vynaloženou snahu jsem nebyl v rámci zveřejněných 21 pdf souborů z kategorie „06_nevyzvani“ schopen své připomínky ani vyhledat, natož pak zjistit, proč byly vypořádány a odůvodněny zvoleným způsobem.</p> <p><b>Námitka č. 9</b> Podatel namítá nepřiměřený zásah do majetkových práv v důsledku zrušení „územních rezerv“ a velkých rozvojových území (VRÚ) bez náhrady a odůvodnění <b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy Návrh MPP bez náhrady ruší územní rezervy a VRÚ. Územní rezervy, jakož i územní rezervy v rámci VRÚ jsou rušeny bez odůvodnění, tedy aniž by taková změna byla opřena o racionální a přezkoumatelné důvody, jak vyžaduje judikatura Nejvyššího správního soudu v případech, kdy dochází k nahrazení územní rezervy plochou s jiným účelem, než pro který byla územní rezerva zřízena. Návrh MPP zrušení územních rezerv a VRÚ žádným způsobem neodůvodňuje, jako kdyby v dosud platném územním plánu neexistovaly, jako by neexistovalo jejich ukotvení v rámci § 23b stavebního zákona. Neodůvodněně zrušení územních rezerv a zejména územních rezerv v rámci VRÚ porušuje princip legitimního očekávání a princip kontinuity územního plánování. Legitimní očekávání vlastníků pozemků v územních rezervách bylo dáno nejen fakticky jinou tržní (odhadní) hodnotou pozemku, ale i faktickým přístupem správních orgánů obce, které ke změně územních rezerv na pozemky se shodným způsobem využití přistupovali jinak než k žádostem o změnu územního plánu v situaci, kdy cílový stav využití pozemku neodpovídal způsobu využití dosavadnímu. Důležitý je rovněž fakt, že „územní rezervy“ byly akceptovány trhem v tom smyslu, že tržní cena pozemků v územní rezervě byla doložitelně vyšší, a to nikoliv nepodstatně, nýbrž v četných případech dokonce v řádech. Od vydání ÚP v roce 1999 vlastníci pozemků v územní rezervě marně čekali, že dojde k „odblokování časové podmíněnosti“ a návrh MPP je nepochybně tím hlavním důvodem, aby k takovému kroku došlo. Pořizovatel MPP bohužel přistoupil k územním rezervám jako kdyby neexistovaly, což je zjevné porušení legitimního očekávání vlastníků, které bylo akceptováno jak trhem, tak faktickým přístupem příslušných obecních orgánů.</p> <p><b>Podatel uplatňuje námitky proti textové části návrhu MPP</b></p> <p><b>Území dotčené námitkami:</b> Celé správní území hl. města Prahy</p> <p>A) Územní plán obce (ÚPO) je vydáván formou opatření obecné povahy (viz. ust. § 172 a násl. SR). Jeho text musí být jasný, srozumitelný a neměl by připouštět různé varianty výkladu. Z tohoto hlediska je celá textová část MPP nesrozumitelná, komplikovaná a nejednoznačná.</p>
2201	MHMPXPJ1X2YJ	Námitka	MHMPXPJ1X2YJ	3011968	Nesouhlas	<p><b>Navrhujeme text kompletně přepracovat za účelem zjednodušení a zpřehlednění.</b></p> <p><b>B) čl. 3, odst. 3) MPP</b> Článek definuje pojem „jiná stavba“ tak, že pro účely MPP se tímto rozumí mimo budov všechny stavby, zařízení a opatření ve smyslu stavebního zákona. Ve SZ je použit termín „stavba“ bez dalších přívlastků. Stavbu definuje jako „... veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnicí funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu“.</p>
2201	MHMPXPJ1X2YJ	Námitka	MHMPXPJ1X2YJ	3011970	Nesouhlas	<p><b>Navrhujeme sjednotit pojmy v MPP s pojmy v StZ.</b></p> <p><b>C) Čl. 5 odst. 1 písm. l) a m) závazné části MPP</b> Uvedená ustanovení definují termíny „stavební blok“ a „nestavební blok“, přičemž stavební blok slouží převážně pro stavební účely, naproti tomu nestavební blok je určen převážně pro nestavební účely.</p>
2201	MHMPXPJ1X2YJ	Námitka	MHMPXPJ1X2YJ	3011973	Nesouhlas	<p><b>Je opakovaně užit neurčitý výraz „převážně“, což vede k nejednotnému výkladu. Je třeba stanovit jasný výklad/pojem.</b></p> <p><b>D) Termíny „stavební“ a „nestavební“</b> StZ v ust. § 2 odst. 1 písm. d) popisuje stavební pozemek jako pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje (dále jen „společné povolení“), anebo regulačním plánem. Z toho potom vyplývá, že nestavební pozemek je pozemek, na kterém nelze realizovat stavbu. Dle MPP je možné, že i když je lokalita označená jako nestavební (např. zastavitelná nestavební), lze v ní realizovat určité stavby.</p>
2201	MHMPXPJ1X2YJ	Námitka	MHMPXPJ1X2YJ	3011974	Nesouhlas	<p><b>Opakovaně navrhujeme pojmově sjednotit užívané výrazy v MPP se StZ.</b></p> <p><b>E) Čl. 39 odst. 1 a odst. 2 závazné části MPP</b> a. v odst. 1 se uvádí, že v <i>zastavitelných lokalitách lze v souladu s podmínkami pro ně stanovenými umísťovat nové budovy a jiné stavby včetně změn stávajících budov nebo jiných staveb</i> b. v odst. 2 se uvádí, že <i>specifickým rysem zastavitelných lokalit jsou lokality zastavitelné nestavební, které jsou vymezeny pro ochranu velkých parků uvnitř městské krajiny</i> Upřesnění „zastavitelné lokality“ je uvedeno v čl. 62–64 MPP, a to formulacemi – zastavitelná produkční/obytná/rekreační lokalita. Stejně tak čl. 51-52-53 závazné části MPP. Např. čl. 53 2 b) MPP – les je vybaven ...<i>budovami a jinými stavbami, které přinášejí zvýšení uživatelské komfortu</i>. Dá se vyvodit, že např. ubytovací kapacity či restaurační zařízení uživatelský komfort zcela jistě zvyšují.</p>
2201	MHMPXPJ1X2YJ	Námitka	MHMPXPJ1X2YJ	3011976	Nesouhlas	<p><b>Navrhujeme změnit definici označení – např. pouze nestavební.</b></p> <p><b>F) Čl. 51 závazné části MPP</b> Podle návrhu MPP lze do parkového areálu (nestavební urbánní struktura) umístit sportovní zařízení, tedy i klubové zařízení včetně restaurace, pivovaru a ubytovacího zařízení?</p>
2201	MHMPXPJ1X2YJ	Námitka	MHMPXPJ1X2YJ	3011977	Nesouhlas	<p><b>Navrhujeme doplnit do funkce parků možnost umístění klubového zařízení včetně restaurace, pivovaru a ubytovacích zařízení.</b></p> <p><b>G) Čl. 64-65 závazné části MPP</b> Popisuje možnost využití zastavitelné a nezastavitelné rekreační lokality. V nezastavitelné rekreační lokalitě je možné umísťovat ..<i>budovy a jiné stavby, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu</i>... – může se tedy jednat i o ubytovací zařízení (hotely, ubytovny), restaurace apod.?</p>
2201	MHMPXPJ1X2YJ	Námitka	MHMPXPJ1X2YJ	3011978	Nesouhlas	<p><b>Navrhujeme doplnit možnost umístit např. hotely a ubytovny.</b></p> <p>H) Návrh MPP využívá k definování regulativů, resp. ke stanovení možností využití dané konkrétní lokality číselných výpočtů založených zejména na Koeficientech veřejných prostranství, koeficientech zastavění stavebního bloku, koeficientu OV, minimálních či maximálních podílů uličních prostranství, městských parků atd. V každé lokalitě může ale existovat (a jistě existuje)</p>

MPP vymezuje stavební bloky a určuje koeficient jejich zastavěnosti. Současně textová část Odůvodnění upozorňuje, že „*podíl zastavění stavebního bloku budovami nestanovuje podíl regulované (zastavěné) plochy budovy vůči jejímu pozemku v bloku (koeficient se nevztahuje na plochu pozemku, ale bloku!). To znamená, že nestanovuje přímou úměrou přepočitatelný podíl stavebního pozemku vůči ploše stavebního bloku. Podíl zastavění stavebního pozemku, či řešeného území se nestanovuje, resp. vyžaduje správní uvážení (nároží, kontext, typologie stavby, charakter území) zejména v kontextu předepsané struktury zástavby a požadavků na vztah uličních a stavebních čar a s ohledem na vyvážené zastavění daného bloku.*“ Z toho vyplývá, že MPP nestanovuje základní ani podrobné regulativy tak jako aktuální územní plán. Co znamená „správní uvážení“ a kdo jej bude činit? Stavební bloky jsou mnohde vymezeny tak, že obsahují současně jak již reálně zastavěné pozemky, tak i pozemky nezastavěné. Jak v tomto případě bude použit index ls a ln? Jak bude stanovena budoucí zastavěnost, HPP atd. v tomto stavebním bloku, kde zastavěné pozemky využily vyšší koeficient (C, D a vyšší) a v bloku je uveden návrhový index 0,4? Použije se princip „kdo dřív přijde, ten dřív mele“? Dále souvisí s připomínkou J).

**Navrhujeme, aby MPP jednoznačně a nepochybnitelně stanovoval principy a konkrétní mechanismy upravující vztahy vlastníků v lokalitě k regulativům a nastavil pravidla pro využití dané lokality, nejlépe ponechat současné regulativy.**

I) Zjištění možné HPP v plochách je na základě metodiky z návrhu MPP značně problematické, neboť je velice složité a nejednoznačné. Jak se ukázalo při přípravě územních studií v rozvojových plochách, historicky se na určitých územích pořizovalo více územních studií a každá z nich vykazovala jiné kapacity.

**Navrhujeme stanovit hodnotu maximální výškové regulace a maximální hodnoty zastavění vztažené vždy k ploše záměru, nikoliv k celé ploše či lokalitě.**

J) Úprava výškových hladin v návrhu Metropolitního plánu

Návrh MPP jednoznačně snižuje hodnotu nemovitostí v některých (průřezově v rámci celého území hl. m. Prahy) územích, neboť stanovuje v dotčených územích nízkou výškovou hladinu, a to bez ohledu na vydaná územní rozhodnutí a na zpracovávané nebo již projednané územní studie.

**Navrhujeme, aby MPP v některých inkriminovaných lokalitách toto „zahušťování“ umožňoval a aby umožnil výstavbu dostatečně kapacitních staveb a umožňoval ve vesnické struktuře a ve struktuře zahradního města umisťovat i 4 NP a nikoliv většinou pouze 2NP.**

**Navrhujeme, aby v rámci návrhu MPP byly požadavky parametrické regulace stanoveny jednoznačně a současně, aby jejich uplatňování nebylo závislé na velikosti plochy záměru.**

K) Metropolitní priority a územní plány části Prahy

V rámci návrhu MPP se vyskytují pozemky, které jsou součástí území, které je součástí tzv. metropolitních priorit a kde se předpokládá pořízení územního plánu části Prahy, v němž budou parametrické regulativy stanoveny plošně. Tento přístup je jakousi „skrytou“ stavební uzávěrou, neboť pořízení územního plánu části Prahy není závislé na vlastních pozemků, ale pouze na pořizovateli a na hl. m. Praze. Tímto však dochází k opětovné blokaci nakládání s pozemky a k ohrožení soukromého vlastnictví.

**Navrhujeme, aby byly regulativy v MPP stanoveny jednoznačně a dále, aby byly odstraněny metropolitní priority vázané na zpracování územních plánů části Prahy.**

L) Textová část závazné části – čl. 159

„(2) *Zpodrobnění a upřesnění struktury zástavby, stejně jako upřesnění koridorů infrastruktury, je možné beze změny Metropolitního plánu. Zpodrobnění a upřesnění bude po vydání ÚPČP zahrnuto do nejbližší pravidelné aktualizace Metropolitního plánu.*“

Jedná se o matoucí informaci ohledně pořízení ÚPČP, není zřejmé, zda se cit. odst. (2) týká postupu pořízení nebo umožňuje změny v MPP na základě zpodrobnění či upřesnění struktury zástavby nebo koridorů infrastruktury. Termín „možné“ neurčuje jednoznačně mantinely, tj. připouští měnit MPP bez odpovídající procedury změny územního plánu na základě ÚPČP. Není dána míra a rozsah. Takové ustanovení je v rozporu se StZ.

„(3) *Vydání ÚPČP není podmínkou pro rozhodování v území, Do doby účinnosti ÚPČP se rozhoduje podle Metropolitního plánu.*“

Není dán časový horizont pro zpracování, projednání a schválení ÚPČP, dané metropolitními prioritami a kdo bude tyto ÚPČP zpracovávat. U transformačních a rozvojových ploch by mělo být rozhodování v území přímo podmíněno zpracováním ÚPČP, jinak hrozí neregulované zastavování ploch zrušených stavebních uzávěr.

M) MPP se nesmí odkazovat na PSP

Není možné, aby dokument, jako je MPP odkazoval na definice, pojmy a požadavky, obsažené v PSP, protože se jedná o předpis nižší právní síly, který by měl vycházet z definic a pojmů obsažených v MPP.

**Požadujeme jednoznačně určit požadavky na rozhodování v území již v MPP, protože změnou PSP by mohlo dojít k nepřímé změně MPP, což je z hlediska právní závaznosti MPP nepřipustné. PSP schvaluje rada hl. m. Prahy, MPP schvaluje zastupitelstvo hl. m. Prahy**

N) Zrušení časové podmíněnosti využití ploch ve stávajícím územním plánu, MPP na stávající plán hrubě nenavazuje bez řádného zdůvodnění

Zrušení časové podmíněnosti – samotná dikce v současné době platného územního plánu a chování orgánu obce ukazuje na to, že rezerva územního plánu byla obecně vnímána jako odkládací podmínka časově vymezená pro využití území, když změna územního plánu takového pozemku se nazývala „zrušení časové podmíněnosti“ a byla tak založena obvyklá praxe MHMP.

Obec zveřejněním návrhu MPP porušila legitimní očekávání vlastníka pozemku, což obec nesmí činit bez vážného a dokladovaného důvodu. Zásah obce do práv vlastníků nemovitostí a pozemků musí být nejen hluboce zdůvodněn, ale také pouze nezbytně nutný.

V každém případě má vlastník pozemku nárok na **náhradu škody**. Ta nevznikne až teprve případným schválením územního plánu, ale byla způsobena již samotným aktem zveřejnění MPP, kdy byla veřejným způsobem zpochybněna budoucí tržní hodnota pozemků vlastníka.

O) Velká rozvojová území definovaná v současné době platném územním plánu a jejich zrušení bez náležitého zdůvodnění v návrhu MPP

V současné době platný územní plán hl. m. Prahy definuje Velká rozvojová území (VRÚ) na území hl. m. Prahy, kde bylo nutné pro rozhodování v území zpracovat podrobné územní podklady k tomu, aby mohla být zrušena časová podmíněnost – viz předchozí bod a území stabilizováno a připraveno pro rozhodování v území. Návrh MPP tato VRÚ zrušil bez náležitého odůvodnění, plocha využil převážně jako Krajinné rozrání nebo Produkční krajinu, čímž porušil legitimní očekávání vlastníků pozemků v těchto VRÚ. Takový postup je tedy v rozporu s již citovanou zásadou legitimního očekávání i řádný běh věcí, protože bez jakéhokoliv zdůvodnění jsou prováděny velké změny oproti v současné době platnému územnímu plánu. MPP tak nijak nenavazuje na v současné době platný územní plán, boří původní koncepci a tu nahrazuje nekonkrétními regulativy a koncepcí dostavby centra Prahy opět bez náležitého zdůvodnění či oponentury.

2201	MHMPXPJ1X2YJ	Námitka	MHMPXPJ1X2YJ	3011993	Nesouhlas	<p><u>P) Grafická část je zbytečně nepodrobná, rastr odpovídá měřítku 1 : 5 000 až 1 : 50 000</u></p> <p>S ohledem na současný stav IT se jeví jako nepochopitelné, proč není návrh MPP vyveden s odpovídajícím rozlišením, aby bylo možné s MPP pracovat v měřítku 1 : 1000 a větším, tj. např. 1 : 500 a větším. Při umísťování staveb je takový požadavek oprávněný a není důvod pro nízké rozlišení návrhu MPP.</p> <p><b>Požadujeme, aby návrh MPP byl vyhotoven v rozlišení pro měřítko 1:500. Oproti v současné době platnému územnímu plánu, kdy byl tento zpracován graficky, je návrh MPP zpracován vektorově, což zvětšení základního měřítka umožňuje.</b></p> <p><u>Q) Čl. 109 Krajinné rozhraní a krajinný park</u> „(1) <i>Krajinné rozhraní je pás nezastavitelných lokalit po obvodu souvislého zastavitelného území města. V krajinném rozhraní je kladen důraz na rozvoj vysokých rekreačních a kompozičních krajinných hodnot území. Příslušnost lokality ke krajinnému rozhraní je vymezena v grafické části Z 02.</i>“ Krajinné rozhraní je nový pojem, definovaný v MPP. Ze své podstaty a definice se jedná o zeleň veřejně přístupnou, v souladu s ust. § 14b zákona č. 131/2000 Sb. a ustálenou judikaturou bude obec nucena za užívání takových ploch jako veřejného prostranství platit, pokud neumožní či zakáže takové pozemky oplotit.</p> <p>Není možné provozovat veřejnou zeleň či soukromou rekreaci na cizích pozemcích s odkazem na závaznost územního plánu, aniž by byla obec povinna vydat bezdůvodné obohacení za užívání takové zeleně svými občany vlastníkům takto definovaných pozemků. Roční náklady jsou ve stovkách mil. Kč.</p> <p><b>Požadujeme tedy z důvodu předcházení škod, aby takové plochy bylo možné oplotit, aby nebyly veřejně přístupné bez omezení a aby plnily převážně estetický dojem bez fyzického přístupu občanů a návštěvníků hl. m. Prahy.</b></p> <p><b>Dále požadujeme, aby krajinné rozhraní a krajinný park ze své definice nebyl jednou provždy zapovězen změnám MPP, protože takové uzavření změnám by podvázalo možný rozvoj obce hl. m. Praha. Změny MPP projednává a schvaluje stejný orgán, tj. zastupitelstvo hl. m. Prahy, jako schvaluje MPP. Není tedy důvod předem zapovídat možné změny MPP.</b></p>
2201	MHMPXPJ1X2YJ	Námitka	MHMPXPJ1X2YJ	3011995	Nesouhlas	<p><b>Dále požadujeme podrobným výčtem definovat druh staveb, které je možné v území umístit a definovat činnosti, které lze v území provádět.</b></p> <p><u>R) Článek 62 Zastavitelná produkční lokalita</u> „(1) <i>Hlavním využitím zastavitelné produkční lokality je průmyslové a logistické zázemí města s vyšší zátěží území. Lokality jsou vymezeny pro ochranu a rozvoj tohoto specifického určení.</i>“</p> <p>Požadujeme, aby pro umístění Zastavitelné produkční lokality byla stanovena podmínka minimální vzdálenosti od Obytné lokality nejméně 250 m, resp. že Zastavitelná produkční lokalita nesmí těsně sousedit či navazovat na Obytnou lokalitu z důvodu ochrany zdraví obyvatel obytné lokality. Při umístění takové lokality musí být především dbáno na její dopravní obslužnost a na limity hluku a prachu, který taková produkční lokalita produkuje.</p>
2201	MHMPXPJ1X2YJ	Námitka	MHMPXPJ1X2YJ	3011997	Nesouhlas	<p><u>S) Veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejně prospěšná opatření (VPO)</u> MPP vymezuje VPS a VPO, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Toto bezpochyby zasahuje do výkonu vlastnických práv jednotlivých vlastníků. Většina VPS a VPO je zbytečně vedena přes pozemky v soukromém vlastnictví, a to i přes pozemky stabilizované a současným plánem určené k zastavění. V bezprostřední blízkosti některých VPS a VPO přitom Hlavní město Praha vlastní mnohdy rozměrné pozemky. Vlastníci minimálně / částečně dotčených pozemků navíc nemají jistotu, že takto „fixovaná“ stavba v budoucnu nezasáhne pozemky v mnohem větším měřítku, či dokonce kompletně neznehodnotí., jak ukázala např. aktualizace č. 3 Zásad územního rozvoje.</p>
2201	MHMPXPJ1X3FZ	Námitka	MHMPXPJ1X3FZ	3009715	Nesouhlas	<p><b>Navrhujeme citlivě přehodnotit vymezené VPS a VPO, zahrnout vlastníky pozemků do projednávání. Požadujeme umístit VPS a VPO v maximální míře na pozemky obce a minimalizovat dopad na soukromé vlastnictví.</b></p> <p><u>Námitka č. 1</u> <b>Území dotčené námitkou:</b> Pozemek parc. č. 439/2, zapsaný na LV č. 682 pro katastrální území Štěrboholy, obec Praha Pozemek je dle stávajícího územního plánu určen funkčním využitím OB-C. Regulativy pro plochu OB-C jsou nyní jasně definovány a nepřipouští jiný výklad, či výpočet. MPP zařadil pozemek do plochy a určil ji jako lokalitu zastavitelnou stavební, území obytné, struktura vesnická, koeficient zastavění 20% (možná 25%). Pozemky spadají do stavebního bloku spolu s dalšími pozemky již zastavěnými stavbami, či s již vydaným ÚR a SP dle stávajících parametrů. I přes toto vše není možné jednoznačně stanovit, co lze na pozemcích postavit. Současně s městskou částí probíhají konkrétní jednání o umístění veřejné zeleně, včetně komunikací a celého projektu vůbec bytových domů na, na které je již zpracovaný celý projekt, který je projednáváný s DOSS. MPP snad z čiré libovůle toto absolutně nerespektuje. Požadujeme ponechat stávající regulativy.</p>
2201	MHMPXPJ1X3FZ	Námitka	MHMPXPJ1X3FZ	3009719	Nesouhlas	<p><u>Námitka č. 2</u> <b>Území dotčené námitkou:</b> Pozemek parc. č. 439/2, zapsaný na LV č. 682 pro katastrální území Štěrboholy, obec Praha MPP do stejné lokality zastavitelné stavební, území obytné, struktura vesnická, zařadil na severu další pozemky, dosud vedené jako LR. Jedná se o fyzicky existující val, na němž není možné stavět, a jiná aktivita než stabilizace valu významně poškodí (sesuv valu) pozemek Vlastníka. V tomto případě se tedy jako nevhodnější řešení jeví zpevnění dle stávajícího funkčního využití.</p>
2201	MHMPXPJ1X3FZ	Námitka	MHMPXPJ1X3FZ	3009728	Nesouhlas	<p><u>Námitka č. 3</u> <b>Území dotčené námitkou:</b> Pozemek parc. č. 439/2, zapsaný na LV č. 682 pro katastrální území Štěrboholy, obec Praha Absurdním důsledkem v případě přijetí napadeného návrhu MPP je, že morfologie stávající zástavby v území, která není rodinnými domy, obsahuje regulativ 4NP, aby na mém pozemku byla vesnická struktura s podlažností 2NP, tento návrh podlažnosti je vadný, protože nerespektuje architektonický charakter území.</p>
2201	MHMPXPJ1X3FZ	Námitka	MHMPXPJ1X3FZ	3009737	Nesouhlas	<p><u>Námitka č. 4</u> <b>Území dotčené námitkou:</b> Pozemek parc. č. 439/2, zapsaný na LV č. 682 pro katastrální území Štěrboholy, obec Praha Podáváme námitku proti změně podlažnosti (zastavitelnosti) našeho pozemku. Požadujeme zachování současných koeficientů, a proto požadujeme zařazení našich pozemků do struktury, která svými koeficienty zastavitelnosti a podlažností odpovídá dosavadnímu stavu. Navrženou změnou dochází k poškození mých majetkových práv a mého legitimního očekávání. Změna v neprospěch vlastníka pozemku není v návrhu MPP odůvodněna. Podatel namítá nesouhlas s navrženou výškovou regulací pro lokalitu 415/232/4092. Stávající ÚPSÚ v lokalitě 415/232/4092 v současnosti stanoví pro plochy OB – čistě obytné, kód míry využití plochy C. V rámci návrhu MPP jsou všechny pozemky v lokalitě 415/232/4092 zahrnuty do zastavitelné stavební plochy. Metropolitní plán v hlavním výkresu struktury Z02 a schématu výškové regulace S03 zakresluje u celé lokality výškovou regulaci pro novou zástavbu - regulovaný počet nadzemních podlaží 2. Dle čl. 98 textové části Metropolitního plánu je pro hodnotu 2 stanoveno rozmezí podlažnosti 1–2 regulovaných nadzemních podlaží (RNP).</p>

2201	MHMPXPJ1X3FZ	Námítka	MHMPXPJ1X3FZ	3009745	Nesouhlas	<p>Podatel s uvedenou výškovou regulací pro novou zástavbu na pozemcích v lokalitě 415/232/4092 zásadně nesouhlasí, neboť tato regulace by měla zásadní negativní vliv na obchodní a stavební záměry podatele. Navržené řešení (omezení výškové regulace pro novou zástavbu na hodnotu 2) představuje zcela nepřiměřený a neodůvodněný zásah do jeho vlastnického práva, který nemá žádné opodstatnění. Navržené řešení výrazně omezí vlastnické právo podatele a znemožní realizaci jeho záměrů a využití pozemků zamýšleným způsobem. Takovéto řešení přitom není v souladu se zákonem a judikaturou NSS a zároveň se jedná o nepřiměřený zásah do vlastnických práv podatele. Pořizovatel přitom svůj postup dostatečně a řádně neodůvodnil. Omezení využití daných pozemků podatele takovým způsobem, že zde v podstatě není možné realizovat plánovanou výstavbu není podle podatele možné považovat za přiměřené řešení, které by bylo v souladu se zásadou minimalizace zásahu do vlastnických práv. S ohledem na výše uvedené podatel požaduje zachování současných koeficientů a zařazení pozemků podatele do struktury, která svými koeficienty zastavitelnosti a podlažností odpovídá dosavadnímu stavu, tj. přeřadit plochu 415/232/4092 z vesnické struktury (05) do Heterogenní struktury (04).</p> <p><b>Námítka č. 5</b> Podatel namítá neurčitost a nejednoznačnost návrhu MPP <b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy Návrh MPP je prezentován v měřítku 1:5000 a hranice jednotlivých ploch proto nejsou dostatečně určité, když nejsou definovány lomové body v souřadnicích a územní plán není zakreslen na podkladu katastrální mapy způsobem, který by byl určitý a jednoznačný. Pro porovnání – aktuální územní plán z roku 1999 umožňuje přiblížení až do měřítka 1:200, tzn. je 25x přesnější. Neurčitost a z toho plynoucí nejednoznačnost výkresů je pak zvláště patrná na hranicích zastavitelných a nezastavitelných území, kde masivní ohraničení zastavitelného území znemožňuje určit a rozpoznat hranice pozemků. Podobnou neurčitost a nejednoznačnost přinášejí zákresy značek v mapách (např. záchytná / retenční nádrž), když umístění značky do výkresu s měřítkem 1:5000 je natolik neurčité, že znemožňuje určit jakých vlastníků se omezení dané umístěním dané infrastruktury dotýká. Tato neurčitost vede k nejistotě vlastníků pozemků a je schopna přivodit jim újmu, pokud se nebudou v rámci námitek bránit vůči všem alternativám, které z nepřesných a neurčitých zákresů mohou teoreticky vzejít.</p>
2201	MHMPXPJ1X3FZ	Námítka	MHMPXPJ1X3FZ	3009752	Nesouhlas	<p><b>Námítka č. 6</b> Podatel namítá diskriminaci vlastníků v Krajinném rozhraní a „Přípraží“ <b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy Návrh MPP zavádí koncepci dostřednosti Prahy. Touto koncepcí dochází k umělému dělení hl. m. Prahy (jejíž hranice jsou definovány zákonem) na Prahu a „Přípraží“. K oddělení je pak používáno tzv. krajinné rozhraní, což je území, které má oddělit otevřenou krajinu a zástavbu. Záměrem má být zabránit srůstání města a jednotlivých sídel v „Přípraží“ (viz. čl. 21 odst. 3 textové části MP). Tento záměr a potažmo celá koncepce však výrazně diskriminuje vlastníky pozemků v „Přípraží“ a ještě více pak v krajinném rozhraní. V rámci jedné obce tak záměr a koncept MPP vytváří vlastníky třech kategorií – vlastníky pozemků v Praze, vlastníky pozemků v „Přípraží“ a vlastníky pozemků v krajinném rozhraní. Návrh MPP tak fakticky skrze územní plán vytváří nové hranice obce, které nikdy neexistovaly právně, v povědomí laické veřejnosti, natož pak v povědomí odborné veřejnosti. Žádný znalec, finanční ústav, nebo správní úřad nikdy nerozlišoval v Prahu tímto diskriminačním způsobem. „Přípraží“ je v rámci MPP primárně definováno tzv. „vesnickou strukturou (05)“ a „strukturou zahradního města (06), která vlastníky pozemků významně omezuje, aniž by byl takový diskriminační postup odůvodněn. Nejvíce jsou diskriminováni vlastníci pozemků v krajinném rozhraní a volně krajině, jejichž pozemky se stávají fakticky nezastavitelnými a z hlediska budoucího rozvoje tudíž prakticky nevyužitelným. Majetek těchto vlastníků je tak použit k veřejnému záměru města a na jejich úkor jsou zvýhodněni všichni ostatní, zejména ale vlastníci pozemků v „Praze“. Vymezení „Přípraží“ je nadto definováno v rámci AZÚR 5, které dosud nebyly schváleny. Samotný název „Přípraží“ vytváří pocit menší hodnoty oproti označení „Praha“ a je proto způsobilý zapříčinit cenový chaos, který se zdaleka nedotkne pouze vlastníků pozemků, ale zasáhne nepochybně do navazujících obchodních a finančních vztahů (např. hypoték), kdy reálně hrozí, že finanční ústavy budou považovat pozemky v „Přípraží“ za méně hodnotné a mohou požadovat do zajištění. Zavedení pojmu „Přípraží“ je excesivní a neodůvodněný zásah do majetkových práv, který není odůvodněn a je v rozporu se zásadami proporcionality a minimalizací zásahu do vlastnických práv.</p>
2201	MHMPXPJ1X3FZ	Námítka	MHMPXPJ1X3FZ	3009753	Nesouhlas	<p><b>Námítka č. 7</b> Podatel namítá nezákonnost návrhu MPP pro rozpor s nadřazenou dokumentací <b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy Návrh MPP musí být dle § 43 stavebního zákona v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, musí tedy vycházet z aktualizovaných Zásad územního rozvoje hl. města Prahy (dále jen „ZÚR“). Návrh MPP je však veřejně projednáván, aniž došlo ke schválení Aktualizace č. 5 (dále jen „AZÚR“ , z níž však návrh MPP obsahově vychází (mj. v případě krajinných rozhraní). O pořízení návrhu MPP bylo rozhodnuto v roce 2012, dne 27. 6. 2018 proběhlo společné jednání o návrhu MPP a současně ve stejném období byla dne 14. 6. 2018 usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy schválena zpráva o uplatňování ZÚR. Fakticky tak již od roku 2018 probíhalo souběžné pořizování AZÚR a metropolitního plánu. Tento stav byl zhojen až v roce 2021, kdy Zastupitelstvo hlavního města Prahy usnesením ze dne 18. 3. 2021, č. 25/15, schválilo postupem dle § 8 odst. 2 stavebního zákona souběžné pořízení Aktualizace č. 5 Zásad hl. m. Prahy s novým územním plánem hl. m. Prahy (metropolitním plánem). Tento postup je však dle podatele v rozporu se zásadou předvídatelnosti, protože pojmy a kategorie v území, použité v návrhu MPP budou až následně schváleny v nadřazené dokumentaci (AZÚR), tedy nejprve bude veřejně projednán MPP, aby teprve poté byly vydány AZÚR 5. Takový postup však odnímá účastníkům právo na ochranu před nesprávným úředním postupem zadavatele i pořizovatele AZÚR 5, protože ty v době projednání návrhu MPP nebudou platné, byť návrh MPP z těchto neplatných AZÚR 5 vychází. Návrh MPP musí být v souladu s nadřazenou územně-plánovací dokumentací (ZÚR), což evidentně není.</p>
2201	MHMPXPJ1X3FZ	Námítka	MHMPXPJ1X3FZ	3009754	Nesouhlas	<p><b>Námítka č. 8</b> Podatel namítá nepřipustnou kumulaci rolí pořizovatele a schvalovatele MPP <b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy Při pořizování MPP dochází k nepřipustnému souběhu rolí pořizovatele a schvalovatele MPP, a to skrze osobu Doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka. Pan architekt Hlaváček je od listopadu 2018 nejen 1. náměstkem primátora hl. m. Prahy, ale současně členem Rady hl. m. Prahy pro oblast územního rozvoje a územního plánu, životního prostředí, infrastruktury a technické vybavenosti a samozřejmě členem Zastupitelstva hl. m. Prahy. Pan architekt Hlaváček je zároveň osobou, která byla zodpovědná za pořizování MP, když byl až do září 2016 ředitelem Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, kde bylo zpracování MPP jeho hlavním úkolem. Územní plánování obecně (a územní plán Prahy speciálně) je natolik odbornou činností, že není reálné očekávat, že by role zastupitelů, kteří nejsou odborníci v této disciplíně byla „rovnocenná“. Členové kolektivních orgánů v takové záležitosti pochopitelně spoléhají na stanovisko odborníka, kterým pan arch. Hlaváček bezpochyby je. Nicméně tato jeho odbornost s sebou nese i nepochybnitelný fakt, že v rámci Zastupitelstva není „jedním hlasem z 65“. Naopak jeho role a postavení v orgánech obce je v této specifické záležitosti natolik výrazná, že jeho názor (návrh, souhlas) bude rozhodující pro výsledek rozhodování celého kolektivního orgánu. Tento souběh rolí znamená významné ohrožení nezávislosti při schvalování MPP, když pan architekt Hlaváček z podstaty věci nebude nestranným za situace, kdy bude schvalovat svou vlastní několikaletou práci. Bývá nikoliv neobvyklou praxí, že se osoby, které se nacházejí ve „střetu zájmů“ vyloučí z projednávání a hlasování.</p>
2201	MHMPXPJ1X3FZ	Námítka	MHMPXPJ1X3FZ	3009755	Nesouhlas	<p><b>Námítka č. 9</b> Podatel namítá nesrozumitelnost a neurčitost návrhu MPP <b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy Metropolitní plán je nepochybně dokument, který zasahuje do majetkových práv vlastníků pozemků. Prostřednictvím povoleného využití území (pozemku) fakticky určuje tržní cenu pozemku. Jako obecně závazný dokument, který zasahuje do cizích majetkových práv pak musí splňovat zákonné požadavky na jednoznačnost, srozumitelnost a určitost právního úkonu. Podle konstantní judikatury je právní úkon nesrozumitelný, jestliže ani jeho výkladem nelze – objektivně posuzováno - zjistit, jaký obsah jím měl být vlastně vyjádřen. Neurčitý je pak právní úkon, kde vyjádření projevu je sice srozumitelné, avšak neurčitý je jeho obsah. Objektivně pochopitelný je pak právní úkon tehdy, může – li jej „typický adresát úkonu“ bez rozumných pochybností o obsahu odpovídajícím způsobem vnímat. Návrh MPP je prezentován způsobem umožňujícím dálkový přístup a je možné stáhnout všechny jeho části – grafické, textové i odůvodnění. Jedná se však o 22 GB dat, rozdělených do stovek souborů, které jsou přehledné a srozumitelné jen zdánlivě. Typický adresát (vlastník pozemku) tedy nedostává budoucí závaznou právní normu zpracovanou způsobem, který by byl pro něj srozumitelný a určitý bez toho, aby si najal specialisty na územní plánování. V rámci této námítky je potřeba vzít v úvahu časové hledisko, tzn. kolik času měl k dispozici zpracovatel MPP (zadání v roce 2012) a kolik času mají dotčení vlastníci (od 26.4.2022 do 30.6.2022, tedy 65 dnů.) Nesrozumitelnost a neurčitost podkladů znemožňuje adresátům účinnou obranu jejich majetkových práv. Návrh MPP spolu s připravovanou novelou stavebního zákona zavádí na trhu kolosální nejistotu, která je zvýrazněna průměrnou délkou územního/stavebního řízení v Praze. Pokud ani profesionálové nejsou schopni odhadnout, kdy vstoupí MPP v platnost, resp. co se stane, pokud Praha nebude mít nový územní do konce roku 2025 (viz. navrhovaný § 322 odst. 4 stavebního zákona), pak je otázkou, do jaké míry může s návrhem MPP pracovat běžná veřejnost. Návrh MPP jistě nemá být dokumentem určeným pouze pro specialisty na územní plánování. Pokud se pořizovatel MPP rozhodl vypracovat zcela nový územní plán (nová grafika, terminologie, koncepce, vrstvy) pak měl postupovat adresně a upozornit dotčené vlastníky, jak MPP do jejich majetkových práv konkrétně zasahuje. V rámci téměř 10ti let příprav nepochybně byl prostor zpracovat adresně porovnání stávajícího a nového ÚP a vlastníky adresně oslovit. V rámci poskytnutých 65 dnů není běžný adresát (majitel pozemku) schopen vzhledem k nesrozumitelnosti a neurčitosti podkladů svá majetková práva hájit.</p>

2201	MHMPXPJ1X3FZ	Námitka	MHMPXPJ1X3FZ	3009758	Nesouhlas	<b>Námitka č. 10</b> Podatel namítá neurčitost základní koncepce MPP <b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy V čl. 10 textové části návrhu MPP je definováno deset tezí MPP, přičemž většina z nich je natolik obecná a bezobsažná, že jejich budoucí výklad nutně přinese nepředvídatelnost a různý výklad ze strany orgánů samosprávy. Vedle obecnosti chybí i odůvodnění ve směru k dotčeným vlastníkům pozemků, jako kdyby vlastníci pozemků byli až tou poslední kategorií, o kterou v územním plánování jde. Nepředvídatelnost MPP vyplývá i z rozlišení ploch, když návrh MPP v zásadě rozlišuje pouze tři kategorie zastavitelných lokalit (obytná, rekreační a produkční). Každý adresát má v důsledku tohoto návrhu mnohem menší šanci předvídat, co se v příslušném území (lokalitě) bude fakticky nacházet.
2201	MHMPXPJ1X3FZ	Námitka	MHMPXPJ1X3FZ	3009760	Nesouhlas	<b>Námitka č. 11</b> Podatel namítá absenci přezkoumatelného odůvodnění návrhu MPP <b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy Odůvodnění MPP není přezkoumatelné, když neposkytuje srozumitelný podklad a odůvodnění zejména pak pro zvolenou koncepci dostřednosti a z ní plynoucí dělení majitelů pozemků na majitele v Praze, Přípraží, Krajinném rozhraní a Otevřené krajiny. Není zejména přezkoumatelně odůvodněna koncepce Přípraží (s převážně navrhovanými strukturami „vesnická (05)“ a „zahradní město (06)“), která je v rozporu s koncepcí Modernistického města. Zcela chybí odůvodnění, proč by měli být nepřiměřeně omezováni vlastníci pozemků v Přípraží, když MPP současně respektuje a přijímá modernistickou zástavbu, která se v četných případech nachází za hranicemi krajinného rozhraní.
2201	MHMPXPJ1X3FZ	Námitka	MHMPXPJ1X3FZ	3009761	Nesouhlas	<b>Námitka č. 12</b> Podatel namítá absenci vypořádání připomínek z roku 2018 <b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy Coby osoba, která podala v roce 2018 připomínky k návrhu Metropolitního plánu podávám námitku, že vyhodnocení mých připomínek podaných v roce 2018 neproběhlo řádně a proces přijímání Metropolitního plánu je z toho důvodu zatížen vadou. Coby osoba, která podala připomínky jsem nebyl schopen zjistit, zda bylo mým připomínkám vyhověno či nikoliv, resp. jaké byly argumenty pořizovatele MPP pro nevyhovění mým připomínkám. Přes vynaloženou snahu jsem nebyl v rámci zveřejněných 21 pdf souborů z kategorie „06_nevyzvani“ schopen své připomínky ani vyhledat, natož pak zjistit, proč byly vypořádány a odůvodněny zvoleným způsobem.
2201	MHMPXPJ1X3FZ	Námitka	MHMPXPJ1X3FZ	3009781	Nesouhlas	<b>Námitka č. 13</b> Podatel namítá nepřiměřený zásah do majetkových práv v důsledku zrušení „územních rezerv“ a velkých rozvojových území (VRÚ) bez náhrady a odůvodnění <b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy Návrh MPP bez náhrady ruší územní rezervy a VRÚ. Územní rezervy, jakož i územní rezervy v rámci VRÚ jsou rušeny bez odůvodnění, tedy aniž by taková změna byla opřena o racionální a přezkoumatelné důvody, jak vyžaduje judikatura Nejvyššího správního soudu v případech, kdy dochází k nahrazení územní rezervy plochou s jiným účelem, než pro který byla územní rezerva zřízena. Návrh MPP zrušení územních rezerv a VRÚ žádným způsobem neodůvodňuje, jako kdyby v dosud platném územním plánu neexistovaly, jako by neexistovalo jejich ukotvení v rámci § 23b stavebního zákona. Neodůvodněně zrušení územních rezerv a zejména územních rezerv v rámci VRÚ porušuje princip legitimního očekávání a princip kontinuity územního plánování. Legitimní očekávání vlastníků pozemků v územních rezervách bylo dáno nejen fakticky jinou tržní (odhadní) hodnotou pozemku, ale i faktickým přístupem správních orgánů obce, které ke změně územních rezerv na pozemky se shodným způsobem využití přistupovali jinak než k žádostem o změnu územního plánu v situaci, kdy cílový stav využití pozemku neodpovídal způsobu využití dosavadnímu. Důležitý je rovněž fakt, že „územní rezervy“ byly akceptovány trhem v tom smyslu, že tržní cena pozemků v územní rezervě byla doložitelně vyšší, a to nikoliv nepodstatně, nýbrž v četných případech dokonce v řádech. Od vydání ÚP v roce 1999 vlastníci pozemků v územní rezervě marně čekali, že dojde k „odblokování časové podmíněnosti“ a návrh MPP je nepochybně tím hlavním důvodem, aby k takovému kroku došlo. Pořizovatel MPP bohužel přistoupil k územním rezervám jako kdyby neexistovaly, což je zjevné porušení legitimního očekávání vlastníků, které bylo akceptováno jak trhem, tak faktickým přístupem příslušných obecních orgánů.
2201	MHMPXPJ1X3FZ	Námitka	MHMPXPJ1X3FZ	3009785	Nesouhlas	<b>Podatel uplatňuje námitky proti textové části návrhu MPP</b>

**Území dotčené námitkami:**  
Celé správní území hl. města Prahy

A) Územní plán obce (ÚPO) je vydáván formou opatření obecné povahy (viz. ust. § 172 a násl. SR). Jeho text musí být jasný, srozumitelný a neměl by připouštět různé varianty výkladu. Z tohoto hlediska je celá textová část MPP nesrozumitelná, komplikovaná a nejednoznačná.

**Navrhujeme text kompletně přepracovat za účelem zjednodušení a zpřehlednění.**

**B) čl. 3, odst. 3) MPP**  
Článek definuje pojem „jiná stavba“ tak, že pro účely MPP se tímto rozumí mimo budov všechny stavby, zařízení a opatření ve smyslu stavebního zákona. Ve SZ je použit termín „stavba“ bez dalších přívlastků. Stavbu definuje jako „... veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu“.

**Navrhujeme sjednotit pojmy v MPP s pojmy v StZ.**

**C) Čl. 5 odst. 1 písm. l) a m) závazné části MPP**  
Uvedená ustanovení definují termíny „stavební blok“ a „nestavební blok“, přičemž stavební blok slouží převážně pro stavební účely, naproti tomu nestavební blok je určen převážně pro nestavební účely.

**Je opakovaně užit neurčitý výraz „převážně“, což vede k nejednotnému výkladu. Je třeba stanovit jasný výklad/pojem.**

**D) Termíny „stavební“ a „nestavební“**  
StZ v ust. § 2 odst. 1 písm. d) popisuje stavební pozemek jako pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje (dále jen „společné povolení“), anebo regulačním plánem. Z toho potom vyplývá, že nestavební pozemek je pozemek, na kterém nelze realizovat stavbu. Dle MPP je možné, že i když je lokalita označená jako nestavební (např. zastavitelná nestavební), lze v ní realizovat určité stavby.

**Opakovaně navrhujeme pojmově sjednotit užívané výrazy v MPP se StZ.**

**E) Čl. 39 odst. 1 a odst. 2 závazné části MPP**  
a. v odst. 1 se uvádí, že v zastavitelných lokalitách lze v souladu s podmínkami pro ně stanovenými umísťovat nové budovy a jiné stavby včetně změn stávajících budov nebo jiných staveb  
b. v odst. 2 se uvádí, že specifickým rysem zastavitelných lokalit jsou lokality zastavitelné nestavební, které jsou vymezeny pro ochranu velkých parků uvnitř městské krajiny  
Upřesnění „zastavitelné lokality“ je uvedeno v čl. 62–64 MPP, a to formulacemi – zastavitelná produkční/obytná/rekreační lokalita. Stejně tak čl. 51-52-53 závazné části MPP. Např. čl. 53 2 b) MPP – les je vybaven ...budovami a jinými stavbami, které přinášejí zvýšení uživatelské komfortu. Dá se vyvodit, že např. ubytovací kapacity či restaurační zařízení uživatelský komfort zcela jistě zvyšují.

**Navrhujeme změnit definici označení – např. pouze nestavební.**

2201	MHMPXPJ1X3FZ	Námitka	MHMPXPJ1X3FZ	3009803	Nesouhlas	<p>F) <u>Čl. 51 závazné části MPP</u></p> <p>Podle návrhu MPP lze do parkového areálu (nestavební urbánní struktura) umístit sportovní zařízení, tedy i klubové zařízení včetně restaurace, pivovaru a ubytovacího zařízení?</p>
2201	MHMPXPJ1X3FZ	Námitka	MHMPXPJ1X3FZ	3009804	Nesouhlas	<p><b>Navrhujeme doplnit do funkce parků možnost umístění klubového zařízení včetně restaurace, pivovaru a ubytovacích zařízení.</b></p> <p>G) <u>Čl. 64-65 závazné části MPP</u></p> <p>Popisuje možnost využití zastavitelné a nezastavitelné rekreační lokality. V nezastavitelné rekreační lokalitě je možné umíšťovat <i>..budovy a jiné stavby, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu...</i> – může se tedy jednat i o ubytovací zařízení (hotely, ubytovny), restaurace apod.?</p>
2201	MHMPXPJ1X3FZ	Námitka	MHMPXPJ1X3FZ	3009806	Nesouhlas	<p><b>Navrhujeme doplnit možnost umístit např. hotely a ubytovny.</b></p> <p>H) Návrh MPP využívá k definování regulativů, resp. ke stanovení možností využití dané konkrétní lokality číselných výpočtů založených zejména na Koeficientech veřejných prostranství, koeficientech zastavění stavebního bloku, koeficientu OV, minimálních či maximálních podílů uličních prostranství, městských parků atd. V každé lokalitě může ale existovat (a jistě existuje) více subjektů – vlastníků.</p>
2201	MHMPXPJ1X3FZ	Námitka	MHMPXPJ1X3FZ	3009808	Nesouhlas	<p>MPP vymezuje stavební bloky a určuje koeficient jejich zastavěnosti. Současně textová část Odůvodnění upozorňuje, že <i>„podíl zastavění stavebního bloku budovami nestanovuje podíl regulované (zastavěné) plochy budovy vůči jejímu pozemku (koeficient se nevztahuje na plochu pozemku, ale bloku!). To znamená, že nestanovuje přímou úměrou přepočitatelný podíl stavebního pozemku vůči ploše stavebního bloku. Podíl zastavění stavebního pozemku, či řešeného území se nestanovuje, resp. vyžaduje správní uvážení (nároží, kontext, typologie stavby, charakter území) zejména v kontextu předepsané struktury zástavby a požadavků na vztah uličních a stavebních čar a s ohledem na vyvážené zastavění daného bloku.“</i> Z toho vyplývá, že MPP nestanovuje základní ani podrobné regulativy tak jako aktuální územní plán. Co znamená „správní uvážení“ a kdo jej bude činit? Stavební bloky jsou mnohde vymezeny tak, že obsahují současně jak již reálně zastavěné pozemky, tak i pozemky nezastavěné. Jak v tomto případě bude použit index Is a In? Jak bude stanovena budoucí zastavěnost, HPP atd. v tomto stavebním bloku, kde zastavěné pozemky využily vyšší koeficient (C, D a vyšší) a v bloku je uveden návrhový index 0,4? Použije se princip „kdo dřív přijde, ten dřív mele“? Dále souvisí s připomínkou J).</p>
2201	MHMPXPJ1X3FZ	Námitka	MHMPXPJ1X3FZ	3009810	Nesouhlas	<p><b>Navrhujeme, aby MPP jednoznačně a nepochybnitelně stanovoval principy a konkrétní mechanismy upravující vztahy vlastníků v lokalitě k regulativům a nastavil pravidla pro využití dané lokality, nejlépe ponechat současné regulativy.</b></p> <p>I) Zjištění možné HPP v plochách je na základě metodiky z návrhu MPP značně problematické, neboť je velice složité a nejednoznačné. Jak se ukázalo při přípravě územních studií v rozvojových plochách, historicky se na určitých územích pořizovalo více územních studií a každá z nich vykazovala jiné kapacity.</p>
2201	MHMPXPJ1X3FZ	Námitka	MHMPXPJ1X3FZ	3009811	Nesouhlas	<p><b>Navrhujeme stanovit hodnotu maximální výškové regulace a maximální hodnoty zastavění vztažené vždy k ploše záměru, nikoliv k celé ploše či lokalitě.</b></p> <p>J) <u>Úprava výškových hladin v návrhu Metropolitního plánu</u></p> <p>Návrh MPP jednoznačně snižuje hodnotu nemovitostí v některých (průřezově v rámci celého území hl. m. Prahy) územích, neboť stanovuje v dotčených územích nízkou výškovou hladinu, a to bez ohledu na vydaná územní rozhodnutí a na zpracovávané nebo již projednané územní studie.</p>
2201	MHMPXPJ1X3FZ	Námitka	MHMPXPJ1X3FZ	3009812	Nesouhlas	<p><b>Navrhujeme, aby MPP v některých inkriminovaných lokalitách toto „zahušťování“ umožňoval a aby umožnil výstavbu dostatečně kapacitních staveb a umožňoval ve vesnické struktuře a ve struktuře zahradního města umíšťovat i 4 NP a nikoliv většinou pouze 2NP.</b></p> <p><b>Navrhujeme, aby v rámci návrhu MPP byly požadavky parametrické regulace stanoveny jednoznačně a současně, aby jejich uplatňování nebylo závislé na velikosti plochy záměru.</b></p> <p>K) <u>Metropolitní priority a územní plány části Prahy</u></p> <p>V rámci návrhu MPP se vyskytují pozemky, které jsou součástí území, které je součástí tzv. metropolitních priorit a kde se předpokládá pořízení územního plánu části Prahy, v němž budou parametrické regulativy stanoveny plošně. Tento přístup je jakousi „skrytou“ stavební uzávěrou, neboť pořízení územního plánu části Prahy není závislé na vlastnicích pozemků, ale pouze na pořizovateli a na hl. m. Praze. Tímto však dochází k opětovné blokaci nakládání s pozemky a k ohrožení soukromého vlastnictví.</p>
2201	MHMPXPJ1X3FZ	Námitka	MHMPXPJ1X3FZ	3009813	Nesouhlas	<p><b>Navrhujeme, aby byly regulativy v MPP stanoveny jednoznačně a dále, aby byly odstraněny metropolitní priority vázané na zpracování územních plánů části Prahy.</b></p> <p>L) <u>Textová část závazné části – čl. 159</u></p> <p><i>„(2) Zpodrobnění a upřesnění struktury zástavby, stejně jako upřesnění koridorů infrastruktury, je možné beze změny Metropolitního plánu. Zpodrobnění a upřesnění bude po vydání ÚPČP zahrnuto do nejbližší pravidelné aktualizace Metropolitního plánu.“</i></p>
2201	MHMPXPJ1X3FZ	Námitka	MHMPXPJ1X3FZ	3009814	Nesouhlas	<p>Jedná se o matoucí informaci ohledně pořízení ÚPČP, není zřejmé, zda se cit. odst. (2) týká postupu pořízení nebo umožňuje změny v MPP na základě zpodrobnění či upřesnění struktury zástavby nebo koridorů infrastruktury. Termín „možné“ neurčuje jednoznačně mantinely, tj. připouští měnit MPP bez odpovídající procedury změny územního plánu na základě ÚPČP. Není dána míra a rozsah. Takové ustanovení je v rozporu se StZ.</p> <p><i>„(3) Vydání ÚPČP není podmínkou pro rozhodování v území, Do doby účinnosti ÚPČP se rozhoduje podle Metropolitního plánu.“</i></p>
2201	MHMPXPJ1X3FZ	Námitka	MHMPXPJ1X3FZ	3009815	Nesouhlas	<p>Není dán časový horizont pro zpracování, projednání a schválení ÚPČP, dané metropolitními prioritami a kdo bude tyto ÚPČP zpracovávat. U transformačních a rozvojových ploch by mělo být rozhodování v území přímo podmíněno zpracováním ÚPČP, jinak hrozí neregulované zastavování ploch zrušených stavebních uzávěr.</p> <p>M) <u>MPP se nesmí odkazovat na PSP</u></p> <p>Není možné, aby dokument, jako je MPP odkazoval na definice, pojmy a požadavky, obsažené v PSP, protože se jedná o předpis nižší právní síly, který by měl vycházet z definic a pojmů obsažených v MPP.</p>
2201	MHMPXPJ1X3FZ	Námitka	MHMPXPJ1X3FZ	3009816	Nesouhlas	<p><b>Požadujeme jednoznačně určit požadavky na rozhodování v území již v MPP, protože změnou PSP by mohlo dojít k nepřímé změně MPP, což je z hlediska právní závaznosti MPP nepřipustné. PSP schvaluje rada hl. m. Prahy, MPP schvaluje zastupitelstvo hl. m. Prahy</b></p> <p>N) <u>Zrušení časové podmíněnosti</u> využití ploch ve stávajícím územním plánu, MPP na stávající plán hrubě nenavazuje bez řádného zdůvodnění</p>
2201	MHMPXPJ1X3FZ	Námitka	MHMPXPJ1X3FZ	3009817	Nesouhlas	<p><u>Zrušení časové podmíněnosti</u> – samotná dikce v současné době platného územního plánu a chování orgánu obce ukazuje na to, že rezerva územního plánu byla obecně vnímána jako odkládací podmínka časově vymezená pro využití území, když změna územního plánu takového pozemku se nazývala „zrušení časové podmíněnosti“ a byla tak založena obvyklá praxe MHMP.</p>
2201	MHMPXPJ1X3FZ	Námitka	MHMPXPJ1X3FZ	3009818	Nesouhlas	<p>Obec zveřejněním návrhu MPP <u>porušila legitimní očekávání</u> vlastníka pozemku, což obec nesmí činit bez vážného a dokladovaného důvodu. Zásah obce do práv vlastníků nemovitostí a pozemků musí být nejen hluboce zdůvodněn, ale také pouze nezbytně nutný.</p>

V každém případě má vlastník pozemku nárok na <b>náhradu škody</b> . Ta nevznikne až teprve případným schválením územního plánu, ale byla způsobena již samotným aktem zveřejnění MPP, kdy byla veřejným způsobem zpochybněna budoucí tržní hodnota pozemků vlastníka.					
2201	MHMPXPJ1X3FZ	Námitka	MHMPXPJ1X3FZ	3009817	Nesouhlas
O) <u>Velká rozvojová území</u> definovaná v současné době platném územním plánu a jejich zrušení bez náležitého zdůvodnění v návrhu MPP					
V současné době platný územní plán hl. m. Prahy definuje Velká rozvojová území (VRÚ) na území hl. m. Prahy, kde bylo nutné pro rozhodování v území zpracovat podrobné územní podklady k tomu, aby mohla být zrušena časová podmíněnost – viz předchozí bod a území stabilizováno a připraveno pro rozhodování v území. Návrh MPP tato VRÚ zrušil bez náležitého odůvodnění, plocha využil převážně jako Krajinné rozraní nebo Produkční krajinu, čímž porušil legitimní očekávání vlastníků pozemků v těchto VRÚ. Takový postup je tedy v rozporu s již citovanou zásadou legitimního očekávání v řádný běh věcí, protože bez jakéhokoliv zdůvodnění jsou prováděny velké změny oproti v současné době platnému územnímu plánu. MPP tak nijak nenavazuje na v současné době platný územní plán, boří původní koncepci a tu nahrazuje nekonkrétními regulativy a koncepcí dostavby centra Prahy opět bez náležitého zdůvodnění či oponentury.					
2201	MHMPXPJ1X3FZ	Námitka	MHMPXPJ1X3FZ	3009820	Nesouhlas
P) Grafická část je zbytečně nepodrobná, rastr odpovídá měřítku 1 : 5 000 až 1 : 50 000					
S ohledem na současný stav IT se jeví jako nepochopitelné, proč není návrh MPP vyveden s odpovídajícím rozlišením, aby bylo možné s MPP pracovat v měřítku 1 : 1000 a větším, tj. např. 1 : 500 a větším. Při umísťování staveb je takový požadavek oprávněný a není důvod pro nízké rozlišení návrhu MPP.					
<b>Požadujeme, aby návrh MPP byl vyhotoven v rozlišení pro měřítko 1:500. Oproti v současné době platnému územnímu plánu, kdy byl tento zpracován graficky, je návrh MPP zpracován vektorově, což zvětšení základního měřítka umožňuje.</b>					
2201	MHMPXPJ1X3FZ	Námitka	MHMPXPJ1X3FZ	3009823	Nesouhlas
Q) <u>Čl. 109 Krajinné rozhraní a krajinný park</u> „(1) <i>Krajinné rozhraní je pás nezastavitelných lokalit po obvodu souvislého zastavitelného území města. V krajinném rozhraní je kladen důraz na rozvoj vysokých rekreačních a kompozičních krajinných hodnot území. Příslušnost lokality ke krajinnému rozhraní je vymezena v grafické části Z 02.</i> “ Krajinné rozhraní je nový pojem, definovaný v MPP. Ze své podstaty a definice se jedná o zeleň veřejně přístupnou, v souladu s ust. § 14b zákona č. 131/2000 Sb. a ustálenou judikaturou bude obec nucena za užívání takových ploch jako veřejného prostranství platit, pokud neumožní či zakáže takové pozemky oplotit.					
Není možné provozovat veřejnou zeleň či soukromou rekreaci na cizích pozemcích s odkazem na závaznost územního plánu, aniž by byla obec povinna vydat bezdůvodné obohacení za užívání takové zeleně svými občany vlastníkům takto definovaných pozemků. Roční náklady jsou ve stovkách mil. Kč.					
<b>Požadujeme tedy z důvodu předcházení škod, aby takové plochy bylo možné oplotit, aby nebyly veřejně přístupné bez omezení a aby plnily převážně estetický dojem bez fyzického přístupu občanů a návštěvníků hl. m. Prahy.</b>					
<b>Dále požadujeme, aby krajinné rozhraní a krajinný park ze své definice nebyl jednou provždy zapovězen změnám MPP, protože takové uzavření změnám by podvázalo možný rozvoj obce hl. m. Praha. Změny MPP projednává a schvaluje stejný orgán, tj. zastupitelstvo hl. m. Prahy, jako schvaluje MPP. Není tedy důvod předem zapovídat možné změny MPP.</b>					
<b>Dále požadujeme podrobným výčtem definovat druh staveb, které je možné v území umístit a definovat činnosti, které lze v území provádět.</b>					
2201	MHMPXPJ1X3FZ	Námitka	MHMPXPJ1X3FZ	3009826	Nesouhlas
R) <u>Článek 62 Zastavitelná produkční lokalita</u> „(1) <i>Hlavním využitím zastavitelné produkční lokality je průmyslové a logistické zázemí města s vyšší zátěží území. Lokality jsou vymezeny pro ochranu a rozvoj tohoto specifického určení.</i> “					
Požadujeme, aby pro umístění Zastavitelné produkční lokality byla stanovena podmínka minimální vzdálenosti od Obytné lokality nejméně 250 m, resp. že Zastavitelná produkční lokalita nesmí těsně sousedit či navazovat na Obytnou lokalitu z důvodu ochrany zdraví obyvatel obytné lokality. Při umístění takové lokality musí být především dbáno na její dopravní obslužnost a na limity hluku a prachu, který taková produkční lokalita produkuje.					
2201	MHMPXPJ1X3FZ	Námitka	MHMPXPJ1X3FZ	3009827	Nesouhlas
S) <u>Veřejné prospěšné stavby (VPS) a veřejné prospěšná opatření (VPO)</u> MPP vymezuje VPS a VPO, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Toto bezpochyby zasahuje do výkonu vlastnických práv jednotlivých vlastníků. Většina VPS a VPO je zbytečně vedena přes pozemky v soukromém vlastnictví, a to i přes pozemky stabilizované a současným plánem určené k zastavění. V bezprostřední blízkosti některých VPS a VPO přitom Hlavní město Praha vlastní mnohdy rozměrné pozemky. Vlastníci minimálně / částečně dotčených pozemků navíc nemají jistotu, že takto „fixovaná“ stavba v budoucnu nezasáhne pozemky v mnohem větším měřítku, či dokonce kompletně neznehodnotí., jak ukázala např. aktualizace č. 3 Zásad územního rozvoje.					
<b>Navrhujeme citlivě přehodnotit vymezené VPS a VPO, zahrnout vlastníky pozemků do projednávání. Požadujeme umístit VPS a VPO v maximální míře na pozemky obce a minimalizovat dopad na soukromé vlastnictví.</b>					
2201	MHMPXPJ1X3L5	Námitka	MHMPXPJ1X3L5	3009856	Souhlas
<b><u>Námitka č. 1</u></b> <b>Území dotčené námitkou:</b> Pozemek parc. č. 255/40 v k. ú. Štěrboholy <b>Souhlasíme s návrhem MPP zařadit část pozemku parc. č. 255/40 v k. ú. Štěrboholy do zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím.</b>					
2201	MHMPXPJ1X3L5	Námitka	MHMPXPJ1X3L5	3009858	Nesouhlas
<b><u>Námitka č. 2</u></b> <b>Území dotčené námitkou:</b> Pozemek parc. č. 255/40 v k.ú. Štěrboholy <b>Požadujeme rozšířit zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím na hranici k. ú. Štěrboholy dle studie zpracované městskou částí Praha-Štěrboholy Štěrboholy-jihovýchod (architektonická kancelář Kolpron, s.r.o.) a podané žádosti o změnu ÚP P382/2019.</b>					
2201	MHMPXPJ1X3L5	Námitka	MHMPXPJ1X3L5	3009859	Nesouhlas
<b><u>Námitka č. 3</u></b> <b>Území dotčené námitkou:</b> Pozemek parc. č. 255/40 v k. ú. Štěrboholy <b>Požadujeme změnit rozvojovou plochu 415/232/4051 (06) struktura zahradního města na plochu (04) heterogenní struktura s podlažností 4 NP.</b>					
2201	MHMPXPJ1X3L5	Námitka	MHMPXPJ1X3L5	3009860	Nesouhlas
<b><u>Námitka č. 4</u></b> <b>Území dotčené námitkou:</b> Pozemek parc. č. 255/40 v k. ú. Štěrboholy <b>Pozemek je součástí velkého rozvojového území (VRÚ) definovaného platným územním plánem, MPP VRÚ ruší bez náhrady a bez náležitého zdůvodnění. Požadujeme zrušit časovou podmíněnost a zařadit celý pozemek do plochy zastavitelné stavební, využití území obytné, příp. zpracování podrobné studie, a to za účasti Vlastníka. Podrobnější</b>					



odůvodnění viz. námitka č. 15.					
2201	MHMPXPJ1X3L5	Námitka	MHMPXPJ1X3L5	3009862	Nesouhlas
<b>Námitka č. 5</b> <b>Území dotčené námitkou:</b> Pozemek parc. č. 255/40 v k. ú. Štěrboholy <b>MPP pozemek částečně určuje jako krajinné rozhraní. Požadujeme plochy krajinného rozhraní zcela vypustit. Podrobnější odůvodnění viz. námitka č. 8.</b>					
2201	MHMPXPJ1X3L5	Námitka	MHMPXPJ1X3L5	3009864	Nesouhlas
<b>Námitka č. 6</b> <b>Území dotčené námitkou:</b> Pozemek parc. č. 255/40 v k. ú. Štěrboholy <b>Pozemek je dle stávajícího územního plánu určen funkčním využitím OP/OB-C. Požadujeme zrušit časovou podmíněnost a zařadit celý pozemky do plochy zastavitelné stavební, využití území obytné, vše v souladu s funkčním využitím OB-C.</b>					
2201	MHMPXPJ1X3L5	Námitka	MHMPXPJ1X3L5	3009866	Nesouhlas
<b>Námitka č. 7</b> Podatel namítá neurčitost a nejednoznačnost návrhu MPP <b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy Návrh MPP je prezentován v měřítku 1:5000 a hranice jednotlivých ploch proto nejsou dostatečně určité, když nejsou definovány lomové body v souřadnicích a územní plán není zakreslen na podkladu katastrální mapy způsobem, který by byl určitý a jednoznačný. Pro porovnání – aktuální územní plán z roku 1999 umožňuje přiblížení až do měřítka 1:200, tzn. je 25x přesnější. Neurčitost a z toho plynoucí nejednoznačnost výkresů je pak zvláště patrná na hranicích zastavitelných a nezastavitelných území, kde masivní ohrazení zastavitelného území znemožňuje určit a rozpoznat hranice pozemků. Podobnou neurčitost a nejednoznačnost přinášejí zákresy značek v mapách (např. záchytná / retenční nádrž), když umístění značky do výkresu s měřítkem 1:5000 je natolik neurčité, že znemožňuje určit jakých vlastníků se omezení dané umístěním dané infrastruktury dotýká. Tato neurčitost vede k nejistotě vlastníků pozemků a je schopna přivodit jim újmu, pokud se nebudou v rámci námitek bránit vůči všem alternativám, které z nepřesných a neurčitých zákresů mohou teoreticky vzejít.					
2201	MHMPXPJ1X3L5	Námitka	MHMPXPJ1X3L5	3009867	Nesouhlas
<b>Námitka č. 8</b> Podatel namítá diskriminaci vlastníků v Krajinném rozhraní a „Přípraží“ <b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy Návrh MPP zavádí koncepci dostřednosti Prahy. Touto koncepcí dochází k umělému dělení hl. m. Prahy (jejíž hranice jsou definovány zákonem) na Prahu a „Přípraží“. K oddělení je pak používáno tzv. krajinné rozhraní, což je území, které má oddělit otevřenou krajinu a zástavbu. Záměrem má být zabránit srůstání města a jednotlivých sídel v „Přípraží“ (viz. čl. 21 odst. 3 textové části MP). Tento záměr a potažmo celá koncepce však výrazně diskriminuje vlastníky pozemků v „Přípraží“ a ještě více pak v krajinném rozhraní. V rámci jedné obce tak záměr a koncept MPP vytváří vlastníky třech kategorií – vlastníky pozemků v Praze, vlastníky pozemků v „Přípraží“ a vlastníky pozemků v krajinném rozhraní. Návrh MPP tak fakticky skrze územní plán vytváří nové hranice obce, které nikdy neexistovaly právně, v povědomí laické veřejnosti, natož pak v povědomí odborné veřejnosti. Žádný znalec, finanční ústav, nebo správní úřad nikdy nerozlišoval v Prahu tímto diskriminačním způsobem. „Přípraží“ je v rámci MPP primárně definováno tzv. „vesnickou strukturou (05)“ a „strukturou zahradního města (06)“, která vlastníky pozemků významně omezuje, aniž by byl takový diskriminační postup odůvodněn. Nejvíce jsou diskriminováni vlastníci pozemků v krajinném rozhraní a volně krajinně, jejichž pozemky se stávají fakticky nezastavitelnými a z hlediska budoucího rozvoje tudíž prakticky nevyužitelným. Majetek těchto vlastníků je tak použit k veřejnému záměru města a na jejich úkor jsou zvýhodněni všichni ostatní, zejména ale vlastníci pozemků v „Praze“. Vymezení „Přípraží“ je nadto definováno v rámci AZÚR 5, které dosud nebyly schváleny. Samotný název „Přípraží“ vytváří pocit menší hodnoty oproti označení „Praha“ a je proto způsobily zapříčinit cenový chaos, který se zdaleka nedotkne pouze vlastníků pozemků, ale zasáhne nepochybně do navazujících obchodních a finančních vztahů (např. hypoték), kdy reálně hrozí, že finanční ústavy budou považovat pozemky v „Přípraží“ za méně hodnotné a mohou požadovat do zajištění. Zavedení pojmu „Přípraží“ je excesivní a neodůvodněný zásah do majetkových práv, který není odůvodněn a je v rozporu se zásadami proporcionality a minimalizací zásahu do vlastnických práv.					
2201	MHMPXPJ1X3L5	Námitka	MHMPXPJ1X3L5	3009868	Nesouhlas
<b>Námitka č. 9</b> Podatel namítá nezákonnost návrhu MPP pro rozpor s nadřazenou dokumentací <b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy Návrh MPP musí být dle § 43 stavebního zákona v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, musí tedy vycházet z aktualizovaných Zásad územního rozvoje hl. města Prahy (dále jen „ZÚR“). Návrh MPP je však veřejně projednáván, aniž došlo ke schválení Aktualizace č. 5 (dále jen „AZÚR“ , z níž však návrh MPP obsahově vychází (mj. v případě krajinných rozhraní). O pořízení návrhu MPP bylo rozhodnuto v roce 2012, dne 27. 6. 2018 proběhlo společné jednání o návrhu MPP a současně ve stejném období byla dne 14. 6. 2018 usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy schválena zpráva o uplatňování ZÚR. Fakticky tak již od roku 2018 probíhalo souběžné pořizování AZÚR a metropolitního plánu. Tento stav byl zhojen až v roce 2021, kdy Zastupitelstvo hlavního města Prahy usnesením ze dne 18. 3. 2021, č. 25/15, schválilo postupem dle § 8 odst. 2 stavebního zákona souběžné pořízení Aktualizace č. 5 Zásad hl. m. Prahy s novým územním plánem hl. m. Prahy (metropolitním plánem). Tento postup je však dle podatele v rozporu se zásadou předvídatelnosti, protože pojmy a kategorie v území, použité v návrhu MPP budou až následně schváleny v nadřazené dokumentaci (AZÚR), tedy nejprve bude veřejně projednán MPP, aby teprve poté byly vydány AZÚR 5. Takový postup však odnímá účastníkům právo na ochranu před nesprávným úředním postupem zadavatele i pořizovatele AZÚR 5, protože ty v době projednání návrhu MPP nebudou platné, byť návrh MPP z těchto neplatných AZÚR 5 vychází. Návrh MPP musí být v souladu s nadřazenou územně-plánovací dokumentací (ZÚR), což evidentně není.					
2201	MHMPXPJ1X3L5	Námitka	MHMPXPJ1X3L5	3009869	Nesouhlas
<b>Námitka č. 10</b> Podatel namítá nepřipustnou kumulaci rolí pořizovatele a schvalovatele MPP <b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy Při pořizování MPP dochází k nepřipustnému souběhu rolí pořizovatele a schvalovatele MPP, a to skrze osobu Doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka. Pan architekt Hlaváček je od listopadu 2018 nejen 1. náměstkem primátora hl. m. Prahy, ale současně členem Rady hl. m. Prahy pro oblast územního rozvoje a územního plánu, životního prostředí, infrastruktury a technické vybavenosti a samozřejmě členem Zastupitelstva hl. m. Prahy. Pan architekt Hlaváček je zároveň osobou, která byla zodpovědná za pořizování MP, když byl až do září 2016 ředitelem Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, kde bylo zpracování MPP jeho hlavním úkolem. Územní plánování obecně (a územní plán Prahy speciálně) je natolik odbornou činností, že není reálně očekávat, že by role zastupitelů, kteří nejsou odborníci v této disciplíně byla „rovnocenná“. Členové kolektivních orgánů v takové záležitosti pochopitelně spoléhají na stanovisko odborníka, kterým pan arch. Hlaváček bezpochyby je. Nicméně tato jeho odbornost s sebou nese i nepochybnitelný fakt, že v rámci Zastupitelstva není „jedním hlasem z 65“. Naopak jeho role a postavení v orgánech obce je v této specifické záležitosti natolik výrazná, že jeho názor (návrh, souhlas) bude rozhodující pro výsledek rozhodování celého kolektivního orgánu. Tento souběh rolí znamená významné ohrožení nezávislosti při schvalování MPP, když pan architekt Hlaváček z podstaty věci nebude nestranným za situace, kdy bude schvalovat svou vlastní několikaletou práci. Bývá nikoliv neobvyklou praxí, že se osoby, které se nacházejí ve „střetu zájmů“ vyloučí z projednávání a hlasování.					
2201	MHMPXPJ1X3L5	Námitka	MHMPXPJ1X3L5	3009870	Nesouhlas
<b>Námitka č. 11</b> Podatel namítá nesrozumitelnost a neurčitost návrhu MPP <b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy Metropolitní plán je nepochybně dokument, který zasahuje do majetkových práv vlastníků pozemků. Prostřednictvím povoleného využití území (pozemku) fakticky určuje tržní cenu pozemku. Jako obecně závazný dokument, který zasahuje do cizích majetkových práv pak musí splňovat zákonné požadavky na jednoznačnost, srozumitelnost a určitost právního úkonu. Podle konstantní judikatury je právní úkon nesrozumitelný, jestliže ani jeho výkladem nelze – objektivně posuzováno - zjistit, jaký obsah jím měl být vlastně vyjádřen. Neurčitý je pak právní úkon, kde vyjádření projevu je sice srozumitelné, avšak neurčitý je jeho obsah. Objektivně pochopitelný je pak právní úkon tehdy, může – li jej „typický adresát úkonu“ bez rozumných pochybností o obsahu odpovídajícím způsobem vnímat. Návrh MPP je prezentován způsobem umožňujícím dálkový přístup a je možné stáhnout všechny jeho části – grafické, textové i odůvodnění. Jedná se však o 22 GB dat, rozdělených do stovek souborů, které jsou přehledné a srozumitelné jen zdánlivě. Typický adresát (vlastník pozemku) tedy nedostává budoucí závaznou právní normu zpracovanou způsobem, který by byl pro něj srozumitelný a určitý bez toho, aby si najal specialisty na územní plánování. V rámci této námitky je potřeba vzít v úvahu časové hledisko, tzn. kolik času měl k dispozici zpracovatel MPP (zadání v roce 2012) a kolik času mají dotčení vlastníci (od 26.4.2022 do 30.6.2022, tedy 65 dnů.) Nesrozumitelnost a neurčitost podkladů znemožňuje adresátům účinnou obranu jejich majetkových práv. Návrh MPP spolu s připravovanou novelou stavebního zákona zavádí na trhu kolosální nejistotu, která je zvýrazněna průměrnou délkou územního/stavebního řízení v Praze. Pokud ani profesionálové nejsou schopni odhadnout, kdy vstoupí MPP v platnost, resp. co se stane, pokud Praha nebude mít nový územní do konce roku 2025 (viz. navrhovaný § 322 odst. 4 stavebního zákona), pak je otázkou, do jaké míry může s návrhem MPP pracovat běžná veřejnost. Návrh MPP jistě nemá být dokumentem určeným pouze pro specialisty na územní plánování. Pokud se pořizovatel MPP rozhodl vypracovat zcela nový územní plán (nová grafika, terminologie, koncepce, vrstvy) pak měl postupovat adresně a upozornit dotčené vlastníky, jak MPP do jejich majetkových práv konkrétně zasahuje. V rámci téměř 10ti let příprav nepochybně byl prostor zpracovat adresně porovnání stávajícího a nového ÚP a vlastníky adresně oslovit. V rámci poskytnutých 65 dnů není běžný adresát (majitel pozemku) schopen vzhledem k nesrozumitelnosti a neurčitosti podkladů a práva hájit.					



2201	MHMPXPJ1X3L5	Námitka	MHMPXPJ1X3L5	3009871	Nesouhlas	<p><b><u>Námitka č. 12</u></b> Podatel namítá neurčitost základní koncepce MPP <b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy V čl. 10 textové části návrhu MPP je definováno deset tezí MPP, přičemž většina z nich je natolik obecná a bezobsažná, že jejich budoucí výklad nutně přinese nepředvídatelnost a různý výklad ze strany orgánů samosprávy. Vedle obecnosti chybí i odůvodnění ve směru k dotčeným vlastníkům pozemků, jako kdyby vlastníci pozemků byli až tou poslední kategorií, o kterou v územním plánování jde. Nepředvídatelnost MPP vyplývá i z rozlišení ploch, když návrh MPP v zásadě rozlišuje pouze tři kategorie zastavitelných lokalit (obytná, rekreační a produkční). Každý adresát má v důsledku tohoto návrhu mnohem menší šanci předvídat, co se v příslušném území (lokalitě) bude fakticky nacházet.</p>
2201	MHMPXPJ1X3L5	Námitka	MHMPXPJ1X3L5	3009872	Nesouhlas	<p><b><u>Námitka č. 13</u></b> Podatel namítá absenci přezkoumatelného odůvodnění návrhu MPP <b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy Odůvodnění MPP není přezkoumatelné, když neposkytuje srozumitelný podklad a odůvodnění zejména pak pro zvolenou koncepci dostřednosti a z ní plynoucí dělení majitelů pozemků na majitele v Praze, Přípraží, Krajinném rozhraní a Otevřené krajiny. Není zejména přezkoumatelně odůvodněna koncepce Přípraží (s převážně navrhovanými strukturami „vesnická (05)“ a „zahradní město (06)“), která je v rozporu s koncepcí Modernistického města. Zcela chybí odůvodnění, proč by měli být nepřiměřeně omezováni vlastníci pozemků v Přípraží, když MPP současně respektuje a přijímá modernistickou zástavbu, která se v četných případech nachází za hranicemi krajinného rozhraní.</p>
2201	MHMPXPJ1X3L5	Námitka	MHMPXPJ1X3L5	3009873	Nesouhlas	<p><b><u>Námitka č. 14</u></b> Podatel namítá absenci vypořádání připomínek z roku 2018 <b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy Coby osoba, která podala v roce 2018 připomínky k návrhu Metropolitního plánu podávám námitku, že vyhodnocení mých připomínek podaných v roce 2018 neproběhlo řádně a proces přijímání Metropolitního plánu je z toho důvodu zatížen vadou. Coby osoba, která podala připomínky jsem nebyl schopen zjistit, zda bylo mým připomínkám vyhověno či nikoliv, resp. jaké byly argumenty pořizovatele MPP pro nevyhovění mým připomínkám. Přes vynaloženou snahu jsem nebyl v rámci zveřejněných 21 pdf souborů z kategorie „06_nevyzvani“ schopen své připomínky ani vyhledat, natož pak zjistit, proč byly vypořádány a odůvodněny zvoleným způsobem.</p>
2201	MHMPXPJ1X3L5	Námitka	MHMPXPJ1X3L5	3009874	Nesouhlas	<p><b><u>Námitka č. 15</u></b> Podatel namítá nepřiměřený zásah do majetkových práv v důsledku zrušení „územních rezerv“ a velkých rozvojových území (VRÚ) bez náhrady a odůvodnění <b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy Návrh MPP bez náhrady ruší územní rezervy a VRÚ. Územní rezervy, jakož i územní rezervy v rámci VRÚ jsou rušeny bez odůvodnění, tedy aniž by taková změna byla opřena o racionální a přezkoumatelné důvody, jak vyžaduje judikatura Nejvyššího správního soudu v případech, kdy dochází k nahrazení územní rezervy plochou s jiným účelem, než pro který byla územní rezerva zřízena. Návrh MPP zrušení územních rezerv a VRÚ žádným způsobem neodůvodňuje, jako kdyby v dosud platném územním plánu neexistovaly, jako by neexistovalo jejich ukotvení v rámci § 23b stavebního zákona. Neodůvodněně zrušení územních rezerv a zejména územních rezerv v rámci VRÚ porušuje princip legitimního očekávání a princip kontinuity územního plánování. Legitimní očekávání vlastníků pozemků v územních rezervách bylo dáno nejen fakticky jinou tržní (odhadní) hodnotou pozemku, ale i faktickým přístupem správních orgánů obce, které ke změně územních rezerv na pozemky se shodným způsobem využití přistupovali jinak než k žádostem o změnu územního plánu v situaci, kdy cílový stav využití pozemku neodpovídal způsobu využití dosavadnímu. Důležitý je rovněž fakt, že „územní rezervy“ byly akceptovány trhem v tom smyslu, že tržní cena pozemků v územní rezervě byla doložitelně vyšší, a to nikoliv nepodstatně, nýbrž v četných případech dokonce v řádech. Od vydání ÚP v roce 1999 vlastníci pozemků v územní rezervě marně čekali, že dojde k „odblokování časové podmíněnosti“ a návrh MPP je nepochybně tím hlavním důvodem, aby k takovému kroku došlo. Pořizovatel MPP bohužel přistoupil k územním rezervám jako kdyby neexistovaly, což je zjevné porušení legitimního očekávání vlastníků, které bylo akceptováno jak trhem, tak faktickým přístupem příslušných obecních orgánů.</p>
2201	MHMPXPJ1X3L5	Námitka	MHMPXPJ1X3L5	3009875	Nesouhlas	<p><b>Podatel uplatňuje námitky proti textové části návrhu MPP</b></p> <p><b>Území dotčené námitkami:</b> Celé správní území hl. města Prahy</p>
A) Územní plán obce (ÚPO) je vydáván formou opatření obecné povahy (viz. ust. § 172 a násl. SR). Jeho text musí být jasný, srozumitelný a neměl by připouštět různé varianty výkladu. Z tohoto hlediska je celá textová část MPP nesrozumitelná, komplikovaná a nejednoznačná.						
2201	MHMPXPJ1X3L5	Námitka	MHMPXPJ1X3L5	3009876	Nesouhlas	<p><b>Navrhujeme text kompletně přepracovat za účelem zjednodušení a zpřehlednění.</b></p> <p><b><u>B) čl. 3, odst. 3) MPP</u></b> Článek definuje pojem „jiná stavba“ tak, že pro účely MPP se tímto rozumí mimo budov všechny stavby, zařízení a opatření ve smyslu stavebního zákona. Ve SZ je použit termín „stavba“ bez dalších přívlastků. Stavbu definuje jako „... veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu“.</p>
2201	MHMPXPJ1X3L5	Námitka	MHMPXPJ1X3L5	3009877	Nesouhlas	<p><b>Navrhujeme sjednotit pojmy v MPP s pojmy v StZ.</b></p> <p><b><u>C) Čl. 5 odst. 1 písm. l) a m) závazné části MPP</u></b> Uvedená ustanovení definují termíny „stavební blok“ a „nestavební blok“, přičemž stavební blok slouží převážně pro stavební účely, naproti tomu nestavební blok je určen převážně pro nestavební účely.</p>
2201	MHMPXPJ1X3L5	Námitka	MHMPXPJ1X3L5	3009878	Nesouhlas	<p><b>Je opakovaně užit neurčitý výraz „převážně“, což vede k nejednotnému výkladu. Je třeba stanovit jasný výklad/pojem.</b></p> <p><b><u>D) Termíny „stavební“ a „nestavební“</u></b> StZ v ust. § 2 odst. 1 písm. d) popisuje stavební pozemek jako pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje (dále jen „společné povolení“), anebo regulačním plánem. Z toho potom vyplývá, že nestavební pozemek je pozemek, na kterém nelze realizovat stavbu. Dle MPP je možné, že i když je lokalita označená jako nestavební (např. zastavitelná nestavební), lze v ní realizovat určité stavby.</p>
2201	MHMPXPJ1X3L5	Námitka	MHMPXPJ1X3L5	3009879	Nesouhlas	<p><b>Opakovaně navrhujeme pojmově sjednotit užívané výrazy v MPP se StZ.</b></p> <p><b><u>E) Čl. 39 odst. 1 a odst. 2 závazné části MPP</u></b> a. v odst. 1 se uvádí, že v zastavitelných lokalitách lze v souladu s podmínkami pro ně stanovenými umísťovat nové budovy a jiné stavby včetně změn stávajících budov nebo jiných staveb b. v odst. 2 se uvádí, že specifickým rysem zastavitelných lokalit jsou lokality zastavitelné nestavební, které jsou vymezeny pro ochranu velkých parků uvnitř městské krajiny Upřesnění „zastavitelné lokality“ je uvedeno v čl. 62–64 MPP, a to formulacemi – zastavitelná produkční/obytná/rekreační lokalita. Stejně tak čl. 51-52-53 závazné části MPP. Např. čl. 53 2 b) MPP – les je vybaven ...budovami a jinými stavbami, které přinášejí zvýšení uživatelské komfortu. Dá se vyvodit, že např. ubytovací kapacity či restaurační zařízení uživatelský komfort zcela jistě zvyšují.</p>
Navrhujeme změnit definici označení – např. pouze nestavební.						

2201	MHMPXPJ1X3L5	Námitka	MHMPXPJ1X3L5	3009880	Nesouhlas	<p>F) <u>Čl. 51 závazné části MPP</u> Podle návrhu MPP lze do parkového areálu (nestavební urbánní struktura) umístit sportovní zařízení, tedy i klubové zařízení včetně restaurace, pivovaru a ubytovacího zařízení?</p>
2201	MHMPXPJ1X3L5	Námitka	MHMPXPJ1X3L5	3009882	Nesouhlas	<p><b>Navrhujeme doplnit do funkce parků možnost umístění klubového zařízení včetně restaurace, pivovaru a ubytovacích zařízení.</b></p> <p>G) <u>Čl. 64-65 závazné části MPP</u> Popisuje možnost využití zastavitelné a nezastavitelné rekreační lokality. V nezastavitelné rekreační lokalitě je možné umíšťovat <i>..budovy a jiné stavby, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu...</i> – může se tedy jednat i o ubytovací zařízení (hotely, ubytovny), restaurace apod.?</p>
2201	MHMPXPJ1X3L5	Námitka	MHMPXPJ1X3L5	3009883	Nesouhlas	<p><b>Navrhujeme doplnit možnost umístit např. hotely a ubytovny.</b></p> <p>H) Návrh MPP využívá k definování regulativů, resp. ke stanovení možností využití dané konkrétní lokality číselných výpočtů založených zejména na Koeficientech veřejných prostranství, koeficientech zastavění stavebního bloku, koeficientu OV, minimálních či maximálních podílů uličních prostranství, městských parků atd. V každé lokalitě může ale existovat (a jistě existuje) více subjektů – vlastníků.</p>
2201	MHMPXPJ1X3L5	Námitka	MHMPXPJ1X3L5	3009884	Nesouhlas	<p>MPP vymezuje stavební bloky a určuje koeficient jejich zastavěnosti. Současně textová část Odůvodnění upozorňuje, že <i>„podíl zastavění stavebního bloku budovami nestanovuje podíl regulované (zastavěné) plochy budovy vůči jejímu pozemku (koeficient se nevztahuje na plochu pozemku, ale bloku!). To znamená, že nestanovuje přímou úměrou přepočitatelný podíl stavebního pozemku vůči ploše stavebního bloku. Podíl zastavění stavebního pozemku, či řešeného území se nestanovuje, resp. vyžaduje správní uvážení (nároží, kontext, typologie stavby, charakter území) zejména v kontextu předepsané struktury zástavby a požadavků na vztah uličních a stavebních čar a s ohledem na vyvážené zastavění daného bloku.“</i> Z toho vyplývá, že MPP nestanovuje základní ani podrobné regulativy tak jako aktuální územní plán. Co znamená „správní uvážení“ a kdo jej bude činit? Stavební bloky jsou mnohde vymezeny tak, že obsahují současně jak již reálně zastavěné pozemky, tak i pozemky nezastavěné. Jak v tomto případě bude použit index Is a In? Jak bude stanovena budoucí zastavěnost, HPP atd. v tomto stavebním bloku, kde zastavěné pozemky využily vyšší koeficient (C, D a vyšší) a v bloku je uveden návrhový index 0,4? Použije se princip „kdo dřív přijde, ten dřív mele“? Dále souvisí s připomínkou J).</p> <p><b>Navrhujeme, aby MPP jednoznačně a nepochybnitelně stanovoval principy a konkrétní mechanismy upravující vztahy vlastníků v lokalitě k regulativům a nastavil pravidla pro využití dané lokality, nejlépe ponechat současné regulativy.</b></p> <p>I) Zjištění možné HPP v plochách je na základě metodiky z návrhu MPP značně problematické, neboť je velice složité a nejednoznačné. Jak se ukázalo při přípravě územních studií v rozvojových plochách, historicky se na určitých územích pořizovalo více územních studií a každá z nich vykazovala jiné kapacity.</p>
2201	MHMPXPJ1X3L5	Námitka	MHMPXPJ1X3L5	3009885	Nesouhlas	<p><b>Navrhujeme stanovit hodnotu maximální výškové regulace a maximální hodnoty zastavění vztažené vždy k ploše záměru, nikoliv k celé ploše či lokalitě.</b></p> <p>J) <u>Úprava výškových hladin v návrhu Metropolitního plánu</u> Návrh MPP jednoznačně snižuje hodnotu nemovitostí v některých (průřezově v rámci celého území hl. m. Prahy) územích, neboť stanovuje v dotčených územích nízkou výškovou hladinu, a to bez ohledu na vydaná územní rozhodnutí a na zpracovávané nebo již projednané územní studie.</p>
2201	MHMPXPJ1X3L5	Námitka	MHMPXPJ1X3L5	3009886	Nesouhlas	<p><b>Navrhujeme, aby MPP v některých inkriminovaných lokalitách toto „zahušťování“ umožňoval a aby umožnil výstavbu dostatečně kapacitních staveb a umožňoval ve vesnické struktuře a ve struktuře zahradního města umíšťovat i 4 NP a nikoliv většinou pouze 2NP.</b></p> <p><b>Navrhujeme, aby v rámci návrhu MPP byly požadavky parametrické regulace stanoveny jednoznačně a současně, aby jejich uplatňování nebylo závislé na velikosti plochy záměru.</b></p> <p>K) <u>Metropolitní priority a územní plány části Prahy</u> V rámci návrhu MPP se vyskytují pozemky, které jsou součástí území, které je součástí tzv. metropolitních priorit a kde se předpokládá pořízení územního plánu části Prahy, v němž budou parametrické regulativy stanoveny plošně. Tento přístup je jakousi „skrytou“ stavební uzávěrou, neboť pořízení územního plánu části Prahy není závislé na vlastnicích pozemků, ale pouze na pořizovateli a na hl. m. Praze. Tímto však dochází k opětovné blokaci nakládání s pozemky a k ohrožení soukromého vlastnictví.</p>
2201	MHMPXPJ1X3L5	Námitka	MHMPXPJ1X3L5	3009887	Nesouhlas	<p><b>Navrhujeme, aby byly regulativy v MPP stanoveny jednoznačně a dále, aby byly odstraněny metropolitní priority vázané na zpracování územních plánů části Prahy.</b></p> <p>L) <u>Textová část závazné části – čl. 159</u> <i>„(2) Zpodrobnění a upřesnění struktury zástavby, stejně jako upřesnění koridorů infrastruktury, je možné beze změny Metropolitního plánu. Zpodrobnění a upřesnění bude po vydání ÚPČP zahrnuto do nejbližší pravidelné aktualizace Metropolitního plánu.“</i></p>
2201	MHMPXPJ1X3L5	Námitka	MHMPXPJ1X3L5	3009889	Nesouhlas	<p>Jedná se o matoucí informaci ohledně pořízení ÚPČP, není zřejmé, zda se cit. odst. (2) týká postupu pořízení nebo umožňuje změny v MPP na základě zpodrobnění či upřesnění struktury zástavby nebo koridorů infrastruktury. Termín „možné“ neurčuje jednoznačně mantinely, tj. připouští měnit MPP bez odpovídající procedury změny územního plánu na základě ÚPČP. Není dána míra a rozsah. Takové ustanovení je v rozporu se StZ.</p> <p><i>„(3) Vydání ÚPČP není podmínkou pro rozhodování v území, Do doby účinnosti ÚPČP se rozhoduje podle Metropolitního plánu.“</i></p> <p>Není dán časový horizont pro zpracování, projednání a schválení ÚPČP, dané metropolitními prioritami a kdo bude tyto ÚPČP zpracovávat. U transformačních a rozvojových ploch by mělo být rozhodování v území přímo podmíněno zpracováním ÚPČP, jinak hrozí neregulované zastavování ploch zrušených stavebních uzávěr.</p> <p>M) <u>MPP se nesmí odkazovat na PSP</u> Není možné, aby dokument, jako je MPP odkazoval na definice, pojmy a požadavky, obsažené v PSP, protože se jedná o předpis nižší právní síly, který by měl vycházet z definic a pojmů obsažených v MPP.</p>
2201	MHMPXPJ1X3L5	Námitka	MHMPXPJ1X3L5	3009890	Nesouhlas	<p><b>Požadujeme jednoznačně určit požadavky na rozhodování v území již v MPP, protože změnou PSP by mohlo dojít k nepřímé změně MPP, což je z hlediska právní závaznosti MPP nepřipustné. PSP schvaluje rada hl. m. Prahy, MPP schvaluje zastupitelstvo hl. m. Prahy</b></p> <p>N) <u>Zrušení časové podmíněnosti</u> využití ploch ve stávajícím územním plánu, MPP na stávající plán hrubě nenavazuje bez řádného zdůvodnění</p>
						<p><u>Zrušení časové podmíněnosti</u> – samotná dikce v současné době platného územního plánu a chování orgánu obce ukazuje na to, že rezerva územního plánu byla obecně vnímána jako odkládací podmínka časově vymezená pro využití území, když změna územního plánu takového pozemku se nazývala „zrušení časové podmíněnosti“ a byla tak založena obvyklá praxe MHMP.</p>
						<p>Obec zveřejněním návrhu MPP <u>porušila legitimní očekávání</u> vlastníka pozemku, což obec nesmí činit bez vážného a dokladovaného důvodu. Zásah obce do práv vlastníků nemovitostí a pozemků musí být nejen hluboce zdůvodněn, ale také pouze nezbytně nutný.</p>

V každém případě má vlastník pozemku nárok na <b>náhradu škody</b> . Ta nevznikne až teprve případným schválením územního plánu, ale byla způsobena již samotným aktem zveřejnění MPP, kdy byla veřejným způsobem zpochybněna budoucí tržní hodnota pozemků vlastníka.					
2201	MHMPXPJ1X3L5	Námitka	MHMPXPJ1X3L5	3009891	Nesouhlas
O) <u>Velká rozvojová území</u> definovaná v současné době platném územním plánu a jejich zrušení bez náležitého zdůvodnění v návrhu MPP					
V současné době platný územní plán hl. m. Prahy definuje Velká rozvojová území (VRÚ) na území hl. m. Prahy, kde bylo nutné pro rozhodování v území zpracovat podrobné územní podklady k tomu, aby mohla být zrušena časová podmíněnost – viz předchozí bod a území stabilizováno a připraveno pro rozhodování v území. Návrh MPP tato VRÚ zrušil bez náležitého odůvodnění, plocha využil převážně jako Krajinné rozraní nebo Produkční krajinu, čímž porušil legitimní očekávání vlastníků pozemků v těchto VRÚ. Takový postup je tedy v rozporu s již citovanou zásadou legitimního očekávání v řádný běh věci, protože bez jakéhokoli zdůvodnění jsou prováděny velké změny oproti v současné době platnému územnímu plánu. MPP tak nijak nenavazuje na v současné době platný územní plán, boří původní koncepci a tu nahrazuje nekonkrétními regulativy a koncepcí dostavby centra Prahy opět bez náležitého zdůvodnění či oponentury.					
2201	MHMPXPJ1X3L5	Námitka	MHMPXPJ1X3L5	3009892	Nesouhlas
P) Grafická část je zbytečně nepodrobná, rastr odpovídá měřítku 1 : 5 000 až 1 : 50 000					
S ohledem na současný stav IT se jeví jako nepochopitelné, proč není návrh MPP vyveden s odpovídajícím rozlišením, aby bylo možné s MPP pracovat v měřítku 1 : 1000 a větším, tj. např. 1 : 500 a větším. Při umísťování staveb je takový požadavek oprávněný a není důvod pro nízké rozlišení návrhu MPP.					
<b>Požadujeme, aby návrh MPP byl vyhotoven v rozlišení pro měřítko 1:500. Oproti v současné době platnému územnímu plánu, kdy byl tento zpracován graficky, je návrh MPP zpracován vektorově, což zvětšení základního měřítka umožňuje.</b>					
2201	MHMPXPJ1X3L5	Námitka	MHMPXPJ1X3L5	3009893	Nesouhlas
Q) <u>Čl. 109 Krajinné rozhraní a krajinný park</u> „(1) <i>Krajinné rozhraní je pás nezastavitelných lokalit po obvodu souvislého zastavitelného území města. V krajinném rozhraní je kladen důraz na rozvoj vysokých rekreačních a kompozičních krajinných hodnot území. Příslušnost lokality ke krajinnému rozhraní je vymezena v grafické části Z 02.</i> “ Krajinné rozhraní je nový pojem, definovaný v MPP. Ze své podstaty a definice se jedná o zeleň veřejně přístupnou, v souladu s ust. § 14b zákona č. 131/2000 Sb. a ustálenou judikaturou bude obec nucena za užívání takových ploch jako veřejného prostranství platit, pokud neumožní či zakáže takové pozemky oplotit.					
Není možné provozovat veřejnou zeleň či soukromou rekreaci na cizích pozemcích s odkazem na závaznost územního plánu, aniž by byla obec povinna vydat bezdůvodné obohacení za užívání takové zeleně svými občany vlastníkům takto definovaných pozemků. Roční náklady jsou ve stovkách mil. Kč.					
<b>Požadujeme tedy z důvodu předcházení škod, aby takové plochy bylo možné oplotit, aby nebyly veřejně přístupné bez omezení a aby plnily převážně estetický dojem bez fyzického přístupu občanů a návštěvníků hl. m. Prahy.</b>					
<b>Dále požadujeme, aby krajinné rozhraní a krajinný park ze své definice nebyl jednou provždy zapovězen změnám MPP, protože takové uzavření změnám by podvázalo možný rozvoj obce hl. m. Praha. Změny MPP projednává a schvaluje stejný orgán, tj. zastupitelstvo hl. m. Prahy, jako schvaluje MPP. Není tedy důvod předem zapovídat možné změny MPP.</b>					
2201	MHMPXPJ1X3L5	Námitka	MHMPXPJ1X3L5	3009894	Nesouhlas
Dále požadujeme podrobným výčtem definovat druh staveb, které je možné v území umístit a definovat činnosti, které lze v území provádět. R) <u>Článek 62 Zastavitelná produkční lokalita</u> „(1) <i>Hlavním využitím zastavitelné produkční lokality je průmyslové a logistické zázemí města s vyšší zátěží území. Lokality jsou vymezeny pro ochranu a rozvoj tohoto specifického určení.</i> “					
Požadujeme, aby pro umístění Zastavitelné produkční lokality byla stanovena podmínka minimální vzdálenosti od Obytné lokality nejméně 250 m, resp. že Zastavitelná produkční lokalita nesmí těsně sousedit či navazovat na Obytnou lokalitu z důvodu ochrany zdraví obyvatel obytné lokality. Při umístění takové lokality musí být především dbáno na její dopravní obslužnost a na limity hluku a prachu, který taková produkční lokalita produkuje.					
2201	MHMPXPJ1X3L5	Námitka	MHMPXPJ1X3L5	3009895	Nesouhlas
S) <u>Veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejně prospěšná opatření (VPO)</u> MPP vymezuje VPS a VPO, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Toto bezpochyby zasahuje do výkonu vlastnických práv jednotlivých vlastníků. Většina VPS a VPO je zbytečně vedena přes pozemky v soukromém vlastnictví, a to i přes pozemky stabilizované a současným plánem určené k zastavění. V bezprostřední blízkosti některých VPS a VPO přitom Hlavní město Praha vlastní mnohdy rozměrné pozemky. Vlastníci minimálně / částečně dotčených pozemků navíc nemají jistotu, že takto „fixovaná“ stavba v budoucnu nezasáhne pozemky v mnohem větším měřítku, či dokonce kompletně neznehodnotí., jak ukázala např. aktualizace č. 3 Zásad územního rozvoje.					
<b>Navrhujeme citlivě přehodnotit vymezené VPS a VPO, zahrnout vlastníky pozemků do projednávání. Požadujeme umístit VPS a VPO v maximální míře na pozemky obce a minimalizovat dopad na soukromé vlastnictví.</b>					
2201	MHMPXPJ1X3T1	Námitka	MHMPXPJ1X3T1	3007966	Nesouhlas
<b>I.</b> <b>Podatel podává námitky proti návrhu MPP.</b>					
<b>Území dotčené námitkou:</b> Pozemky parc. č. 665/7 (2 092 m²) a 665/6 (16 m²) v k.ú. Újezd u Průhonic. <b>Území dotčené připomínkou:</b> Pozemky parc. č. 665/8 a 665/1 v k.ú. Újezd u Průhonic					
<b>Námítky, připomínky a požadované změny:</b>					
<b>A) Požadujeme stávající plochu SO3 nejen na pozemcích parc. č. 665/1 a 665/8 zařadit do zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím dle doporučeného podnětu na změnu VÚRM ZHMP P112/2019 dne 14.6.2022. K tomuto podnětu byla uzavřena plánovací smlouva o spolupráci s MČ Praha – Újezd (smlouva je zveřejněna v registru smluv).</b> <b>B) V rámci lokality jsou mezi investorem/dotčeným vlastníkem a MČ Praha – Újezd uzavřeny smlouvy související se změnami stávajícího ÚP, které by měl návrh MPP zohlednit. Pořizovatel MPP však k těmto smlouvám vůbec nepřihlédl. Jedná se zřejmě o systémovou chybu na straně pořizovatele MPP, která se zjevně netýká pouze k.ú. Újezd u Průhonic, ale celkově celého území Prahy. Tyto smlouvy jsou obligátně vyžadovány orgány hl. m. Prahy (VÚRM ZHMP) při projednání a posuzování návrhů změn stávajícího ÚP. Je proto s podivem, že jiný orgán hl. m. Prahy k těmto smlouvám při zpracování návrhu MPP nepřihlédl.</b>					
2201	MHMPXPJ1X3T1	Námitka	MHMPXPJ1X3T1	3007973	Nesouhlas
<b>C) Část pozemků (zejm. parc. č. 665/8 a 665/1) je MPP určena jako plocha nezastavitelná rekreační. Požadujeme rozšíření této plochy na pozemku parc, č. 211/1 na západ až po ulici Formanská. MPP neurčitě a neúplně uvádí stavby, které lze v území umísťovat (podrobněji viz námitka a připomínka viz níže), požadujeme doplnit o úplný výčet staveb,</b>					

2201	MHMPXPJ1X3T1	Námitka	MHMPXPJ1X3T1	3007975	Souhlas
------	--------------	---------	--------------	---------	---------

alespoň v podrobnosti stávajícího územního plánu.

II.  
Podatel podává námitky proti návrhu MPP.

Území dotčené námitkou:  
Pozemky parc. č. 670/4 (2 092 m²) v k.ú. Újezd u Průhonic.

Námitky, připomínky a požadované změny:

A) Požadujeme zachování rozšíření zastavitelné plochy na tento pozemek.

B) Požadujeme plochu 415/268/4062 přeřadit z vesnické struktury (05) do Heterogenní struktury (04). Požadujeme u plochu 415/268/4062 změnit limit podlažnosti ze 2NP na 4NP, jak připouští stávající ÚP.

III.  
Námitka č. 1  
Podatel namítá neurčitost a nejednoznačnost návrhu MPP

Území dotčené námitkou:  
Celé správní území hl. města Prahy

Návrh MPP je prezentován v měřítku 1:5000 a hranice jednotlivých ploch proto nejsou dostatečně určité, když nejsou definovány lomové body v souřadnicích a územní plán není zakreslen na podkladu katastrální mapy způsobem, který by byl určitý a jednoznačný. Pro porovnání – aktuální územní plán z roku 1999 umožňuje přiblížení až do měřítka 1:200, tzn. je 25x přesnější. Neurčitost a z toho plynoucí nejednoznačnost výkresů je pak zvláště patrná na hranicích zastavitelných a nezastavitelných území, kde masivní ohraničení zastavitelného území znemožňuje určit a rozpoznat hranice pozemků. Podobnou neurčitost a nejednoznačnost přinášejí zákresy značek v mapách (např. zachytná / retenční nádrž), když umístění značky do výkresu s měřítkem 1:5000 je natolik neurčité, že znemožňuje určit jakých vlastníků se omezení dané umístěním dané infrastruktury dotýká. Tato neurčitost vede k nejistotě vlastníků pozemků a je schopna přivodit jim újmu, pokud se nebudou v rámci námitek bránit vůči všem alternativám, které z nepřesných a neurčitých zákresů mohou teoreticky vzejít.

Námitka č. 2  
Podatel namítá diskriminaci vlastníků v Krajinném rozhraní a „Přípraží“

Území dotčené námitkou:  
Celé správní území hl. města Prahy

Návrh MPP zavádí koncepci dostřednosti Prahy. Touto koncepcí dochází k umělému dělení hl. m. Prahy (jejíž hranice jsou definovány zákonem) na Prahu a „Přípraží“. K oddělení je pak používáno tzv. krajinné rozhraní, což je území, které má oddělit otevřenou krajinu a zástavbu. Záměrem má být zabránit srůstání města a jednotlivých sídel v „Přípraží“ (viz. čl. 21 odst. 3 textové části MP). Tento záměr a potažmo celá koncepce však výrazně diskriminuje vlastníky pozemků v „Přípraží“ a ještě více pak v krajinném rozhraní. V rámci jedné obce tak záměr a koncept MPP vytváří vlastníky třech kategorií – vlastníky pozemků v Praze, vlastníky pozemků v „Přípraží“ a vlastníky pozemků v krajinném rozhraní. Návrh MPP tak fakticky skrze územní plán vytváří nové hranice obce, které nikdy neexistovaly právně, v povědomí laické veřejnosti, natož pak v povědomí odborné veřejnosti. Žádný znalec, finanční ústav, nebo správní úřad nikdy nerozlišoval v Prahu tímto diskriminačním způsobem. „Přípraží“ je v rámci MPP primárně definováno tzv. „vesnickou strukturou (05)“ a „strukturou zahradního města (06)“, která vlastníky pozemků významně omezuje, aniž by byl takový diskriminační postup odůvodněn. Nejvíce jsou diskriminováni vlastníci pozemků v krajinném rozhraní a volně krajíně, jejichž pozemky se stávají fakticky nezastavitelnými a z hlediska budoucího rozvoje tudíž prakticky nevyužitelným. Majetek těchto vlastníků je tak použit k veřejnému záměru města a na jejich úkor jsou zvýhodněni všichni ostatní, zejména ale vlastníci pozemků v „Praze“. Vymezení „Přípraží“ je nadto definováno v rámci AZÚR 5, které dosud nebyly schváleny. Samotný název „Přípraží“ vytváří pocit menší hodnoty oproti označení „Praha“ a je proto způsobilý zapříčinit cenový chaos, který se zdaleka nedotkne pouze vlastníků pozemků, ale zasáhne nepochybně do navazujících obchodních a finančních vztahů (např. hypoték), kdy reálně hrozí, že finanční ústavy budou považovat pozemky v „Přípraží“ za méně hodnotné a mohou požadovat do zajištění. Zavedení pojmu „Přípraží“ je excesivní a neodůvodněný zásah do majetkových práv, který není odůvodněn a je v rozporu se zásadami proporcionality a minimalizací zásahu do vlastnických práv.

Námitka č. 3  
Podatel namítá nezákonnost návrhu MPP pro rozpor s nadřazenou dokumentací

Území dotčené námitkou:  
Celé správní území hl. města Prahy

Návrh MPP musí být dle § 43 stavebního zákona v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, musí tedy vycházet z aktualizovaných Zásad územního rozvoje hl. města Prahy (dále jen „ZÚR“). Návrh MPP je však veřejně projednáván, aniž došlo ke schválení Aktualizace č. 5 (dále jen „AZÚR“ , z níž však návrh MPP obsahově vychází (mj. v případech krajinných rozhraní). O pořízení návrhu MPP bylo rozhodnuto v roce 2012, dne 27. 6. 2018 proběhlo společné jednání o návrhu MPP a současně ve stejném období byla dne 14. 6. 2018 usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy schválena zpráva o uplatňování ZÚR. Fakticky tak již od roku 2018 probíhalo souběžné pořizování AZÚR a metropolitního plánu. Tento stav byl zhojen až v roce 2021, kdy Zastupitelstvo hlavního města Prahy usnesením ze dne 18. 3. 2021, č. 25/15, schválilo postupem dle § 8 odst. 2 stavebního zákona souběžné pořízení Aktualizace č. 5 Zásad hl. m. Prahy s novým územním plánem hl. m. Prahy (metropolitním plánem). Tento postup je však dle podatele v rozporu se zásadou předvídatelnosti, protože pojmy a kategorie v území, použité v návrhu MPP budou až následně schváleny v nadřazené dokumentaci (AZÚR), tedy nejprve bude veřejně projednán MPP, aby teprve poté byly vydány AZÚR 5. Takový postup však odnímá účastníkům právo na ochranu před nesprávným úředním postupem zadavatele i pořizovatele AZÚR 5, protože ty v době projednání návrhu MPP nebudou platné, byť návrh MPP z těchto neplatných AZÚR 5 vychází. Návrh MPP musí být v souladu s nadřazenou územně-plánovací dokumentací (ZÚR), což evidentně není.

Námitka č. 4  
Podatel namítá nepřipustnou kumulací rolí pořizovatele a schvalovatele MPP

Území dotčené námitkou:  
Celé správní území hl. města Prahy

Při pořizování MPP dochází k nepřipustnému souběhu rolí pořizovatele a schvalovatele MPP, a to skrze osobu Doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka. Pan architekt Hlaváček je od listopadu 2018 nejen 1. náměstkem primátora hl. m. Prahy, ale současně členem Rady hl. m. Prahy pro oblast územního rozvoje a územního plánu, životního prostředí, infrastruktury a technické vybavenosti a samozřejmě členem Zastupitelstva hl. m. Prahy. Pan architekt Hlaváček je zároveň osobou, která byla zodpovědná za pořizování MP, když byl až do září 2016 ředitelem Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, kde bylo zpracování MPP jeho hlavním úkolem. Územní plánování obecně (a územní plán Prahy speciálně) je natolik odbornou činností, že není reálné očekávat, že

by role zastupitelů, kteří nejsou odborníci v této disciplíně byla „rovnocenná“. Členové kolektivních orgánů v takové záležitosti pochopitelně spoléhají na stanovisko odborníka, kterým pan arch. Hlaváček bezpochyby je. Nicméně tato jeho odbornost s sebou nese i nezpochybnitelný fakt, že v rámci Zastupitelstva není „jedním hlasem z 65“. Naopak jeho role a postavení v orgánech obce je v této specifické záležitosti natolik výrazná, že jeho názor (návrh, souhlas) bude rozhodující pro výsledek rozhodování celého kolektivního orgánu. Tento souběh rolí znamená významné ohrožení nezávislosti při schvalování MPP, když pan architekt Hlaváček z podstaty věci nebude nestranným za situace, kdy bude schvalovat svou vlastní několikaletou práci. Bývá nikoliv neobvyklou praxí, že se osoby, které se nacházejí ve „střetu zájmů“ vyloučí z projednávání a hlasování.

2201	MHMPXPJ1X3T1	Námítka	MHMPXPJ1X3T1	3007985	Nesouhlas
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------

**Námítka č. 5**  
Podatel namítá nesrozumitelnost a neurčitost návrhu MPP

**Území dotčené námitkou:**  
Celé správní území hl. města Prahy

Metropolitní plán je nepochybně dokument, který zasahuje do majetkových práv vlastníků pozemků. Prostřednictvím povoleného využití území (pozemku) fakticky určuje tržní cenu pozemku. Jako obecně závazný dokument, který zasahuje do cizích majetkových práv pak musí splňovat zákonné požadavky na jednoznačnost, srozumitelnost a určitost právního úkonu. Podle konstantní judikatury je právní úkon nesrozumitelný, jestliže ani jeho výkladem nelze – objektivně posuzováno - zjistit, jaký obsah jím měl být vlastně vyjádřen. Neurčitý je pak právní úkon, kde vyjádření projevu je sice srozumitelné, avšak neurčitý je jeho obsah. Objektivně pochopitelný je pak právní úkon tehdy, může – li jej „typický adresát úkonu“ bez rozumných pochybností o obsahu odpovídajícím způsobem vnímat. Návrh MPP je prezentován způsobem umožňujícím dálkový přístup a je možné stáhnout všechny jeho části – grafické, textové i odůvodnění. Jedná se však o 22 GB dat, rozdělených do stovek souborů, které jsou přehledné a srozumitelné jen zdánlivě. Typický adresát (vlastník pozemku) tedy nedostává budoucí závaznou právní normu zpracovanou způsobem, který by byl pro něj srozumitelný a určitý bez toho, aby si najal specialisty na územní plánování. V rámci této námitky je potřeba vzít v úvahu časové hledisko, tzn. kolik času měl k dispozici zpracovatel MPP (zadání v roce 2012) a kolik času mají dotčení vlastníci (od 26.4.2022 do 30.6.2022, tedy 65 dnů.) Nesrozumitelnost a neurčitost podkladů znemožňuje adresátům účinnou obranu jejich majetkových práv. Návrh MPP spolu s připravovanou novelou stavebního zákona zavádí na trhu kolosální nejistotu, která je zvýrazněna průměrnou délkou územního/stavebního řízení v Praze. Pokud ani profesionálové nejsou schopni odhadnout, kdy vstoupí MPP v platnost, resp. co se stane, pokud Praha nebude mít nový územní do konce roku 2025 (viz. navrhovaný § 322 odst. 4 stavebního zákona), pak je otázkou, do jaké míry může s návrhem MPP pracovat běžná veřejnost. Návrh MPP jistě nemá být dokumentem určeným pouze pro specialisty na územní plánování. Pokud se pořizovatel MPP rozhodl vypracovat zcela nový územní plán (nová grafika, terminologie, koncepce, vrstvy) pak měl postupovat adresně a upozornit dotčené vlastníky, jak MPP do jejich majetkových práv konkrétně zasahuje. V rámci téměř 10ti let příprav nepochybně byl prostor zpracovat adresné porovnání stávajícího a nového ÚP a vlastníky adresně oslovit. V rámci poskytnutých 65 dnů není běžný adresát (majitel pozemku) schopen vzhledem k nesrozumitelnosti a neurčitosti podkladů svá majetková práva hájit.

**Námítka č. 6**  
Podatel namítá neurčitost základní koncepce MPP

**Území dotčené námitkou:**  
Celé správní území hl. města Prahy

V čl. 10 textové části návrhu MPP je definováno deset tezí MPP, přičemž většina z nich je natolik obecná a bezobsažná, že jejich budoucí výklad nutně přinese nepředvídatelnost a různý výklad ze strany orgánů samosprávy. Vedle obecnosti chybí i odůvodnění ve směru k dotčeným vlastníkům pozemků, jako kdyby vlastníci pozemků byli až tou poslední kategorií, o kterou v územním plánování jde. Nepředvídatelnost MPP vyplývá i z rozlišení ploch, když návrh MPP v zásadě rozlišuje pouze tři kategorie zastavitelných lokalit (obytná, rekreační a produkční). Každý adresát má v důsledku tohoto návrhu mnohem menší šanci předvídat, co se v příslušném území (lokalitě) bude fakticky nacházet.

**Námítka č. 7**  
Podatel namítá absenci přezkoumatelného odůvodnění návrhu MPP

**Území dotčené námitkou:**  
Celé správní území hl. města Prahy

Odůvodnění MPP není přezkoumatelné, když neposkytuje srozumitelný podklad a odůvodnění zejména pak pro zvolenou koncepci dostřednosti a z ní plynoucí dělení majitelů pozemků na majitele v Praze, Přípraží, Krajiněm rozhraní a Otevřené krajině. Není zejména přezkoumatelně odůvodněna koncepce Přípraží (s převážně navrhovanými strukturami „vesnická (05)“ a „zahradní město (06)“), která je v rozporu s koncepcí Modernistického města. Zcela chybí odůvodnění, proč by měli být nepřiměřeně omezováni vlastníci pozemků v Přípraží, když MPP současně respektuje a přijímá modernistickou zástavbu, která se v četných případech nachází za hranicemi krajiněho rozhraní.

**Námítka č. 8**  
Podatel namítá absenci vypořádání připomínek z roku 2018

**Území dotčené námitkou:**  
Celé správní území hl. města Prahy

Coby osoba, která podala v roce 2018 připomínky k návrhu Metropolitního plánu podávám námitku, že vyhodnocení mých připomínek podaných v roce 2018 neproběhlo řádně a proces přijímání Metropolitního plánu je z toho důvodu zatížen vadou. Coby osoba, která podala připomínky jsem nebyl schopen zjistit, zda bylo mým připomínkám vyhověno či nikoliv, resp. jaké byly argumenty pořizovatele MPP pro nevyhovění mým připomínkám. Přes vynaloženou snahu jsem nebyl v rámci zveřejněných 21 pdf souborů z kategorie „06\_nevyzvani“ schopen své připomínky ani vyhledat, natož pak zjistit, proč byly vypořádány a odůvodněny zvoleným způsobem.

**Námítka č. 9**  
Podatel namítá nepřiměřený zásah do majetkových práv v důsledku zrušení „územních rezerv“ a velkých rozvojových území (VRÚ) bez náhrady a odůvodnění

**Území dotčené námitkou:**  
Celé správní území hl. města Prahy

Návrh MPP bez náhrady ruší územní rezervy a VRÚ. Územní rezervy, jakož i územní rezervy v rámci VRÚ jsou rušeny bez odůvodnění, tedy aniž by taková změna byla opřena o racionální a přezkoumatelné důvody, jak vyžaduje judikatura Nejvyššího správního soudu v případech, kdy dochází k nahrazení územní rezervy plochou s jiným účelem, než pro který byla územní rezerva zřízena. Návrh MPP zrušení územních rezerv a VRÚ žádným způsobem neodůvodňuje, jako kdyby v dosud platném územním plánu neexistovaly, jako by neexistovalo jejich ukotvení v rámci § 23b stavebního zákona. Neodůvodněné zrušení územních rezerv a zejména územních rezerv v rámci VRÚ porušuje princip legitimního očekávání a princip kontinuity územního plánování. Legitimní očekávání vlastníků pozemků v územních rezervách bylo dáno nejen fakticky jinou tržní (odhadní) hodnotou pozemku, ale i faktickým přístupem správních orgánů obce, které ke změně územních rezerv na pozemky se shodným způsobem využití přistupovali jinak než k žádostem o změnu územního plánu v situaci, kdy cílový stav využití pozemku neodpovídal způsobu využití dosavadnímu. Důležitý je rovněž fakt, že „územní rezervy“ byly akceptovány trhem v tom smyslu, že tržní cena pozemků v územní rezervě byla doložitelně vyšší, a to nikoliv nepodstatně, nýbrž v četných případech dokonce v řádech. Od vydání ÚP v roce 1999 vlastníci pozemků v územní rezervě marně čekali, že dojde k „odblokování časové podmíněnosti“ a návrh MPP je nepochybně tím hlavním důvodem, aby k

takovému kroku došlo. Pořizovatel MPP bohužel přistoupil k územním rezervám jako kdyby neexistovaly, což je zjevné porušení legitimního očekávání vlastníků, které bylo akceptováno jak trhem, tak faktickým přístupem příslušných obecních orgánů.					
2201	MHMPXPJ1X3T1	Námítka	MHMPXPJ1X3T1	3008009	Nesouhlas
<b>IV. Podatel uplatňuje námítky proti textové části návrhu MPP</b>					
<b>Území dotčené námitkami:</b> Celé správní území hl. města Prahy					
A) Územní plán obce (ÚPO) je vydáván formou opatření obecné povahy (viz. ust. § 172 a násl. SR). Jeho text musí být jasný, srozumitelný a neměl by připouštět různé varianty výkladu. Z tohoto hlediska je celá textová část MPP nesrozumitelná, komplikovaná a nejednoznačná.					
<b>Navrhujeme text kompletně přepracovat za účelem zjednodušení a zpřehlednění.</b>					
2201	MHMPXPJ1X3T1	Námítka	MHMPXPJ1X3T1	3008016	Nesouhlas
<b>B) čl. 3, odst. 3) MPP</b> Článek definuje pojem „jiná stavba“ tak, že pro účely MPP se tímto rozumí mimo budov všechny stavby, zařízení a opatření ve smyslu stavebního zákona. Ve SZ je použit termín „stavba“ bez dalších přívlastků. Stavbu definuje jako „... veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu“.					
<b>Navrhujeme sjednotit pojmy v MPP s pojmy v StZ.</b>					
2201	MHMPXPJ1X3T1	Námítka	MHMPXPJ1X3T1	3008021	Nesouhlas
<b>C) Čl. 5 odst. 1 písm. l) a m) závazné části MPP</b> Uvedená ustanovení definují termíny „stavební blok“ a „nestavební blok“, přičemž stavební blok slouží převážně pro stavební účely, naproti tomu nestavební blok je určen převážně pro nestavební účely.					
<b>Je opakovaně užit neurčitý výraz „převážně“, což vede k nejednotnému výkladu. Je třeba stanovit jasný výklad/pojem.</b>					
2201	MHMPXPJ1X3T1	Námítka	MHMPXPJ1X3T1	3008030	Nesouhlas
<b>D) Termíny „stavební“ a „nestavební“</b> StZ v ust. § 2 odst. 1 písm. d) popisuje stavební pozemek jako pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje (dále jen „společné povolení“), anebo regulačním plánem. Z toho potom vyplývá, že nestavební pozemek je pozemek, na kterém nelze realizovat stavbu. Dle MPP je možné, že i když je lokalita označená jako nestavební (např. zastavitelná nestavební), lze v ní realizovat určité stavby.					
<b>Opakovaně navrhujeme pojmově sjednotit užívané výrazy v MPP se StZ.</b>					
2201	MHMPXPJ1X3T1	Námítka	MHMPXPJ1X3T1	3008047	Nesouhlas
<b>E) Čl. 39 odst. 1 a odst. 2 závazné části MPP</b> a. v odst. 1 se uvádí, že v zastavitelných lokalitách lze v souladu s podmínkami pro ně stanovenými umísťovat nové budovy a jiné stavby včetně změn stávajících budov nebo jiných staveb b. v odst. 2 se uvádí, že specifickým rysem zastavitelných lokalit jsou lokality zastavitelné nestavební, které jsou vymezeny pro ochranu velkých parků uvnitř městské krajiny Upřesnění „zastavitelné lokality“ je uvedeno v čl. 62–64 MPP, a to formulacemi – zastavitelná produkční/obytná/rekreační lokalita. Stejně tak čl. 51-52-53 závazné části MPP. Např. čl. 53 2 b) MPP – les je vybaven ...budovami a jinými stavbami, které přinášejí zvýšení uživatelské komfortu. Dá se vyvodit, že např. ubytovací kapacity či restaurační zařízení uživatelský komfort zcela jistě zvyšují.					
<b>Navrhujeme změnit definici označení – např. pouze nestavební.</b>					
2201	MHMPXPJ1X3T1	Námítka	MHMPXPJ1X3T1	3008048	Nesouhlas
<b>F) Čl. 51 závazné části MPP</b> Podle návrhu MPP lze do parkového areálu (nestavební urbánní struktura) umístit sportovní zařízení, tedy i klubové zařízení včetně restaurace, pivovaru a ubytovacího zařízení?					
<b>Navrhujeme doplnit do funkce parků možnost umístění klubového zařízení včetně restaurace, pivovaru a ubytovacích zařízení.</b>					
2201	MHMPXPJ1X3T1	Námítka	MHMPXPJ1X3T1	3008049	Nesouhlas
<b>G) Čl. 64-65 závazné části MPP</b> Popisuje možnost využití zastavitelné a nezastavitelné rekreační lokality. V nezastavitelné rekreační lokalitě je možné umísťovat ..budovy a jiné stavby, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu... – může se tedy jednat i o ubytovací zařízení (hotely, ubytovny), restaurace apod.?					
<b>Navrhujeme doplnit možnost umístit např. hotely a ubytovny.</b>					
2201	MHMPXPJ1X3T1	Námítka	MHMPXPJ1X3T1	3008050	Nesouhlas
H) Návrh MPP využívá k definování regulativů, resp. ke stanovení možností využití dané konkrétní lokality číselných výpočtů založených zejména na Koeficientech veřejných prostranství, koeficientech zastavění stavebního bloku, koeficientu OV, minimálních či maximálních podílů uličních prostranství, městských parků atd. V každé lokalitě může ale existovat (a jistě existuje) více subjektů – vlastníků.					
MPP vymezuje stavební bloky a určuje koeficient jejich zastavěnosti. Současně textová část Odůvodnění upozorňuje, že „podíl zastavění stavebního bloku budovami nestanovuje podíl regulované (zastavěné) plochy budovy vůči jejímu pozemku v bloku (koeficient se nevztahuje na plochu pozemku, ale bloku!). To znamená, že nestanovuje přímou úměrou přepočitatelný podíl stavebního pozemku vůči ploše stavebního bloku. Podíl zastavění stavebního pozemku, či řešeného území se nestanovuje, resp. vyžaduje správní uvážení (nároží, kontext, typologie stavby, charakter území) zejména v kontextu předepsané struktury zástavby a požadavků na vztah uličních a stavebních čar a s ohledem na vyvážené zastavění daného bloku.“ Z toho vyplývá, že MPP nestanovuje základní ani podrobné regulativy tak jako aktuální územní plán. Co znamená „správní uvážení“ a kdo jej bude činit? Stavební bloky jsou mnohde vymezeny tak, že obsahují současně jak již reálně zastavěné pozemky, tak i pozemky nezastavěné. Jak v tomto případě bude použit index Is a In? Jak bude stanovena budoucí zastavěnost, HPP atd. v tomto stavebním bloku, kde zastavěné pozemky využily vyšší koeficient (C, D a vyšší) a v bloku je uveden návrhový index 0,4? Použije se princip „kdo dřív přijde, ten dřív mele“? Dále souvisí s připomínkou J).					
<b>Navrhujeme, aby MPP jednoznačně a nespochybnitelně stanovoval principy a konkrétní mechanismy upravující vztahy vlastníků v lokalitě k regulativům a nastavil pravidla pro využití dané lokality, nejlépe ponechat současné regulativy.</b>					
2201	MHMPXPJ1X3T1	Námítka	MHMPXPJ1X3T1	3008052	Nesouhlas
I) Zjištění možné HPP v plochách je na základě metodiky z návrhu MPP značně problematické, neboť je velice složité a nejednoznačné. Jak se ukázalo při přípravě územních studií v rozvojových plochách, historicky se na určitých územích pořizovalo více územních studií a každá z nich vykazovala jiné kapacity.					
<b>Navrhujeme stanovit hodnotu maximální výškové regulace a maximální hodnoty zastavění vztažené vždy k ploše záměru, nikoliv k celé ploše či lokalitě.</b>					

2201	MHMPXPJ1X3T1	Námitka	MHMPXPJ1X3T1	3008053	Nesouhlas	<p>J) <u>Úprava výškových hladin v návrhu Metropolitního plánu</u>  Návrh MPP jednoznačně snižuje hodnotu nemovitostí v některých (průřezově v rámci celého území hl. m. Prahy) územích, neboť stanovuje v dotčených územích nízkou výškovou hladinu, a to bez ohledu na vydaná územní rozhodnutí a na zpracovávané nebo již projednané územní studie.</p> <p><b>Navrhujeme, aby MPP v některých inkriminovaných lokalitách toto „zahušťování“ umožňoval a aby umožnil výstavbu dostatečně kapacitních staveb a umožňoval ve vesnické struktuře a ve struktuře zahradního města umisťovat i 4 NP a nikoliv většinou pouze 2NP.</b>  <b>Navrhujeme, aby v rámci návrhu MPP byly požadavky parametrické regulace stanoveny jednoznačně a současně, aby jejich uplatňování nebylo závislé na velikosti plochy záměru.</b></p>
2201	MHMPXPJ1X3T1	Námitka	MHMPXPJ1X3T1	3008054	Nesouhlas	<p>K) <u>Metropolitní priority a územní plány části Prahy</u>  V rámci návrhu MPP se vyskytují pozemky, které jsou součástí území, které je součástí tzv. metropolitních priorit a kde se předpokládá pořízení územního plánu části Prahy, v němž budou parametrické regulativy stanoveny plošně. Tento přístup je jakousi „skrytou“ stavební uzávěrou, neboť pořízení územního plánu části Prahy není závislé na vlastních pozemků, ale pouze na pořizovateli a na hl. m. Praze. Tímto však dochází k opětovné blokaci nakládání s pozemky a k ohrožení soukromého vlastnictví.</p> <p><b>Navrhujeme, aby byly regulativy v MPP stanoveny jednoznačně a dále, aby byly odstraněny metropolitní priority vázané na zpracování územních plánů části Prahy.</b></p> <p>L) <u>Textová část závazné části – čl. 159</u>  <i>„(2) Zpodrobnění a upřesnění struktury zástavby, stejně jako upřesnění koridorů infrastruktury, je možné beze změny Metropolitního plánu. Zpodrobnění a upřesnění bude po vydání ÚPČP zahrnuto do nejbližší pravidelné aktualizace Metropolitního plánu.“</i></p> <p>Jedná se o matoucí informaci ohledně pořízení ÚPČP, není zřejmé, zda se cit. odst. (2) týká postupu pořízení nebo umožňuje změny v MPP na základě zpodrobnění či upřesnění struktury zástavby nebo koridorů infrastruktury. Termín „možné“ neurčuje jednoznačně mantinely, tj. připouští měnit MPP bez odpovídající procedury změny územního plánu na základě ÚPČP. Není dána míra a rozsah. Takové ustanovení je v rozporu se StZ.  <i>„(3) Vydání ÚPČP není podmínkou pro rozhodování v území, Do doby účinnosti ÚPČP se rozhoduje podle Metropolitního plánu.“</i></p>
2201	MHMPXPJ1X3T1	Námitka	MHMPXPJ1X3T1	3008056	Nesouhlas	<p>Není dán časový horizont pro zpracování, projednání a schválení ÚPČP, dané metropolitními prioritami a kdo bude tyto ÚPČP zpracovávat. U transformačních a rozvojových ploch by mělo být rozhodování v území přímo podmíněno zpracováním ÚPČP, jinak hrozí neregulované zastavování ploch zrušených stavebních uzávěr.</p> <p>M) <u>MPP se nesmí odkazovat na PSP</u>  Není možné, aby dokument, jako je MPP odkazoval na definice, pojmy a požadavky, obsažené v PSP, protože se jedná o předpis nižší právní síly, který by měl vycházet z definic a pojmů obsažených v MPP.</p> <p><b>Požadujeme jednoznačně určit požadavky na rozhodování v území již v MPP, protože změnou PSP by mohlo dojít k nepřímé změně MPP, což je z hlediska právní závaznosti MPP nepřipustné. PSP schvaluje rada hl. m. Prahy, MPP schvaluje zastupitelstvo hl. m. Prahy</b></p>
2201	MHMPXPJ1X3T1	Námitka	MHMPXPJ1X3T1	3008059	Nesouhlas	<p>N) <u>Zrušení časové podmíněnosti</u> využití ploch ve stávajícím územním plánu, MPP na stávající plán hrubě nenavazuje bez řádného zdůvodnění</p> <p><u>Zrušení časové podmíněnosti</u> – samotná dikce v současné době platného územního plánu a chování orgánu obce ukazuje na to, že rezerva územního plánu byla obecně vnímána jako odkládací podmínka časově vymezená pro využití území, když změna územního plánu takového pozemku se nazývala „zrušení časové podmíněnosti“ a byla tak založena obvyklá praxe MHMP.</p> <p>Obec zveřejněním návrhu MPP <u>porušila legitimní očekávání</u> vlastníka pozemku, což obec nesmí činit bez vážného a dokladovaného důvodu. Zásah obce do práv vlastníků nemovitostí a pozemků musí být nejen hluboce zdůvodněn, ale také pouze nezbytně nutný.</p>
2201	MHMPXPJ1X3T1	Námitka	MHMPXPJ1X3T1	3008060	Nesouhlas	<p>V každém případě má vlastník pozemku nárok na <b>náhradu škody</b>. Ta nevznikne až teprve případným schválením územního plánu, ale byla způsobena již samotným aktem zveřejnění MPP, kdy byla veřejným způsobem zpochybněna budoucí tržní hodnota pozemků vlastníka.</p> <p>O) <u>Velká rozvojová území</u> definovaná v současné době platném územním plánu a jejich zrušení bez náležitého zdůvodnění v návrhu MPP</p> <p>V současné době platný územní plán hl. m. Prahy definuje Velká rozvojová území (VRÚ) na území hl. m. Prahy, kde bylo nutné pro rozhodování v území zpracovat podrobné územní podklady k tomu, aby mohla být zrušena časová podmíněnost – viz předchozí bod a území stabilizováno a připraveno pro rozhodování v území. Návrh MPP tato VRÚ zrušil bez náležitého odůvodnění, plocha využil převážně jako Krajinné rozrání nebo Produkční krajinu, čímž porušil legitimní očekávání vlastníků pozemků v těchto VRÚ. Takový postup je tedy v rozporu s již citovanou zásadou legitimního očekávání v řádný běh věcí, protože bez jakéhokoliv zdůvodnění jsou prováděny velké změny oproti v současné době platnému územnímu plánu. MPP tak nijak nenavazuje na v současné době platný územní plán, boří původní koncepci a tu nahrazuje nekonkrétními regulativy a koncepcí dostavby centra Prahy opět bez náležitého zdůvodnění či oponentury.</p>
2201	MHMPXPJ1X3T1	Námitka	MHMPXPJ1X3T1	3008061	Nesouhlas	<p>P) <u>Grafická část je zbytečně nepodrobná, rastr odpovídá měřítku 1 : 5 000 až 1 : 50 000</u></p> <p>S ohledem na současný stav IT se jeví jako nepochopitelné, proč není návrh MPP vyveden s odpovídajícím rozlišením, aby bylo možné s MPP pracovat v měřítku 1 : 1000 a větším, tj. např. 1 : 500 a větším. Při umisťování staveb je takový požadavek oprávněný a není důvod pro nízké rozlišení návrhu MPP.</p>
2201	MHMPXPJ1X3T1	Námitka	MHMPXPJ1X3T1	3008062	Nesouhlas	<p><b>Požadujeme, aby návrh MPP byl vyhotoven v rozlišení pro měřítko 1:500. Oproti v současné době platnému územnímu plánu, kdy byl tento zpracován graficky, je návrh MPP zpracován vektorově, což zvětšení základního měřítka umožňuje.</b></p> <p>Q) <u>Čl. 109 Krajinné rozhraní a krajinný park</u>  <i>„(1) Krajinné rozhraní je pás nezastavitelných lokalit po obvodu souvislého zastavitelného území města. V krajinném rozhraní je kladen důraz na rozvoj vysokých rekreačních a kompozičních krajinných hodnot území. Příslušnost lokality ke krajinnému rozhraní je vymezena v grafické části Z 02.“</i>  Krajinné rozhraní je nový pojem, definovaný v MPP. Ze své podstaty a definice se jedná o zeleň veřejně přístupnou, v souladu s ust. § 14b zákona č. 131/2000 Sb. a ustálenou judikaturou bude obec nucena za užívání takových ploch jako veřejného prostranství platit, pokud neumožní či zakáže takové pozemky oplotit.</p> <p>Není možné provozovat veřejnou zeleň či soukromou rekreaci na cizích pozemcích s odkazem na závaznost územního plánu, aniž by byla obec povinna vydat bezdůvodné obohacení za užívání takové zeleně svými občany vlastníkům takto definovaných pozemků. Roční náklady jsou ve stovkách mil. Kč.</p> <p><b>Požadujeme tedy z důvodu předcházení škod, aby takové plochy bylo možné oplotit, aby nebyly veřejně přístupné bez omezení a aby plnily převážně estetický dojem bez fyzického přístupu občanů a návštěvníků hl. m. Prahy.</b></p>

Dále požadujeme, aby krajinné rozhraní a krajinný park ze své definice nebyl jednou provždy zapovězen změnám MPP, protože takové uzavření změnám by podvázalo možný rozvoj obce hl. m. Praha. Změny MPP projednává a schvaluje stejný orgán, tj. zastupitelstvo hl. m. Prahy, jako schvaluje MPP. Není tedy důvod předem zapovídat možné změny MPP.

2201	MHMPXPJ1X3T1	Námítka	MHMPXPJ1X3T1	3008063	Nesouhlas
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------

Dále požadujeme podrobným výčtem definovat druh staveb, které je možné v území umístit a definovat činnosti, které lze v území provádět.

R) Článek 62 Zastavitelná produkční lokalita

„(1) Hlavním využitím zastavitelné produkční lokality je průmyslové a logistické zázemí města s vyšší zátěží území. Lokality jsou vymezeny pro ochranu a rozvoj tohoto specifického určení.“

2201	MHMPXPJ1X3T1	Námítka	MHMPXPJ1X3T1	3008064	Nesouhlas
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------

Požadujeme, aby pro umístění Zastavitelné produkční lokality byla stanovena podmínka minimální vzdálenosti od Obytné lokality nejméně 250 m, resp. že Zastavitelná produkční lokalita nesmí těsně sousedit či navazovat na Obytnou lokalitu z důvodu ochrany zdraví obyvatel obytné lokality. Při umístění takové lokality musí být především dbáno na její dopravní obslužnost a na limity hluku a prachu, který taková produkční lokalita produkuje.

S) Veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejně prospěšná opatření (VPO)

MPP vymezuje VPS a VPO, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Toto bezpochyby zasahuje do výkonu vlastnických práv jednotlivých vlastníků. Většina VPS a VPO je zbytečně vedena přes pozemky v soukromém vlastnictví, a to i přes pozemky stabilizované a současným plánem určené k zastavění. V bezprostřední blízkosti některých VPS a VPO přitom Hlavní město Praha vlastní mnohdy rozměrné pozemky. Vlastníci minimálně / částečně dotčených pozemků navíc nemají jistotu, že takto „fixovaná“ stavba v budoucnu nezasáhne pozemky v mnohem větším měřítku, či dokonce kompletně neznehodnotí., jak ukázala např. aktualizace č. 3 Zásad územního rozvoje.

2201	MHMPXPJ1X4EX	Námítka	MHMPXPJ1X4EX	3008354	Nesouhlas
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------

Navrhujeme citlivě přehodnotit vymezené VPS a VPO, zahrnout vlastníky pozemků do projednávání. Požadujeme umístit VPS a VPO v maximální míře na pozemky obce a minimalizovat dopad na soukromé vlastnictví.

I.

Podatel podává námítky proti návrhu MPP.

Území dotčené námítkami:

Pozemky parc. č. 273/58 (4 426 m²), 273/71 (20 775 m²), 273/72 (198 632 m²), 273/84 (2 659 m²), 273/110 (129 m²), 273/111 (148 m²) v k.ú. Křeslice.

Námítky, připomínky a požadované změny:

2201	MHMPXPJ1X4EX	Námítka	MHMPXPJ1X4EX	3008356	Nesouhlas
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------

A) Požadujeme zastavitelnou transformační plochu s produkčním využitím. Dále požadujeme vedení VVN 760/-/17 a 760/-/9, jako vedení kabelové.

B) Část pozemků (zejména parc. č. 273/71 a 273/72) je dle stávajícího územního plánu určena funkčním využitím PZA aj. MPP tyto pozemky vymezuje jako nezastavitelná transformační plocha s přírodním využitím a nezastavitelná transformační plocha s přírodním využitím a jako pole. V návrhu MPP chybí řádné odůvodnění této změny funkčního využití předmětných pozemků. Vlastníkovi tedy není jasné, jaká událost nastala, že se z původního funkčního určení pozemků stala nezastavitelná transformační plocha s přírodním využitím. Návrh MPP je v rozporu se zásadou proporcionality a minimalizace zásahu do majetkových práv soukromých osob. Požadujeme zařadit celé pozemky do plochy odpovídající funkčnímu využití PZA (zastavitelná rozvojová plocha s produkčním využitím).

C) MPP na většině pozemků Vlastníka vymezuje Technickou infrastrukturu a VPS (760/-/17 a 760/- /9). Návrh nerespektuje vlastnická práva. Požadujeme výmaz VPS z našich pozemků a umístění na pozemky obce, které těsně přiléhají, příp. o rozsahu a umístění jednat s Vlastníkem. Dále požadujeme vedení nadzemních VPS pod zemí, jak je obvyklé v jiných městských částech. I v tomto případě platí další připomínky v souvislosti s VPS, zejména s námítkou/připomínkou uvedenou v textu níže.

D) Nesouhlasíme s připomínkami Městské části Praha – Křeslice ohledně návrhu MPP k pozemku parc. č. 273/72 v k. ú. Křeslice, kde MČ požaduje zachování / rozšíření zelené pásu (nezastavitelná plocha s přírodním využitím). Naopak požadujeme zastavitelnou transformační plochu s produkčním využitím, která odpovídá stávajícímu funkčnímu využití v platném ÚP.

- MČ Křeslice podala dne 25.4.2006 žalobu na určení proti dotčenému vlastníkovi a ČR – Státnímu pozemkovému úřadu (dále též PÚ), kterou se domáhala určení, že kupní smlouva na Pozemek uzavřená dne 24.7.2003 dotčeným vlastníkem jako kupujícím a ČR jako prodávajícím je neplatná, event. aby určil, že ČR je vlastníkem pozemku PÚ;
- Usnesením Obvodního soudu pro Prahu 10 ze dne 5.12.2006, č.j. 7 C 213/2006-19 (právní moc dne 7.2.2007) bylo řízení ohledně části návrhu na určení, že kupní smlouva na Pozemek uzavřená dne 24.7.2003 je neplatná, zastaveno z důvodů litispendence;
- Obvodní soud pro Prahu 10 jako soud prvního stupně vydal dne 30.1.2015 pod č.j.: 7 C 213/2006-484 rozsudek, ve kterém ve výroku I. určil, že Česká republika je vlastníkem Pozemku se správou Pozemku Česká republika – PÚ;
- Proti tomuto rozsudku podal dotčený vlastník odvolání k Městskému soudu v Praze;
- Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl rozsudkem ze dne 3.11.2015 vydaným pod č.j.: 30 Co 285/2015-552, ve kterém potvrdil výše uvedený výrok I. rozsudku Obvodního soudu pro Prahu 10 ze dne 30.1.2015;
- Proti výše uvedenému rozsudku Městského soudu v Praze podal dotčený vlastník dovolání k Nejvyššímu soudu České republiky;
- Rozsudkem Nejvyššího soudu České republiky pod č.j. 28 Cdo 3576/2020-673 ze dne 28. 4. 2021 byl mimo jiné zrušen v plném rozsahu rozsudek nadepsaného Městského soudu ze dne 30. 1. 2015 pod č.j.: 7 C 213/2006-484 a řízení se vrátilo na Obvodní soud pro Prahu 10;
- Rozsudkem Obvodního soudu pro Prahu 10 ze dne 7.9.2021 pod č.j. 7 C 213/2006-737 byla mimo jiné zamítnuta výše uvedená žaloba Městské části Praha – Křeslice na určení. V rámci tohoto řízení byl jako vedlejší účastník přizváno Hlavní město Praha;
- MČ Křeslice i Hlavní město Praha se proti tomuto rozsudku odvolali.
- Městský soud v Praze jako soud odvolací rozhodl a potvrdil Rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 10 ze dne 7.9.2021 a bylo potvrzeno vlastnické právo dotčeného vlastníka - JUDr. Miloše Červenky.
- Stávající využití Pozemku je dle platného územního plánu: orná půda, plochy pro pěstování zeleniny (OP), zahradnictví (PZA). MČ Křeslice podala v době, kdy měla za to, že je vlastníkem Pozemku, návrh na změnu jeho využití. Tato změna územního plánu je vedena pod č. Z 3255/16, vlny 16. Na základě projednávané změny územního plánu hl. m. Prahy č. Z 3255/16, vlny 16 má dojít ke změně využití pozemku na: zeleň městská a krajinná (ZMK).
- Na výše popsané okolnosti, které brání řádnému projednání změny územního plánu dotčený vlastník upozornil dopisem ze dne 7. 10. 2021 ÚZR MHMP, a vyzval ke zrušení veřejného projednání změny územního plánu Z 3255/16, konaného dne 8. 10. 2021. Na tuto výzvu však přišlo vyjádření e-mailem dne 8. 10. 2021, že toto veřejné projednání již není možné zrušit; Veřejné projednání uvedené změny územního plánu tedy již proběhlo. Dále bylo dotčenému vlastníkovi doručeno vyjádření ze dne 25. 10. 2021, které bylo doručeno do jeho DS dne 4. 11. 2021, totiž že je nutné podat námítky nejpozději do 15. 10. 2021 včetně.
- Dne 15.10.2021, tedy po zamítnutí žaloby MČ Křeslice, podal dotčený vlastník námítky vlastníka pozemku dotčeného projednávanou změnou, neboť Pozemek je projednávanou změnou územního plánu výrazně dotčen. Námítky byly podány řádně a včas v souladu s Veřejnou vyhláškou – oznámením o zahájení řízení o vydání změn vlny 16 – viz. výše. Dotčeným vlastníkem dlouhodobě na tomto Pozemku připravuje svůj podnikatelský záměr – projekt ekologického zahradnictví, který je v souladu se stávajícím územním plánem.
- Dále dotčený vlastník, jako vstřícný krok vůči MČP – Křeslice dne 31. 1. 2022 podal ÚZR MHMP Upřesnění námitek – zúžení rozsahu změny Z 3255/16.
- Navrhovaná změna je dle názoru dotčeného vlastníka nesystémová a nekoncepční a způsobila přivodit významnou škodu, která by vznikla snížením ceny Pozemku.
- V důsledku výše uvedeného soudního řízení dotčený vlastník nemohl, nikoli svou vinou, hájit svá práva a oprávněné zájmy způsobem, jež vlastníkovi dotčeného pozemku náleží



2201	MHMPXPJ1X4EX	Námitka	MHMPXPJ1X4EX	3008362	Nesouhlas
2201	MHMPXPJ1X4EX	Námitka	MHMPXPJ1X4EX	3008363	Nesouhlas
2201	MHMPXPJ1X4EX	Námitka	MHMPXPJ1X4EX	3008364	Nesouhlas
2201	MHMPXPJ1X4EX	Námitka	MHMPXPJ1X4EX	3008365	Nesouhlas
2201	MHMPXPJ1X4EX	Námitka	MHMPXPJ1X4EX	3008366	Nesouhlas
2201	MHMPXPJ1X4EX	Námitka	MHMPXPJ1X4EX	3008367	Nesouhlas

II.

Podatel podává námitky proti návrhu MPP.

Území dotčené námitkami:  
Pozemky parc. č. 485/3 (49 014 m²) a 490/1 (48 m²) v k.ú. Křeslice.

Námitky a požadované změny

A) Navrhujeme zřízení rozvojové plochy s obytným využitím na části pozemku mimo ochranná pásma a na to navazující rozvojovou plochu zastavitelnou stavební, nestavební rozvojová plocha s rekreačním využitím.

B) Změna, která na soukromých zastavitelných pozemcích vymezuje veřejnou stavbu v podobě koridoru pro VRT a suchý poldr je v rozporu se zásadou proporcionality a minimalizace zásahu do majetkových práv soukromých osob a není odůvodněn. K tíži soukromého majitele je tak zřizováno omezení, které je svým charakterem určeno pro veřejné využití. Je proti principům proporcionality a minimalizace zásahu do vlastnických práv, aby pořizovatel MPP vymezoval takovéto veřejné stavby k tíži soukromých vlastníků. Chybí jakékoliv odůvodnění takového přístupu, zejména pak odůvodnění, proč nejsou takové plochy vymezeny na pozemcích v majetku obce, což je postup opakovaně vyžadovaný judikaturou Nejvyššího správního soudu.

C) Návrh MPP na pozemku podatele (parc. č. 485/3) nově vymezuje Poldr Dobrá voda + VPS (712/950/1030). Jde o rozšíření z obecních pozemků na pozemky v soukromém vlastnictví. Návrh nerespektuje vlastnická práva, a především je dle názoru odborníků zbytečně předimenzovaný. Požadujeme výmaz poldru z našich pozemků a ponechání této stavby výhradně na pozemcích obce, příp. o rozsahu jednat s dotčeným vlastníkem.

D) Návrh MPP na pozemku podatele (parc. č. 485/3) nově vymezuje koridor pro VRT. Navrhujeme vymazat koridor VRT tratě z našich pozemků, resp. zatížit touto VPS výhradně pozemky obce, příp. o rozsahu zatížení jednat s dotčeným vlastníkem. Návrh nerespektuje vlastnická práva a zásady jimiž se má pořizovatel ÚP řídit. Dle Návrhu MPP vstupuje plánovaná trať do tunelu na hranici pozemku a pozemek tedy bude dotčen nejen koridorem VRT, ale i umístěním portálu VRT.

E) Část pozemků (zejména parc. č. 426/2, 462/13, 467/2, 467/3 a 485/3) určil MPP jako krajinné rozhraní. Požadujeme z našich pozemcích krajinné rozhraní zcela vypustit – odůvodnění ohledně diskriminace vlastníků pozemků v krajinném rozhraní - viz. námitka č. 2 v části V.

III.

Podatel podává námitky proti návrhu MPP.

Území dotčené námitkou:  
Pozemky parc. č. 272/112 (152 m²) v k.ú. Křeslice.

Dotčený vlastník navrhuje připojit pozemek parc. č. 272/112 v k.ú. Křeslice k rozvojové ploše 413/270/2046, tak aby se stal součástí této zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím.

IV.

Podatel podává námitky proti návrhu MPP.

Území dotčené námitkami:  
Pozemky parc. č. 426/2 (5 906 m²), 462/13 (5 999 m²), 467/2 (614 m²) a 467/3 (444 m²) v k.ú. Křeslice.

Území dotčené připomínkou:  
Pozemky parc. č. 421/1, 426/1, 426/3, 462/2, 462/3, 462/4, 462/5, 462/6, 462/7, 462/18, 462/19, 462/25, 462/26, 467/1 a 467/6 vše v k.ú. Křeslice.

Námitky, připomínky a požadované změny

A) Navrhuje zřídit zastavitelnou rozvojovou plochu s obytným využitím a to i na pozemcích parc. č. 421/1, 426/1, 426/2, 426/3, 462/2, 462/3, 462/4, 462/5, 462/6, 462/7, 462/13, 462/18, 462/19, 462/25, 462/26, 467/1, 467/2, 467/3 a 467/6 vše v k.ú. Křeslice.

B) Navrhuje zcela vypustit, či alespoň minimalizovat plochy krajinného rozhraní na výše uvedených pozemcích – odůvodnění ohledně diskriminace vlastníků pozemků v krajinném rozhraní - viz. námitka č. 2 v části V.

V.

2201	MHMPXPJ1X4EX	Námitka	MHMPXPJ1X4EX	3008370	Nesouhlas
2201	MHMPXPJ1X4EX	Námitka	MHMPXPJ1X4EX	3008373	Nesouhlas
2201	MHMPXPJ1X4EX	Námitka	MHMPXPJ1X4EX	3008374	Nesouhlas

**Námitka č. 1**  
Podatel namítá neurčitost a nejednoznačnost návrhu MPP

Území dotčené námitkou:  
Celé správní území hl. města Prahy

Návrh MPP je prezentován v měřítku 1:5000 a hranice jednotlivých ploch proto nejsou dostatečně určité, když nejsou definovány lomové body v souřadnicích a územní plán není zakreslen na podkladu katastrální mapy způsobem, který by byl určitý a jednoznačný. Pro porovnání – aktuální územní plán z roku 1999 umožňuje přiblížení až do měřítka 1:200, tzn. je 25x přesnější. Neurčitost a z toho plynoucí nejednoznačnost výkresů je pak zvláště patrná na hranicích zastavitelných a nezastavitelných území, kde masivní ohraničení zastavitelného území znemožňuje určit a rozpoznat hranice pozemků. Podobnou neurčitost a nejednoznačnost přinášejí zákresy značek v mapách (např. záchytná / retenční nádrž), když umístění značky do výkresu s měřítkem 1:5000 je natolik neurčité, že znemožňuje určit jakých vlastníků se omezení dané umístěním dané infrastruktury dotýká. Tato neurčitost vede k nejistotě vlastníků pozemků a je schopna přivodit jim újmu, pokud se nebudou v rámci námitek bránit vůči všem alternativám, které z nepřesných a neurčitých zákresů mohou teoreticky vzejít.

**Námitka č. 2**  
Podatel namítá diskriminaci vlastníků v Krajinném rozhraní a „Přípraží“

Území dotčené námitkou:  
Celé správní území hl. města Prahy

<p>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 volně krajinně, jejichž pozemky se stávají fakticky nezastavitelnými a z hlediska budoucího rozvoje tudíž prakticky nevyužitelným. Majetek těchto vlastníků je tak použit k veřejnému záměru města a na jejich úkor jsou zvýhodněni všichni ostatní, zejména ale vlastníci pozemků v „Praze“. Vymezení „Přípraží“ je nadto definováno v rámci AZÚR 5, které dosud nebyly schváleny. Samotný název „Přípraží“ vytváří pocit menší hodnoty oproti označení „Praha“ a je proto způsobily zapříčinit cenový chaos, který se zdaleka nedotkne pouze vlastníků pozemků, ale zasáhne nepochybně do navazujících obchodních a finančních vztahů (např. hypoték), kdy reálně hrozí, že finanční ústavy budou považovat pozemky v „Přípraží“ za méně hodnotné a mohou požadovat do zajištění. Zavedení pojmu „Přípraží“ je excesivní a neodůvodněný zásah do majetkových práv, který není odůvodněn a je v rozporu se zásadami proporcionality a minimalizací zásahu do vlastnických práv.</p> <p><b>Námítka č. 3</b> Podatel namítá nezákonnost návrhu MPP pro rozpor s nadřazenou dokumentací</p> <p><b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy</p>					
2201	MHMPXPJ1X4EX	Námítka	MHMPXPJ1X4EX	3008375	Nesouhlas
<p>Návrh MPP musí být dle § 43 stavebního zákona v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, musí tedy vycházet z aktualizovaných Zásad územního rozvoje hl. města Prahy (dále jen „ZÚR“). Návrh MPP je však veřejně projednáván, aniž došlo ke schválení Aktualizace č. 5 (dále jen „AZÚR“ , z níž však návrh MPP obsahově vychází (mj. v případech krajinných rozhraní). O pořízení návrhu MPP bylo rozhodnuto v roce 2012, dne 27. 6. 2018 proběhlo společné jednání o návrhu MPP a současně ve stejném období byla dne 14. 6. 2018 usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy schválena zpráva o uplatňování ZÚR. Fakticky tak již od roku 2018 probíhalo souběžné pořizování AZÚR a metropolitního plánu. Tento stav byl zhojen až v roce 2021, kdy Zastupitelstvo hlavního města Prahy usnesením ze dne 18. 3. 2021, č. 25/15, schválilo postupem dle § 8 odst. 2 stavebního zákona souběžné pořízení Aktualizace č. 5 Zásad hl. m. Prahy s novým územním plánem hl. m. Prahy (metropolitním plánem). Tento postup je však dle podatele v rozporu se zásadou předvídatelnosti, protože pojmy a kategorie v území, použité v návrhu MPP budou až následně schváleny v nadřazené dokumentaci (AZÚR), tedy nejprve bude veřejně projednán MPP, aby teprve poté byly vydány AZÚR 5. Takový postup však odnímá účastníkům právo na ochranu před nesprávným úředním postupem zadavatele i pořizovatele AZÚR 5, protože ty v době projednání návrhu MPP nebudou platné, byť návrh MPP z těchto neplatných AZÚR 5 vychází. Návrh MPP musí být v souladu s nadřazenou územně-plánovací dokumentací (ZÚR), což evidentně není.</p> <p><b>Námítka č. 4</b> Podatel namítá nepřipustnou kumulaci rolí pořizovatele a schvalovatele MPP</p> <p><b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy</p>					
2201	MHMPXPJ1X4EX	Námítka	MHMPXPJ1X4EX	3008376	Nesouhlas
<p>Při pořizování MPP dochází k nepřipustnému souběhu rolí pořizovatele a schvalovatele MPP, a to skrze osobu Doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka. Pan architekt Hlaváček je od listopadu 2018 nejen 1. náměstkem primátora hl. m. Prahy, ale současně členem Rady hl. m. Prahy pro oblast územního rozvoje a územního plánu, životního prostředí, infrastruktury a technické vybavenosti a samozřejmě členem Zastupitelstva hl. m. Prahy. Pan architekt Hlaváček je zároveň osobou, která byla zodpovědná za pořizování MP, když byl až do září 2016 ředitelem Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, kde bylo zpracování MPP jeho hlavním úkolem. Územní plánování obecně (a územní plán Prahy speciálně) je natolik odbornou činností, že není reálně očekávat, že by role zastupitelů, kteří nejsou odborníci v této disciplíně byla „rovnocenná“. Členové kolektivních orgánů v takové záležitosti pochopitelně spoléhají na stanovisko odborníka, kterým pan arch. Hlaváček bezpochyby je. Nicméně tato jeho odbornost s sebou nese i nepochybnitelný fakt, že v rámci Zastupitelstva není „jedním hlasem z 65“. Naopak jeho role a postavení v orgánech obce je v této specifické záležitosti natolik výrazná, že jeho názor (návrh, souhlas) bude rozhodující pro výsledek rozhodování celého kolektivního orgánu. Tento souběh rolí znamená významné ohrožení nezávislosti při schvalování MPP, když pan architekt Hlaváček z podstaty věci nebude nestranným za situace, kdy bude schvalovat svou vlastní několikaletou práci. Bývá nikoliv neobvyklou praxí, že se osoby, které se nacházejí ve „střetu zájmů“ vyloučí z projednávání a hlasování.</p> <p><b>Námítka č. 5</b> Podatel namítá nesrozumitelnost a neurčitost návrhu MPP</p> <p><b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy</p>					
2201	MHMPXPJ1X4EX	Námítka	MHMPXPJ1X4EX	3008377	Nesouhlas
<p>Metropolitní plán je nepochybně dokument, který zasahuje do majetkových práv vlastníků pozemků. Prostřednictvím povoleného využití území (pozemku) fakticky určuje tržní cenu pozemku. Jako obecně závazný dokument, který zasahuje do cizích majetkových práv pak musí splňovat zákonné požadavky na jednoznačnost, srozumitelnost a určitost právního úkonu. Podle konstantní judikatury je právní úkon nesrozumitelný, jestliže ani jeho výkladem nelze – objektivně posuzováno - zjistit, jaký obsah jím měl být vlastně vyjádřen. Neurčitý je pak právní úkon, kde vyjádření projevu je sice srozumitelné, avšak neurčitý je jeho obsah. Objektivně pochopitelný je pak právní úkon tehdy, může – li jej „typický adresát úkonu“ bez rozumných pochybností o obsahu odpovídajícím způsobem vnímat. Návrh MPP je prezentován způsobem umožňujícím dálkový přístup a je možné stáhnout všechny jeho části – grafické, textové i odůvodnění. Jedná se však o 22 GB dat, rozdělených do stovek souborů, které jsou přehledné a srozumitelné jen zdánlivě. Typický adresát (vlastník pozemku) tedy nedostává budoucí závaznou právní normu zpracovanou způsobem, který by byl pro něj srozumitelný a určitý bez toho, aby si najal specialisty na územní plánování. V rámci této námítky je potřeba vzít v úvahu časové hledisko, tzn. kolik času měl k dispozici zpracovatel MPP (zadání v roce 2012) a kolik času mají dotčení vlastníci (od 26.4.2022 do 30.6.2022, tedy 65 dnů.) Nesrozumitelnost a neurčitost podkladů znemožňuje adresátům účinnou obranu jejich majetkových práv. Návrh MPP spolu s připravovanou novelou stavebního zákona zavádí na trhu kolosální nejistotu, která je zvýrazněna průměrnou délkou územního/stavebního řízení v Praze. Pokud ani profesionálové nejsou schopni odhadnout, kdy vstoupí MPP v platnost, resp. co se stane, pokud Praha nebude mít nový územní do konce roku 2025 (viz. navrhovaný § 322 odst. 4 stavebního zákona), pak je otázkou, do jaké míry může s návrhem MPP pracovat běžná veřejnost. Návrh MPP jistě nemá být dokumentem určeným pouze pro specialisty na územní plánování. Pokud se pořizovatel MPP rozhodl vypracovat zcela nový územní plán (nová grafika, terminologie, koncepce, vrstvy) pak měl postupovat adresně a upozornit dotčené vlastníky, jak MPP do jejich majetkových práv konkrétně zasahuje. V rámci téměř 10ti let příprav nepochybně byl prostor zpracovat adresně porovnání stávajícího a nového ÚP a vlastníky adresně oslovit. V rámci poskytnutých 65 dnů není běžný adresát (majitel pozemku) schopen vzhledem k nesrozumitelnosti a neurčitosti podkladů svá majetková práva hájit.</p> <p><b>Námítka č. 6</b> Podatel namítá neurčitost základní koncepce MPP</p> <p><b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy</p>					
2201	MHMPXPJ1X4EX	Námítka	MHMPXPJ1X4EX	3008378	Nesouhlas

územním plánování jde. Nepředvídatelnost MPP vyplývá i z rozlišení ploch, když návrh MPP v zásadě rozlišuje pouze tři kategorie zastavitelných lokalit (obytná, rekreační a produkční). Každý adresát má v důsledku tohoto návrhu mnohem menší šanci předvídat, co se v příslušném území (lokalitě) bude fakticky nacházet.					
2201	MHMPXPJ1X4EX	Námítka	MHMPXPJ1X4EX	3008379	Nesouhlas
<b>Námítka č. 7</b> Podatel namítá absenci přezkoumatelného odůvodnění návrhu MPP					
<b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy					
Odůvodnění MPP není přezkoumatelné, když neposkytuje srozumitelný podklad a odůvodnění zejména pak pro zvolenou koncepci dostřednosti a z ní plynoucí dělení majitelů pozemků na majitele v Praze, Přípraží, Krajinném rozhraní a Otevřené krajině. Není zejména přezkoumatelně odůvodněna koncepce Přípraží (s převážně navrhovanými strukturami „vesnická (05)“ a „zahradní město (06)“), která je v rozporu s koncepcí Modernistického města. Zcela chybí odůvodnění, proč by měli být nepřiměřeně omezováni vlastníci pozemků v Přípraží, když MPP současně respektuje a přijímá modernistickou zástavbu, která se v četných případech nachází za hranicemi krajinného rozhraní.					
2201	MHMPXPJ1X4EX	Námítka	MHMPXPJ1X4EX	3008380	Nesouhlas
<b>Námítka č. 8</b> Podatel namítá absenci vypořádání připomínek z roku 2018					
<b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy					
Coby osoba, která podala v roce 2018 připomínky k návrhu Metropolitního plánu podávám námitku, že vyhodnocení mých připomínek podaných v roce 2018 neproběhlo řádně a proces přijímání Metropolitního plánu je z toho důvodu zatížen vadou. Coby osoba, která podala připomínky jsem nebyl schopen zjistit, zda bylo mým připomínkám vyhověno či nikoliv, resp. jaké byly argumenty pořizovatele MPP pro nevyhovění mým připomínkám. Přes vynaloženou snahu jsem nebyl v rámci zveřejněných 21 pdf souborů z kategorie „06_nevyzvani“ schopen své připomínky ani vyhledat, natož pak zjistit, proč byly vypořádány a odůvodněny zvoleným způsobem.					
2201	MHMPXPJ1X4EX	Námítka	MHMPXPJ1X4EX	3008381	Nesouhlas
<b>Námítka č. 9</b> Podatel namítá nepřiměřený zásah do majetkových práv v důsledku zrušení „územních rezerv“ a velkých rozvojových území (VRÚ) bez náhrady a odůvodnění					
<b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy					
Návrh MPP bez náhrady ruší územní rezervy a VRÚ. Územní rezervy, jakož i územní rezervy v rámci VRÚ jsou rušeny bez odůvodnění, tedy aniž by taková změna byla opřena o racionální a přezkoumatelné důvody, jak vyžaduje judikatura Nejvyššího správního soudu v případech, kdy dochází k nahrazení územní rezervy plochou s jiným účelem, než pro který byla územní rezerva zřízena. Návrh MPP zrušení územních rezerv a VRÚ žádným způsobem neodůvodňuje, jako kdyby v dosud platném územním plánu neexistovaly, jako by neexistovalo jejich ukotvení v rámci § 23b stavebního zákona. Neodůvodněné zrušení územních rezerv a zejména územních rezerv v rámci VRÚ porušuje princip legitimního očekávání a princip kontinuity územního plánování. Legitimní očekávání vlastníků pozemků v územních rezervách bylo dáno nejen fakticky jinou tržní (odhadní) hodnotou pozemku, ale i faktickým přístupem správních orgánů obce, které ke změně územních rezerv na pozemky se shodným způsobem využití přistupovali jinak než k žádostem o změnu územního plánu v situaci, kdy cílový stav využití pozemku neodpovídal způsobu využití dosavadnímu. Důležitý je rovněž fakt, že „územní rezervy“ byly akceptovány trhem v tom smyslu, že tržní cena pozemků v územní rezervě byla doložitelně vyšší, a to nikoliv nepodstatně, nýbrž v četných případech dokonce v řádech. Od vydání ÚP v roce 1999 vlastníci pozemků v územní rezervě marně čekali, že dojde k „odblokování časové podmíněnosti“ a návrh MPP je nepochybně tím hlavním důvodem, aby k takovému kroku došlo. Pořizovatel MPP bohužel přistoupil k územním rezervám jako kdyby neexistovaly, což je zjevné porušení legitimního očekávání vlastníků, které bylo akceptováno jak trhem, tak faktickým přístupem příslušných obecních orgánů.					
2201	MHMPXPJ1X4EX	Námítka	MHMPXPJ1X4EX	3008382	Nesouhlas
<b>VI.</b> <b>Podatel uplatňuje námitky proti textové části návrhu MPP</b>					
<b>Území dotčené námitkami:</b> Celé správní území hl. města Prahy					
A) Územní plán obce (ÚPO) je vydáván formou opatření obecné povahy (viz. ust. § 172 a násl. SŘ). Jeho text musí být jasný, srozumitelný a neměl by připouštět různé varianty výkladu. Z tohoto hlediska je celá textová část MPP nesrozumitelná, komplikovaná a nejednoznačná.					
<b>Navrhujeme text kompletně přepracovat za účelem zjednodušení a zpřehlednění.</b>					
2201	MHMPXPJ1X4EX	Námítka	MHMPXPJ1X4EX	3008383	Nesouhlas
<b>B) čl. 3, odst. 3) MPP</b> Článek definuje pojem „jiná stavba“ tak, že pro účely MPP se tímto rozumí mimo budov všechny stavby, zařízení a opatření ve smyslu stavebního zákona. Ve SZ je použit termín „stavba“ bez dalších přívlastků. Stavbu definuje jako „... veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu“.					
<b>Navrhujeme sjednotit pojmy v MPP s pojmy v StZ.</b>					
2201	MHMPXPJ1X4EX	Námítka	MHMPXPJ1X4EX	3008385	Nesouhlas
<b>C) Čl. 5 odst. 1 písm. l) a m) závazné části MPP</b> Uvedená ustanovení definují termíny „stavební blok“ a „nestavební blok“, přičemž stavební blok slouží převážně pro stavební účely, naproti tomu nestavební blok je určen převážně pro nestavební účely.					
<b>Je opakovaně užit neurčitý výraz „převážně“, což vede k nejednotnému výkladu. Je třeba stanovit jasný výklad/pojem.</b>					
2201	MHMPXPJ1X4EX	Námítka	MHMPXPJ1X4EX	3008386	Nesouhlas
<b>D) Termíny „stavební“ a „nestavební“</b> StZ v ust. § 2 odst. 1 písm. d) popisuje stavební pozemek jako pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje (dále jen „společné povolení“), anebo regulačním plánem. Z toho potom vyplývá, že nestavební pozemek je pozemek, na kterém nelze realizovat stavbu. Dle MPP je možné, že i když je lokalita označená jako nestavební (např. zastavitelná nestavební), lze v ní realizovat určité stavby.					
<b>Opakovaně navrhujeme pojmově sjednotit užívané výrazy v MPP se StZ.</b>					

2201	MHMPXPJ1X4EX	Námítka	MHMPXPJ1X4EX	3008387	Nesouhlas	<p>E) Čl. 39 odst. 1 a odst. 2 závazné části MPP</p> <p>a. v odst. 1 se uvádí, že v <i>zastavitelných lokalitách lze v souladu s podmínkami pro ně stanovenými umisťovat nové budovy a jiné stavby včetně změn stávajících budov nebo jiných staveb</i></p> <p>b. v odst. 2 se uvádí, že <i>specifickým rysem zastavitelných lokalit jsou lokality zastavitelné nestavební, které jsou vymezeny pro ochranu velkých parků uvnitř městské krajiny</i></p> <p>Upřesnění „zastavitelné lokality“ je uvedeno v čl. 62–64 MPP, a to formulacemi – zastavitelná produkční/obytná/rekreační lokalita. Stejně tak čl. 51-52-53 závazné části MPP. Např. čl. 53 2 b) MPP – les je vybaven ...<i>budovami a jinými stavbami, které přinášejí zvýšení uživatelské komfortu</i>. Dá se vyvodit, že např. ubytovací kapacity či restaurační zařízení uživatelský komfort zcela jistě zvyšují.</p>
2201	MHMPXPJ1X4EX	Námítka	MHMPXPJ1X4EX	3008388	Nesouhlas	<p><b>Navrhujeme změnit definici označení – např. pouze nestavební.</b></p> <p>F) Čl. 51 závazné části MPP</p> <p>Podle návrhu MPP lze do parkového areálu (nestavební urbánní struktura) umístit sportovní zařízení, tedy i klubové zařízení včetně restaurace, pivovar a ubytovacího zařízení?</p>
2201	MHMPXPJ1X4EX	Námítka	MHMPXPJ1X4EX	3008389	Nesouhlas	<p><b>Navrhujeme doplnit do funkce parků možnost umístění klubového zařízení včetně restaurace, pivovaru a ubytovacích zařízení.</b></p> <p>G) Čl. 64-65 závazné části MPP</p> <p>Popisuje možnost využití zastavitelné a nezastavitelné rekreační lokality. V nezastavitelné rekreační lokalitě je možné umisťovat ..<i>budovy a jiné stavby, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu...</i> – může se tedy jednat i o ubytovací zařízení (hotely, ubytovny), restaurace apod.?</p>
2201	MHMPXPJ1X4EX	Námítka	MHMPXPJ1X4EX	3008390	Nesouhlas	<p><b>Navrhujeme doplnit možnost umístit např. hotely a ubytovny.</b></p> <p>H) Návrh MPP využívá k definování regulativů, resp. ke stanovení možností využití dané konkrétní lokality číselných výpočtů založených zejména na Koeficientech veřejných prostranství, koeficientech zastavění stavebního bloku, koeficientu OV, minimálních či maximálních podílů uličních prostranství, městských parků atd. V každé lokalitě může ale existovat (a jistě existuje) více subjektů – vlastníků.</p>
2201	MHMPXPJ1X4EX	Námítka	MHMPXPJ1X4EX	3008391	Nesouhlas	<p>MPP vymezuje stavební bloky a určuje koeficient jejich zastavěnosti. Současně textová část Odůvodnění upozorňuje, že „<i>podíl zastavění stavebního bloku budovami nestanovuje podíl regulované (zastavěné) plochy budovy vůči jejímu pozemku v bloku (koeficient se nevztahuje na plochu pozemku, ale bloku!)</i>“. <i>To znamená, že nestanovuje přímou úměrou přepočitatelný podíl stavebního pozemku vůči ploše stavebního bloku. Podíl zastavění stavebního pozemku, či řešeného území se nestanovuje, resp. vyžaduje správní uvážení (nároží, kontext, typologie stavby, charakter území) zejména v kontextu předepsané struktury zástavby a požadavků na vztah uličních a stavebních čar a s ohledem na vyvážené zastavění daného bloku.</i>“ Z toho vyplývá, že MPP nestanovuje základní ani podrobné regulativy tak jako aktuální územní plán. Co znamená „správní uvážení“ a kdo jej bude činit? Stavební bloky jsou mnohde vymezeny tak, že obsahují současně jak již reálně zastavěné pozemky, tak i pozemky nezastavěné. Jak v tomto případě bude použit index Is a In? Jak bude stanovena budoucí zastavěnost, HPP atd. v tomto stavebním bloku, kde zastavěné pozemky využily vyšší koeficient (C, D a vyšší) a v bloku je uveden návrhový index 0,4? Použije se princip „kdo dřív přijde, ten dřív mele“? Dále souvisí s připomínkou J).</p>
2201	MHMPXPJ1X4EX	Námítka	MHMPXPJ1X4EX	3008392	Nesouhlas	<p><b>Navrhujeme, aby MPP jednoznačně a nezpochybnitelně stanovoval principy a konkrétní mechanismy upravující vztahy vlastníků v lokalitě k regulativům a nastavil pravidla pro využití dané lokality, nejlépe ponechat současné regulativy.</b></p> <p>I) Zjištění možné HPP v plochách je na základě metodiky z návrhu MPP značně problematické, neboť je velice složité a nejednoznačné. Jak se ukázalo při přípravě územních studií v rozvojových plochách, historicky se na určitých územích požadovalo více územních studií a každá z nich vykazovala jiné kapacity.</p>
2201	MHMPXPJ1X4EX	Námítka	MHMPXPJ1X4EX	3008393	Nesouhlas	<p><b>Navrhujeme stanovit hodnotu maximální výškové regulace a maximální hodnoty zastavění vztažené vždy k ploše záměru, nikoliv k celé ploše či lokalitě.</b></p> <p>J) Úprava výškových hladin v návrhu Metropolitního plánu</p> <p>Návrh MPP jednoznačně snižuje hodnotu nemovitostí v některých (průřezově v rámci celého území hl. m. Prahy) územích, neboť stanovuje v dotčených územích nízkou výškovou hladinu, a to bez ohledu na vydaná územní rozhodnutí a na zpracovávané nebo již projednané územní studie.</p>
2201	MHMPXPJ1X4EX	Námítka	MHMPXPJ1X4EX	3008394	Nesouhlas	<p><b>Navrhujeme, aby MPP v některých inkriminovaných lokalitách toto „zahušťování“ umožňoval a aby umožnil výstavbu dostatečné kapacitních staveb a umožňoval ve vesnické struktuře a ve struktuře zahradního města umisťovat i 4 NP a nikoliv většinou pouze 2NP.</b></p> <p><b>Navrhujeme, aby v rámci návrhu MPP byly požadavky parametrické regulace stanoveny jednoznačně a současně, aby jejich uplatňování nebylo závislé na velikosti plochy záměru.</b></p> <p>K) Metropolitní priority a územní plány části Prahy</p> <p>V rámci návrhu MPP se vyskytují pozemky, které jsou součástí území, které je součástí tzv. metropolitních priorit a kde se předpokládá pořízení územního plánu části Prahy, v němž budou parametrické regulativy stanoveny plošně. Tento přístup je jakousi „skrytou“ stavební uzávěrou, neboť pořízení územního plánu části Prahy není závislé na vlastnících pozemků, ale pouze na pořizovateli a na hl. m. Praze. Tímto však dochází k opětovné blokaci nakládání s pozemky a k ohrožení soukromého vlastnictví.</p>
2201	MHMPXPJ1X4EX	Námítka	MHMPXPJ1X4EX	3008395	Nesouhlas	<p><b>Navrhujeme, aby byly regulativy v MPP stanoveny jednoznačně a dále, aby byly odstraněny metropolitní priority vázané na zpracování územních plánů části Prahy.</b></p> <p>L) Textová část závazné části – čl. 159</p> <p>„(2) Zpodrobnění a upřesnění struktury zástavby, stejně jako upřesnění koridorů infrastruktury, je možné beze změny Metropolitního plánu. Zpodrobnění a upřesnění bude po vydání ÚPČP zahrnuto do nejbližší pravidelné aktualizace Metropolitního plánu.“</p>
2201	MHMPXPJ1X4EX	Námítka	MHMPXPJ1X4EX	3008396	Nesouhlas	<p>Jedná se o matoucí informaci ohledně pořízení ÚPČP, není zřejmé, zda se cit. odst. (2) týká postupu pořízení nebo umožňuje změny v MPP na základě zpodrobnění či upřesnění struktury zástavby nebo koridorů infrastruktury. Termín „možné“ neurčuje jednoznačně mantinely, tj. připouští měnit MPP bez odpovídající procedury změny územního plánu na základě ÚPČP. Není dána míra a rozsah. Takové ustanovení je v rozporu se StZ.</p> <p>„(3) Vydání ÚPČP není podmínkou pro rozhodování v území, Do doby účinnosti ÚPČP se rozhoduje podle Metropolitního plánu.“</p>
2201	MHMPXPJ1X4EX	Námítka	MHMPXPJ1X4EX	3008397	Nesouhlas	<p>Není dán časový horizont pro zpracování, projednání a schválení ÚPČP, dané metropolitními prioritami a kdo bude tyto ÚPČP zpracovávat. U transformačních a rozvojových ploch by mělo být rozhodování v území přímo podmíněno zpracováním ÚPČP, jinak hrozí neregulované zastavování ploch zrušených stavebních uzávěr.</p>
2201	MHMPXPJ1X4EX	Námítka	MHMPXPJ1X4EX	3008398	Nesouhlas	<p><b>Požadujeme jednoznačně určit požadavky na rozhodování v území již v MPP, protože změnou PSP by mohlo dojít k nepřímé změně MPP, což je z hlediska právní závaznosti MPP nepřipustné. PSP schvaluje rada hl. m. Prahy, MPP schvaluje zastupitelstvo hl. m. Prahy</b></p> <p>M) MPP se nesmí odkazovat na PSP</p> <p>Není možné, aby dokument, jako je MPP odkazoval na definice, pojmy a požadavky, obsažené v PSP, protože se jedná o předpis nižší právní síly, který by měl vycházet z definic a pojmů obsažených v MPP.</p>
2201	MHMPXPJ1X4EX	Námítka	MHMPXPJ1X4EX	3008399	Nesouhlas	<p><b>Požadujeme jednoznačně určit požadavky na rozhodování v území již v MPP, protože změnou PSP by mohlo dojít k nepřímé změně MPP, což je z hlediska právní závaznosti MPP nepřipustné. PSP schvaluje rada hl. m. Prahy, MPP schvaluje zastupitelstvo hl. m. Prahy</b></p> <p>N) <u>Zrušení časové podmíněnosti</u> využití ploch ve stávajícím územním plánu, MPP na stávající plán hrubě nenavazuje bez řádného zdůvodnění</p>

Zrušení časové podmíněnosti – samotná dikce v současné době platného územního plánu a chování orgánu obce ukazuje na to, že rezerva územního plánu byla obecně vnímána jako odkládací podmínka časově vymezená pro využití území, když změna územního plánu takového pozemku se nazývala „zrušení časové podmíněnosti“ a byla tak založena obvyklá praxe MHMP.

Obec zveřejněním návrhu MPP porušila legitimní očekávání vlastníka pozemku, což obec nesmí činit bez vážného a dokladovaného důvodu. Zásah obce do práv vlastníků nemovitostí a pozemků musí být nejen hluboce zdůvodněn, ale také pouze nezbytně nutný.

V každém případě má vlastník pozemku nárok na **náhradu škody**. Ta nevznikne až teprve případným schválením územního plánu, ale byla způsobena již samotným aktem zveřejnění MPP, kdy byla veřejným způsobem zpochybněna budoucí tržní hodnota pozemků vlastníka.

O) Velká rozvojová území definovaná v současné době platném územním plánu a jejich zrušení bez náležitého zdůvodnění v návrhu MPP

V současné době platný územní plán hl. m. Prahy definuje Velká rozvojová území (VRÚ) na území hl. m. Prahy, kde bylo nutné pro rozhodování v území zpracovat podrobné územní podklady k tomu, aby mohla být zrušena časová podmíněnost – viz předchozí bod a území stabilizováno a připraveno pro rozhodování v území. Návrh MPP tato VRÚ zrušil bez náležitého odůvodnění, plocha využil převážně jako Krajinné rozraní nebo Produkční krajinu, čímž porušil legitimní očekávání vlastníků pozemků v těchto VRÚ. Takový postup je tedy v rozporu s již citovanou zásadou legitimního očekávání v řádný běh věcí, protože bez jakéhokoliv zdůvodnění jsou prováděny velké změny oproti v současné době platnému územnímu plánu. MPP tak nijak nenavazuje na v současné době platný územní plán, boří původní koncepci a tu nahrazuje nekonkrétními regulativy a koncepcí dostavby centra Prahy opět bez náležitého zdůvodnění či oponentury.

P) Grafická část je zbytečně nepodrobná, rastr odpovídá měřítku 1 : 5 000 až 1 : 50 000

S ohledem na současný stav IT se jeví jako nepochopitelné, proč není návrh MPP vyveden s odpovídajícím rozlišením, aby bylo možné s MPP pracovat v měřítku 1 : 1000 a větším, tj. např. 1 : 500 a větším. Při umísťování staveb je takový požadavek oprávněný a není důvod pro nízké rozlišení návrhu MPP.

**Požadujeme, aby návrh MPP byl vyhotoven v rozlišení pro měřítko 1:500. Oproti v současné době platnému územnímu plánu, kdy byl tento zpracován graficky, je návrh MPP zpracován vektorově, což zvětšení základního měřítka umožňuje.**

Q) Čl. 109 Krajinné rozhraní a krajinný park  
„(1) *Krajinné rozhraní je pás nezastavitelných lokalit po obvodu souvislého zastavitelného území města. V krajinném rozhraní je kladen důraz na rozvoj vysokých rekreačních a kompozičních krajinných hodnot území. Příslušnost lokality ke krajinnému rozhraní je vymezena v grafické části Z 02.*“  
Krajinné rozhraní je nový pojem, definovaný v MPP. Ze své podstaty a definice se jedná o zeleň veřejně přístupnou, v souladu s ust. § 14b zákona č. 131/2000 Sb. a ustálenou judikaturou bude obec nucena za užívání takových ploch jako veřejného prostranství platit, pokud neumožní či zakáže takové pozemky oplotit.

Není možné provozovat veřejnou zeleň či soukromou rekreaci na cizích pozemcích s odkazem na závaznost územního plánu, aniž by byla obec povinna vydat bezdůvodné obohacení za užívání takové zeleně svými občany vlastníkům takto definovaných pozemků. Roční náklady jsou ve stovkách mil. Kč.

**Požadujeme tedy z důvodu předcházení škod, aby takové plochy bylo možné oplotit, aby nebyly veřejně přístupné bez omezení a aby plnily převážně estetický dojem bez fyzického přístupu občanů a návštěvníků hl. m. Prahy.**

**Dále požadujeme, aby krajinné rozhraní a krajinný park ze své definice nebyl jednou provždy zapovězen změnám MPP, protože takové uzavření změnám by podvázalo možný rozvoj obce hl. m. Praha. Změny MPP projednává a schvaluje stejný orgán, tj. zastupitelstvo hl. m. Prahy, jako schvaluje MPP. Není tedy důvod předem zapovídat možné změny MPP.**

**Dále požadujeme podrobným výčtem definovat druh staveb, které je možné v území umístit a definovat činnosti, které lze v území provádět.**

R) Článek 62 Zastavitelná produkční lokalita  
„(1) *Hlavním využitím zastavitelné produkční lokality je průmyslové a logistické zázemí města s vyšší zátěží území. Lokality jsou vymezeny pro ochranu a rozvoj tohoto specifického určení.*“

Požadujeme, aby pro umístění Zastavitelné produkční lokality byla stanovena podmínka minimální vzdálenosti od Obytné lokality nejméně 250 m, resp. že Zastavitelná produkční lokalita nesmí těsně sousedit či navazovat na Obytnou lokalitu z důvodu ochrany zdraví obyvatel obytné lokality. Při umístění takové lokality musí být především dbáno na její dopravní obslužnost a na limity hluku a prachu, který taková produkční lokalita produkuje.

S) Veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejně prospěšná opatření (VPO)  
MPP vymezuje VPS a VPO, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Toto bezpochyby zasahuje do výkonu vlastnických práv jednotlivých vlastníků. Většina VPS a VPO je zbytečně vedena přes pozemky v soukromém vlastnictví, a to i přes pozemky stabilizované a současným plánem určené k zastavění. V bezprostřední blízkosti některých VPS a VPO přitom Hlavní město Praha vlastní mnohdy rozměrné pozemky. Vlastníci minimálně / částečně dotčených pozemků navíc nemají jistotu, že takto „fixovaná“ stavba v budoucnu nezasáhne pozemky v mnohem větším měřítku, či dokonce kompletně neznehodnotí., jak ukázala např. aktualizace č. 3 Zásad územního rozvoje.

**Navrhujeme citlivě přehodnotit vymezené VPS a VPO, zahrnout vlastníky pozemků do projednávání. Požadujeme umístit VPS a VPO v maximální míře na pozemky obce a minimalizovat dopad na soukromé vlastnictví.**

**Námitka č. 1**  
**Území dotčené námitkou:**  
Pozemek parc. č. 308/7 v k.ú. Benice  
Pozemek Vlastníka je dle stávajícího územního plánu určen funkčním využitím ZMK/SO3,4,5 aj. Požadujeme zrušit časovou podmíněnost a zařadit pozemek do plochy zastavitelné stavební, využití území obytné.  
MPP na pozemku Vlastníka vymezuje územní rezervu pro železniční dopravu, a navíc velmi rozsáhlé koridory (cca ½ pozemku). S rozsahem koridorů Vlastník nesouhlasí, nejednoznačné trasování a umístění v čase zcela znemožňuje nakládání Vlastníka s pozemkem. Požadujeme posun mírně na severovýchod, co nejbliže k pozemkům obce Praha. Současně požadujeme jednoznačné umístění trasy a vypuštění vymezení koridoru a dále požadujeme umístění železniční trasy v tunelu.

**Námitka č. 2**  
**Území dotčené námitkou:**  
Pozemek parc. č. 308/7 v k.ú. Benice  
Požadujeme na pozemku parc. č. 308/7 v k.ú. Benice zastavitelnou rozvojovou plochu s obytným využitím do Heterogenní struktury, tj. označení (04) s koeficienty zastavitelnosti 55-35, s

2201	MHMPXPJ1X4K3	Námítka	MHMPXPJ1X4K3	3009927	Nesouhlas	<p><b>Námítka č. 3</b> <b>Území dotčené námitkou:</b> Pozemek parc. č. 252/99 v k.ú. Benice <b>Území dotčené připomínkou:</b> parc. č. 252/97, 252/99 a z části pozemek parc. č. 252/1 vše v k.ú. Benice Požadujeme vytvoření zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím do Heterogenní struktury, tj. označení (04) s koeficienty zastavitelnosti 55-35, s podlažností 4NP, a to jak na dotčeném pozemku parc. č. 252/99, tak i na pozemcích, které nejsou v majetku podatele parc. č. 252/97, 252/99 a z části na pozemku parc. č. 252/1 vše v k.ú. Benice.</p>
2201	MHMPXPJ1X4K3	Námítka	MHMPXPJ1X4K3	3009929	Nesouhlas	<p><b>Námítka č. 4</b> Podatel namítá neurčitost a nejednoznačnost návrhu MPP <b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy Návrh MPP je prezentován v měřítku 1:5000 a hranice jednotlivých ploch proto nejsou dostatečně určité, když nejsou definovány lomové body v souřadnicích a územní plán není zakreslen na podkladu katastrální mapy způsobem, který by byl určitý a jednoznačný. Pro porovnání – aktuální územní plán z roku 1999 umožňuje přiblížení až do měřítka 1:200, tzn. je 25x přesnější. Neurčitost a z toho plynoucí nejednoznačnost výkresů je pak zvláště patrná na hranicích zastavitelných a nezastavitelných území, kde masivní ohraničení zastavitelného území znemožňuje určit a rozpoznat hranice pozemků. Podobnou neurčitost a nejednoznačnost přinášejí zákresy značek v mapách (např. zachytná / retenční nádrž), když umístění značky do výkresu s měřítkem 1:5000 je natolik neurčité, že znemožňuje určit jakých vlastníků se omezení dané umístěním dané infrastruktury dotýká. Tato neurčitost vede k nejistotě vlastníků pozemků a je schopna přivodit jim újmu, pokud se nebudou v rámci námitek bránit vůči všem alternativám, které z nepřesných a neurčitých zákresů mohou teoreticky vzejít.</p>
2201	MHMPXPJ1X4K3	Námítka	MHMPXPJ1X4K3	3009930	Nesouhlas	<p><b>Námítka č. 5</b> Podatel namítá diskriminaci vlastníků v Krajinném rozhraní a „Přípraží“ <b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy Návrh MPP zavádí koncepci dostřednosti Prahy. Touto koncepcí dochází k umělému dělení hl. m. Prahy (jejíž hranice jsou definovány zákonem) na Prahu a „Přípraží“. K oddělení je pak používáno tzv. krajinné rozhraní, což je území, které má oddělit otevřenou krajinu a zástavbu. Záměrem má být zabránit srůstání města a jednotlivých sídel v „Přípraží“ (viz. čl. 21 odst. 3 textové části MP). Tento záměr a potažmo celá koncepce však výrazně diskriminuje vlastníky pozemků v „Přípraží“ a ještě více pak v krajinném rozhraní. V rámci jedné obce tak záměr a koncept MPP vytváří vlastníky třech kategorií – vlastníky pozemků v Praze, vlastníky pozemků v „Přípraží“ a vlastníky pozemků v krajinném rozhraní. Návrh MPP tak fakticky skrze územní plán vytváří nové hranice obce, které nikdy neexistovaly právně, v povědomí laické veřejnosti, natož pak v povědomí odborné veřejnosti. Žádný znalec, finanční ústav, nebo správní úřad nikdy nerozlišoval v Prahu tímto diskriminačním způsobem. „Přípraží“ je v rámci MPP primárně definováno tzv. „vesnickou strukturou (05)“ a „strukturou zahradního města (06), která vlastníky pozemků významně omezuje, aniž by byl takový diskriminační postup odůvodněn. Nejvíce jsou diskriminováni vlastníci pozemků v krajinném rozhraní a volné krajíně, jejichž pozemky se stávají fakticky nezastavitelnými a z hlediska budoucího rozvoje tudíž prakticky nevyužitelným. Majetek těchto vlastníků je tak použit k veřejnému záměru města a na jejich úkor jsou zvýhodněni všichni ostatní, zejména ale vlastníci pozemků v „Praze“. Vymezení „Přípraží“ je nadto definováno v rámci AZÚR 5, které dosud nebyly schváleny. Samotný název „Přípraží“ vytváří pocit menší hodnoty oproti označení „Praha“ a je proto způsobilý zapříčinit cenový chaos, který se zdaleka nedotkne pouze vlastníků pozemků, ale zasáhne nepochybně do navazujících obchodních a finančních vztahů (např. hypoték), kdy reálně hrozí, že finanční ústavy budou považovat pozemky v „Přípraží“ za méně hodnotné a mohou požadovat do zajištění. Zavedení pojmu „Přípraží“ je excesivní a neodůvodněný zásah do majetkových práv, který není odůvodněn a je v rozporu se zásadami proporcionality a minimalizací zásahu do vlastnických práv.</p>
2201	MHMPXPJ1X4K3	Námítka	MHMPXPJ1X4K3	3009932	Nesouhlas	<p><b>Námítka č. 6</b> Podatel namítá nezákonnost návrhu MPP pro rozpor s nadřazenou dokumentací <b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy Návrh MPP musí být dle § 43 stavebního zákona v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, musí tedy vycházet z aktualizovaných Zásad územního rozvoje hl. města Prahy (dále jen „ZÚR“). Návrh MPP je však veřejně projednáván, aniž došlo ke schválení Aktualizace č. 5 (dále jen „AZÚR“, z níž však návrh MPP obsahově vychází (mj. v případech krajinných rozhraní). O pořízení návrhu MPP bylo rozhodnuto v roce 2012, dne 27. 6. 2018 proběhlo společné jednání o návrhu MPP a současně ve stejném období byla dne 14. 6. 2018 usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy schválena zpráva o uplatňování ZÚR. Fakticky tak již od roku 2018 probíhalo souběžné pořizování AZÚR a metropolitního plánu. Tento stav byl zhojen až v roce 2021, kdy Zastupitelstvo hlavního města Prahy usnesením ze dne 18. 3. 2021, č. 25/15, schválilo postupem dle § 8 odst. 2 stavebního zákona souběžné pořízení Aktualizace č. 5 Zásad hl. m. Prahy s novým územním plánem hl. m. Prahy (metropolitním plánem). Tento postup je však dle podatele v rozporu se zásadou předvídatelnosti, protože pojmy a kategorie v území, použité v návrhu MPP budou až následně schváleny v nadřazené dokumentaci (AZÚR), tedy nejprve bude veřejně projednán MPP, aby teprve poté byly vydány AZÚR 5. Takový postup však odnímá účastníkům právo na ochranu před nesprávným úředním postupem zadavatele i pořizovatele AZÚR 5, protože ty v době projednání návrhu MPP nebudou platné, byť návrh MPP z těchto neplatných AZÚR 5 vychází. Návrh MPP musí být v souladu s nadřazenou územně-plánovací dokumentací (ZÚR), což evidentně není.</p>
2201	MHMPXPJ1X4K3	Námítka	MHMPXPJ1X4K3	3009933	Nesouhlas	<p><b>Námítka č. 7</b> Podatel namítá nepřipustnou kumulaci rolí pořizovatele a schvalovatele MPP <b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy Při pořizování MPP dochází k nepřipustnému souběhu rolí pořizovatele a schvalovatele MPP, a to skrze osobu doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka. Pan architekt Hlaváček je od listopadu 2018 nejen 1. náměstkem primátora hl. m. Prahy, ale současně členem Rady hl. m. Prahy pro oblast územního rozvoje a územního plánu, životního prostředí, infrastruktury a technické vybavenosti a samozřejmě členem Zastupitelstva hl. m. Prahy. Pan architekt Hlaváček je zároveň osobou, která byla zodpovědná za pořizování MP, když byl až do září 2016 ředitelem Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, kde bylo zpracování MPP jeho hlavním úkolem. Územní plánování obecně (a územní plán Prahy speciálně) je natolik odbornou činností, že není reálně očekávat, že by role zastupitelů, kteří nejsou odborníci v této disciplíně byla „rovnocenná“. Členové kolektivních orgánů v takové záležitosti pochopitelně spoléhají na stanovisko odborníka, kterým pan arch. Hlaváček bezpochyby je. Nicméně tato jeho odbornost s sebou nese i nezpochybnitelný fakt, že v rámci Zastupitelstva není „jedním hlasem z 65“. Naopak jeho role a postavení v orgánech obce je v této specifické záležitosti natolik výrazná, že jeho názor (návrh, souhlas) bude rozhodující pro výsledek rozhodování celého kolektivního orgánu. Tento souběh rolí znamená významné ohrožení nezávislosti při schvalování MPP, když pan architekt Hlaváček z podstaty věci nebude nestranným za situace, kdy bude schvalovat svou vlastní několikaletou práci. Bývá nikoliv neobvyklou praxí, že se osoby, které se nacházejí ve „střetu zájmů“ vyloučí z projednávání a hlasování.</p>
2201	MHMPXPJ1X4K3	Námítka	MHMPXPJ1X4K3	3009934	Nesouhlas	<p><b>Námítka č. 8</b> Podatel namítá nesrozumitelnost a neurčitost návrhu MPP <b>Území dotčené námitkou:</b></p>



výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu". Navrhujeme sjednotit pojmy v MPP s pojmy v StZ.

2201	MHMPXPJ1X4K3	Námítka	MHMPXPJ1X4K3	3009950	Nesouhlas	<p>C) Čl. 5 odst. 1 písm. l) a m) <b>závazné části MPP</b></p> <p>Uvedená ustanovení definují termíny „stavební blok“ a „nestavební blok“, přičemž stavební blok slouží převážně pro stavební účely, naproti tomu nestavební blok je určen převážně pro nestavební účely.</p> <p><b>Je opakovaně užit neurčitý výraz „převážně“, což vede k nejednotnému výkladu. Je třeba stanovit jasný výklad/pojem.</b></p>
2201	MHMPXPJ1X4K3	Námítka	MHMPXPJ1X4K3	3009951	Nesouhlas	<p>D) Termíny „stavební“ a „nestavební“</p> <p>StZ v ust. § 2 odst. 1 písm. d) popisuje stavební pozemek jako pozemek, <i>jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje (dále jen „společné povolení“), anebo regulačním plánem.</i> Z toho potom vyplývá, že nestavební pozemek je pozemek, na kterém nelze realizovat stavbu. Dle MPP je možné, že i když je lokalita označená jako nestavební (např. zastavitelná nestavební), lze v ní realizovat určité stavby.</p> <p><b>Opakovaně navrhujeme pojmově sjednotit užívané výrazy v MPP se StZ.</b></p>
2201	MHMPXPJ1X4K3	Námítka	MHMPXPJ1X4K3	3009953	Nesouhlas	<p>E) Čl. 39 odst. 1 a odst. 2 <b>závazné části MPP</b></p> <p>a. v odst. 1 se uvádí, že v <i>zastavitelných lokalitách lze v souladu s podmínkami pro ně stanovenými umísťovat nové budovy a jiné stavby včetně změn stávajících budov nebo jiných staveb</i></p> <p>b. v odst. 2 se uvádí, že <i>specifickým rysem zastavitelných lokalit jsou lokality zastavitelné nestavební, které jsou vymezeny pro ochranu velkých parků uvnitř městské krajiny</i></p> <p>Upřesnění „zastavitelné lokality“ je uvedeno v čl. 62–64 MPP, a to formulacemi – zastavitelná produkční/obytná/rekreační lokalita. Stejně tak čl. 51-52-53 závazné části MPP. Např. čl. 53 2 b) MPP – les je vybaven ...<i>budovami a jinými stavbami, které přinášejí zvýšení uživatelské komfortu.</i> Dá se vyvodit, že např. ubytovací kapacity či restaurační zařízení uživatelský komfort zcela jistě zvyšují.</p>
2201	MHMPXPJ1X4K3	Námítka	MHMPXPJ1X4K3	3009955	Nesouhlas	<p>F) Čl. 51 <b>závazné části MPP</b></p> <p>Podle návrhu MPP lze do parkového areálu (nestavební urbánní struktura) umístit sportovní zařízení, tedy i klubové zařízení včetně restaurace, pivovar a ubytovacího zařízení?</p>
2201	MHMPXPJ1X4K3	Námítka	MHMPXPJ1X4K3	3009957	Nesouhlas	<p>Navrhujeme doplnit do funkce parků možnost umístění klubového zařízení včetně restaurace, pivovaru a ubytovacích zařízení.</p> <p>G) Čl. 64-65 <b>závazné části MPP</b></p> <p>Popisuje možnost využití zastavitelné a nezastavitelné rekreační lokality. V nezastavitelné rekreační lokalitě je možné umísťovat ...<i>budovy a jiné stavby, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu...</i> – může se tedy jednat i o ubytovací zařízení (hotely, ubytovny), restaurace apod.?</p> <p><b>Navrhujeme doplnit možnost umístit např. hotely a ubytovny.</b></p>
2201	MHMPXPJ1X4K3	Námítka	MHMPXPJ1X4K3	3009967	Nesouhlas	<p>H) Návrh MPP využívá k definování regulativů, resp. ke stanovení možností využití dané konkrétní lokality číselných výpočtů založených zejména na Koeficientech veřejných prostranství, koeficientech zastavění stavebního bloku, koeficientu OV, minimálních či maximálních podílů uličních prostranství, městských parků atd. V každé lokalitě může ale existovat (a jistě existuje) více subjektů – vlastníků.</p> <p>MPP vymezuje stavební bloky a určuje koeficient jejich zastavěnosti. Současně textová část Odůvodnění upozorňuje, že „<i>podíl zastavění stavebního bloku budovami nestanovuje podíl regulované (zastavěné) plochy budovy vůči jejímu pozemku v bloku (koeficient se nevztahuje na plochu pozemku, ale bloku!). To znamená, že nestanovuje přímou úměrou přepočitatelný podíl stavebního pozemku vůči ploše stavebního bloku. Podíl zastavění stavebního pozemku, či řešeného území se nestanovuje, resp. vyžaduje správní uvážení (nároží, kontext, typologie stavby, charakter území) zejména v kontextu předepsané struktury zástavby a požadavků na vztah uličních a stavebních čar a s ohledem na vyvážené zastavění daného bloku.</i>“ Z toho vyplývá, že MPP nestanovuje základní ani podrobné regulativy tak jako aktuální územní plán. Co znamená „správní uvážení“ a kdo jej bude činit? Stavební bloky jsou mnohde vymezeny tak, že obsahují současně jak již reálně zastavěné pozemky, tak i pozemky nezastavěné. Jak v tomto případě bude použit index Is a In? Jak bude stanovena budoucí zastavěnost, HPP atd. v tomto stavebním bloku, kde zastavěné pozemky využily vyšší koeficient (C, D a vyšší) a v bloku je uveden návrhový index 0,4? Použije se princip „kdo dřív přijde, ten dřív mele“? Dále souvisí s připomínkou J).</p> <p><b>Navrhujeme, aby MPP jednoznačně a nepochybnitelně stanovoval principy a konkrétní mechanismy upravující vztahy vlastníků v lokalitě k regulativům a nastavil pravidla pro využití dané lokality, nejlépe ponechat současné regulativy.</b></p>
2201	MHMPXPJ1X4K3	Námítka	MHMPXPJ1X4K3	3009969	Nesouhlas	<p>I) Zjištění možné HPP v plochách je na základě metodiky z návrhu MPP značně problematické, neboť je velice složité a nejednoznačné. Jak se ukázalo při přípravě územních studií v rozvojových plochách, historicky se na určitých územích pořizovalo více územních studií a každá z nich vykazovala jiné kapacity.</p> <p><b>Navrhujeme stanovit hodnotu maximální výškové regulace a maximální hodnoty zastavění vztažené vždy k ploše záměru, nikoliv k celé ploše či lokalitě.</b></p>
2201	MHMPXPJ1X4K3	Námítka	MHMPXPJ1X4K3	3009971	Nesouhlas	<p>J) Úprava <b>výškových hladin v návrhu Metropolitního plánu</b></p> <p>Návrh MPP jednoznačně snižuje hodnotu nemovitostí v některých (průřezově v rámci celého území hl. m. Prahy) územích, neboť stanovuje v dotčených územích nízkou výškovou hladinu, a to bez ohledu na vydaná územní rozhodnutí a na zpracovávané nebo již projednané územní studie.</p>
2201	MHMPXPJ1X4K3	Námítka	MHMPXPJ1X4K3	3009973	Nesouhlas	<p>Navrhujeme, aby MPP v některých inkriminovaných lokalitách toto „zahušťování“ umožňoval a aby umožnil výstavbu dostatečně kapacitních staveb a umožňoval ve vesnické struktuře a ve struktuře zahradního města umísťovat i 4 NP a nikoliv většinou pouze 2NP.</p> <p><b>Navrhujeme, aby v rámci návrhu MPP byly požadavky parametrické regulace stanoveny jednoznačně a současně, aby jejich uplatňování nebylo závislé na velikosti plochy záměru.</b></p>
2201	MHMPXPJ1X4K3	Námítka	MHMPXPJ1X4K3	3009974	Nesouhlas	<p>K) <b>Metropolitní priority a územní plány části Prahy</b></p> <p>V rámci návrhu MPP se vyskytují pozemky, které jsou součástí území, které je součástí tzv. metropolitních priorit a kde se předpokládá pořízení územního plánu části Prahy, v němž budou parametrické regulativy stanoveny plošně. Tento přístup je jakousi „skrytou“ stavební uzávěrou, neboť pořízení územního plánu části Prahy není závislé na vlastníchích pozemků, ale pouze na pořizovateli a na hl. m. Praze. Tímto však dochází k opětovné blokaci nakládání s pozemky a k ohrožení soukromého vlastnictví.</p> <p><b>Navrhujeme, aby byly regulativy v MPP stanoveny jednoznačně a dále, aby byly odstraněny metropolitní priority vázané na zpracování územních plánů části Prahy.</b></p>
2201	MHMPXPJ1X4K3	Námítka	MHMPXPJ1X4K3	3009974	Nesouhlas	<p>L) <b>Textová část závazné části – čl. 159</b></p> <p>„(2) <i>Zpodrobnění a upřesnění struktury zástavby, stejně jako upřesnění koridorů infrastruktury, je možné beze změny Metropolitního plánu. Zpodrobnění a upřesnění bude po vydání ÚPČP zahrnuto do nejbližší pravidelné aktualizace Metropolitního plánu.</i>“</p>



2201	MHMPXPJ1X4K3	Námítka	MHMPXPJ1X4K3	3009975	Nesouhlas	<p><u>M) MPP se nesmí odkazovat na PSP</u></p> <p>Není možné, aby dokument, jako je MPP odkazoval na definice, pojmy a požadavky, obsažené v PSP, protože se jedná o předpis nižší právní síly, který by měl vycházet z definic a pojmů obsažených v MPP.</p> <p><b>Požadujeme jednoznačně určit požadavky na rozhodování v území již v MPP, protože změnou PSP by mohlo dojít k nepřímé změně MPP, což je z hlediska právní závaznosti MPP nepřipustné. PSP schvaluje rada hl. m. Prahy, MPP schvaluje zastupitelstvo hl. m. Prahy</b></p>
2201	MHMPXPJ1X4K3	Námítka	MHMPXPJ1X4K3	3009977	Nesouhlas	<p>N) <u>Zrušení časové podmíněnosti</u> využití ploch ve stávajícím územním plánu, MPP na stávající plán hrubě nenavazuje bez řádného zdůvodnění</p> <p><u>Zrušení časové podmíněnosti</u> – samotná dikce v současné době platného územního plánu a chování orgánu obce ukazuje na to, že rezerva územního plánu byla obecně vnímána jako odkládací podmínka časově vymezená pro využití území, když změna územního plánu takového pozemku se nazývala „zrušení časové podmíněnosti“ a byla tak založena obvyklá praxe MHMP.</p> <p>Obec zveřejněním návrhu MPP <u>porušila legitimní očekávání</u> vlastníka pozemku, což obec nesmí činit bez vážného a dokladovaného důvodu. Zásah obce do práv vlastníků nemovitostí a pozemků musí být nejen hluboce zdůvodněn, ale také pouze nezbytně nutný.</p> <p>V každém případě má vlastník pozemku nárok na <b>náhradu škody</b>. Ta nevznikne až teprve případným schválením územního plánu, ale byla způsobena již samotným aktem zveřejnění MPP, kdy byla veřejným způsobem zpochybněna budoucí tržní hodnota pozemků vlastníka.</p>
2201	MHMPXPJ1X4K3	Námítka	MHMPXPJ1X4K3	3009983	Nesouhlas	<p>O) <u>Velká rozvojová území</u> definovaná v současné době platném územním plánu a jejich zrušení bez náležitého zdůvodnění v návrhu MPP</p> <p>V současné době platný územní plán hl. m. Prahy definuje Velká rozvojová území (VRÚ) na území hl. m. Prahy, kde bylo nutné pro rozhodování v území zpracovat podrobné územní podklady k tomu, aby mohla být zrušena časová podmíněnost – viz předchozí bod a území stabilizováno a připraveno pro rozhodování v území. Návrh MPP tato VRÚ zrušil bez náležitého odůvodnění, plocha využil převážně jako Krajinné rozraní nebo Produkční krajinu, čímž porušil legitimní očekávání vlastníků pozemků v těchto VRÚ. Takový postup je tedy v rozporu s již citovanou zásadou legitimního očekávání v řádný běh věcí, protože bez jakéhokoli zdůvodnění jsou prováděny velké změny oproti v současné době platnému územnímu plánu. MPP tak nijak nenavazuje na v současné době platný územní plán, boří původní koncepci a tu nahrazuje nekonkrétními regulativy a koncepcí dostavby centra Prahy opět bez náležitého zdůvodnění či oponentury.</p>
2201	MHMPXPJ1X4K3	Námítka	MHMPXPJ1X4K3	3009984	Nesouhlas	<p><u>P) Grafická část je zbytečně nepodrobná, rastr odpovídá měřítku 1 : 5 000 až 1 : 50 000</u></p>
<p>S ohledem na současný stav IT se jeví jako nepochopitelné, proč není návrh MPP vyveden s odpovídajícím rozlišením, aby bylo možné s MPP pracovat v měřítku 1 : 1000 a větším, tj. např. 1 : 500 a větším. Při umisťování staveb je takový požadavek oprávněný a není důvod pro nízké rozlišení návrhu MPP.</p>						
2201	MHMPXPJ1X4K3	Námítka	MHMPXPJ1X4K3	3009985	Nesouhlas	<p><b>Požadujeme, aby návrh MPP byl vyhotoven v rozlišení pro měřítko 1:500. Oproti v současné době platnému územnímu plánu, kdy byl tento zpracován graficky, je návrh MPP zpracován vektorově, což zvětšení základního měřítka umožňuje.</b></p> <p><u>Q) Čl. 109 Krajinné rozhraní a krajinný park</u></p> <p>„(1) <i>Krajinné rozhraní je pás nezastavitelných lokalit po obvodu souvislého zastavitelného území města. V krajinném rozhraní je kladen důraz na rozvoj vysokých rekreačních a kompozičních krajinných hodnot území. Příslušnost lokality ke krajinnému rozhraní je vymezena v grafické části Z 02.</i>“</p> <p>Krajinné rozhraní je nový pojem, definovaný v MPP. Ze své podstaty a definice se jedná o zeleň veřejně přístupnou, v souladu s ust. § 14b zákona č. 131/2000 Sb. a ustálenou judikaturou bude obec nucena za užívání takových ploch jako veřejného prostranství platit, pokud neumožní či zakáže takové pozemky oplotit.</p>
<p>Není možné provozovat veřejnou zeleň či soukromou rekreaci na cizích pozemcích s odkazem na závaznost územního plánu, aniž by byla obec povinna vydat bezdůvodné obohacení za užívání takové zeleně svými občany vlastníkům takto definovaných pozemků. Roční náklady jsou ve stovkách mil. Kč.</p>						
<p><b>Požadujeme tedy z důvodu předcházení škod, aby takové plochy bylo možné oplotit, aby nebyly veřejně přístupné bez omezení a aby plnily převážně estetický dojem bez fyzického přístupu občanů a návštěvníků hl. m. Prahy.</b></p>						
<p><b>Dále požadujeme, aby krajinné rozhraní a krajinný park ze své definice nebyl jednou provždy zapovězen změnám MPP, protože takové uzavření změnám by podvázalo možný rozvoj obce hl. m. Praha. Změny MPP projednává a schvaluje stejný orgán, tj. zastupitelstvo hl. m. Prahy, jako schvaluje MPP. Není tedy důvod předem zapovídat možné změny MPP.</b></p>						
2201	MHMPXPJ1X4K3	Námítka	MHMPXPJ1X4K3	3009986	Nesouhlas	<p><b>Dále požadujeme podrobným výčtem definovat druh staveb, které je možné v území umístit a definovat činnosti, které lze v území provádět.</b></p> <p><u>R) Článek 62 Zastavitelná produkční lokalita</u></p> <p>„(1) <i>Hlavním využitím zastavitelné produkční lokality je průmyslové a logistické zázemí města s vyšší zátěží území. Lokality jsou vymezeny pro ochranu a rozvoj tohoto specifického určení.</i>“</p>
<p>Požadujeme, aby pro umístění Zastavitelné produkční lokality byla stanovena podmínka minimální vzdálenosti od Obytné lokality nejméně 250 m, resp. že Zastavitelná produkční lokalita nesmí těsně sousedit či navazovat na Obytnou lokalitu z důvodu ochrany zdraví obyvatel obytné lokality. Při umístění takové lokality musí být především dbáno na její dopravní obslužnost a na limity hluku a prachu, který taková produkční lokalita produkuje.</p>						
2201	MHMPXPJ1X4K3	Námítka	MHMPXPJ1X4K3	3009987	Nesouhlas	<p><u>S) Veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejně prospěšná opatření (VPO)</u></p> <p>MPP vymezuje VPS a VPO, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Toto bezpochyby zasahuje do výkonu vlastnických práv jednotlivých vlastníků. Většina VPS a VPO je zbytečně vedena přes pozemky v soukromém vlastnictví, a to i přes pozemky stabilizované a současným plánem určené k zastavění. V bezprostřední blízkosti některých VPS a VPO přitom Hlavní město Praha vlastní mnohdy rozměrné pozemky. Vlastníci minimálně / částečně dotčených pozemků navíc nemají jistotu, že takto „fixovaná“ stavba v budoucnu nezasáhne pozemky v mnohem větším měřítku, či dokonce kompletně neznehodnotí., jak ukázala např. aktualizace č. 3 Zásad územního rozvoje.</p>
<p><b>Navrhujeme citlivě přehodnotit vymezené VPS a VPO, zahrnout vlastníky pozemků do projednávání. Požadujeme umístit VPS a VPO v maximální míře na pozemky obce a minimalizovat dopad na soukromé vlastnictví.</b></p>						

2201	MHMPXPJ20POW	Námítka	MHMPXPJ20POW	3010884	Nesouhlas	<p><b>Námítky k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)</b></p> <p>Magistrát hlavního města Prahy, Odbor územního rozvoje, jako pořizovatel zveřejnil veřejnou vyhláškou oznámení o konání dvou veřejných projednání a vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) dle § 52 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“). Současně pořizovatel poučil o možnosti uplatnit k návrhu Metropolitního plánu (dále jen „MPP“) stanoviska, připomínky a námítky, a to nejpozději do 7 dnů ode dne druhého veřejného projednání, tj. do 30. 6. 2022 včetně.</p> <p>Podatel jako vlastník dotčený návrhem územně plánovací dokumentace tímto podává ve stanovené lhůtě k návrhu MPP své, níže uvedené námítky dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.</p> <p>Pozemky ve vlastnictví Vlastníka:</p> <p>Vlastník má ve vlastnictví pozemek parc. č. 1082, zapsaný na LV č. 1360 pro katastrální území Nebušice, obec Praha.</p> <p><b>Námítka č.1</b></p> <p>Území dotčené námitkou: Pozemek parc. č. 1082 (20 691 m²) v k.ú. Nebušice.</p> <p>Pozemek je určen jako krajinné rozhraní. Požadujeme na pozemku zcela vypustit, či alespoň minimalizovat plochu krajinného rozhraní. Podrobné odůvodnění ohledně diskriminace majitelů pozemků v krajinném rozhraní viz. námítka č. 4.</p> <p>Pozemek je částečně dotčen Individuálními regulativy – ÚSES, požadujeme jejich přehodnocení – přemístění na obecní pozemky či vypuštění.</p> <p>Zařazení pozemku do krajinného rozhraní, resp. zatížení regulativy představuje neproporcionální zásah do práv vlastníka, který je v rozporu se zásadou minimalizace zásahu do majetkových práv.</p>
2201	MHMPXPJ20POW	Námítka	MHMPXPJ20POW	3010887	Nesouhlas	<p><b>Námítka č. 2</b></p> <p>Území dotčené námitkou: Pozemek parc. č. 1082 v k.ú. Nebušice.</p> <p>Navrhují zařadit cca 25 % pozemku do zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím a navazujících 75 % pozemku do nezastavitelné plochy s přírodním využitím.</p>
2201	MHMPXPJ20POW	Námítka	MHMPXPJ20POW	3010895	Nesouhlas	<p><b>Námítka č. 3</b></p> <p>Podatel namítá neurčitost a nejednoznačnost návrhu MPP</p> <p>Území dotčené námitkou: Celé správní území hl. města Prahy</p> <p>Návrh MPP je prezentován v měřítku 1:5000 a hranice jednotlivých ploch proto nejsou dostatečně určité, když nejsou definovány lomové body v souřadnicích a územní plán není zakreslen na podkladu katastrální mapy způsobem, který by byl určitý a jednoznačný. Pro porovnání – aktuální územní plán z roku 1999 umožňuje přiblížení až do měřítka 1:200, tzn. je 25x přesnější.</p> <p>Neurčitost a z toho plynoucí nejednoznačnost výkresů je pak zvláště patrná na hranicích zastavitelných a nezastavitelných území, kde masivní ohraničení zastavitelného území znemožňuje určit a rozpoznat hranice pozemků. Podobnou neurčitost a nejednoznačnost přinášejí zákresy značek v mapách (např. zachytná / retenční nádrž), když umístění značky do výkresu s měřítkem 1:5000 je natolik neurčitě, že znemožňuje určit jakých vlastníků se omezení dané umístěním dané infrastruktury dotýká. Tato neurčitost vede k nejistotě vlastníků pozemků a je schopna přivodit jim újmu, pokud se nebudou v rámci námitek bránit vůči všem alternativám, které z nepřesných a neurčitých zákresů mohou teoreticky vzejít.</p>
2201	MHMPXPJ20POW	Námítka	MHMPXPJ20POW	3010896	Nesouhlas	<p><b>Námítka č. 4</b></p> <p>Podatel namítá diskriminaci vlastníků v Krajinném rozhraní a „Přípraží“</p> <p>Území dotčené námitkou: Celé správní území hl. města Prahy</p> <p>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 krajíně, 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 zvýhodnění všichni ostatní, zejména ale vlastníci pozemků v „Praze“. Vymezení „Přípraží“ je nadto definováno v rámci AZÚR 5, které dosud nebyly schváleny.</p> <p>Samotný název „Přípraží“ vytváří pocit menší hodnoty oproti označení „Praha“ a je proto způsobilý zapříčinit cenový chaos, který se zdaleka nedotkne pouze vlastníků pozemků, ale zasáhne nepochybně do navazujících obchodních a finančních vztahů (např. hypoték), kdy reálně hrozí, že finanční ústavy budou považovat pozemky v „Přípraží“ za méně hodnotné a mohou požadovat dozajištění. Zavedení pojmu „Přípraží“ je excesivní a neodůvodněný zásah do majetkových práv, který není odůvodněn a je v rozporu se zásadami proporcionality a minimalizací zásahu do vlastnických práv.</p>
2201	MHMPXPJ20POW	Námítka	MHMPXPJ20POW	3010906	Nesouhlas	<p><b>Námítka č. 5</b></p> <p>Podatel namítá nezákonnost návrhu MPP pro rozpor s nadřazenou dokumentací</p> <p>Území dotčené námitkou: celé správní území hl. města Prahy</p> <p>Návrh MPP musí být dle § 43 stavebního zákona v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, musí tedy vycházet z aktualizovaných Zásad územního rozvoje hl. města Prahy (dále jen „ZÚR“). Návrh MPP je však veřejně projednáván, aniž došlo ke schválení Aktualizace č. 5 (dále jen „AZÚR“, z níž však návrh MPP obsahově vychází (mj. v případě krajinných rozhraní).</p> <p>O pořízení návrhu MPP bylo rozhodnuto v roce 2012, dne 27. 6. 2018 proběhlo společné jednání o návrhu MPP a současně ve stejném období byla dne 14. 6. 2018 usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy schválena zpráva o uplatňování ZÚR. Fakticky tak již od roku 2018 probíhalo souběžné pořizování AZÚR a metropolitního plánu. Tento stav byl zhojen až v roce 2021, kdy Zastupitelstvo hlavního města Prahy usnesením ze dne 18. 3. 2021, č. 25/15, schválilo postupem dle § 8 odst. 2 stavebního zákona souběžné pořízení Aktualizace č. 5 Zásad hl. m. Prahy s novým územním plánem hl. m. Prahy (metropolitním plánem). Tento postup je však dle podatele v rozporu se zásadou předvídatelnosti, protože pojmy a kategorie v území, použité v návrhu MPP budou až následně schváleny v nadřazené dokumentaci (AZÚR), tedy nejprve bude veřejně projednán MPP, aby teprve poté byly vydány AZÚR 5. Takový postup však odnímá účastníkům právo na ochranu před nesprávným úředním postupem zadavatele i pořizovatele AZÚR 5, protože ty v době projednání návrhu MPP nebudou platné, byť návrh MPP z těchto neplatných AZÚR 5 vychází. Návrh MPP musí být v souladu s nadřazenou územně-plánovací dokumentací (ZÚR), což evidentně není.</p>
2201	MHMPXPJ20POW	Námítka	MHMPXPJ20POW	3010911	Nesouhlas	<p><b>Námítka č. 6</b></p> <p>Podatel namítá nepřipustnou kumulaci rolí pořizovatele a schvalovatele MPP</p> <p>Území dotčené námitkou: Celé správní území hl. města Prahy</p> <p>Při pořizování MPP dochází k nepřipustnému souběhu rolí pořizovatele a schvalovatele MPP, a to skrze osobu Doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka. Pan architekt Hlaváček je od listopadu 2018 nejen 1. náměstkem primátora hl. m. Prahy, ale současně členem Rady hl. m. Prahy pro oblast územního rozvoje a územního plánu, životního prostředí, infrastruktury a technické vybavenosti a samozřejmě členem Zastupitelstva hl. m. Prahy. Pan architekt Hlaváček je zároveň osobou, která byla zodpovědná za pořizování MP, když byl až do září 2016 ředitelem Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, kde bylo zpracování MPP jeho hlavním úkolem. Územní plánování obecně (a územní plán Prahy speciálně) je natolik odbornou činností, že není reálné očekávat, že by role zastupitelů, kteří nejsou odborníci v této disciplíně byla „rovnocenná“. Členové kolektivních orgánů v takové záležitosti pochopitelně spoléhají na stanovisko odborníka, kterým pan arch. Hlaváček bezpochyby je. Nicméně tato jeho odbornost s sebou nese i nezpochybnitelný fakt, že v rámci Zastupitelstva není „jedním hlasem z 65“. Naopak jeho role a postavení v orgánech obce je v této specifické záležitosti natolik výrazná, že jeho názor (návrh, souhlas) bude rozhodující pro výsledek rozhodování celého kolektivního orgánu. Tento souběh rolí znamená významné ohrožení nezávislosti při schvalování MPP, když pan architekt Hlaváček z podstaty věci nebude nestranným za situace, kdy bude schvalovat svou vlastní několikaletou práci. Bývá nikoliv neobvyklou praxí, že se osoby, které se nacházejí ve „střetu zájmů“ vyloučí z projednávání a hlasování.</p>
2201	MHMPXPJ20POW	Námítka	MHMPXPJ20POW	3010917	Nesouhlas	<p><b>Námítka č. 7</b></p> <p>Podatel namítá nesrozumitelnost a neurčitost návrhu MPP</p> <p>Území dotčené námitkou:</p> <p>Celé správní území hl. města Prahy</p> <p>Metropolitní plán je nepochybně dokument, který zasahuje do majetkových práv vlastníků pozemků. Prostřednictvím povoleného využití území (pozemku) fakticky určuje tržní cenu pozemku. Jako obecně závazný dokument, který zasahuje do cizích majetkových práv pak musí splňovat zákonné požadavky na jednoznačnost, srozumitelnost a určitost právního úkonu. Podle konstantní judikatury je právní úkon nesrozumitelný, jestliže ani jeho výkladem nelze – objektivně posuzováno – zjistit, jaký obsah jím měl být vlastně vyjádřen. Neurčitý je pak právní úkon, kde vyjádření projevu je sice srozumitelné, avšak neurčitý je jeho obsah. Objektivně pochopitelný je pak právní úkon tehdy, může – li jej „typický adresát úkonu“ bez rozumných pochybností o obsahu odpovídajícím způsobem vnímat. Návrh MPP je prezentován způsobem umožňujícím dálkový přístup a je možné stáhnout všechny jeho části – grafické, textové i odůvodnění. Jedná se však o 22 GB dat, rozdělených do stovek souborů, které jsou přehledné a srozumitelné jen zdánlivě. Typický adresát (vlastník pozemku) tedy nedostává budoucí závaznou právní normu zpracovanou způsobem, který by byl pro něj srozumitelný a určitý bez toho, aby si najal specialisty na územní plánování. V rámci této námítky je potřeba vzít v úvahu časové hledisko, tzn. kolik času měl k dispozici zpracovatel MPP (zadání v roce 2012) a kolik času mají dotčení vlastníci (od 26.4.2022 do 30.6.2022, tedy 65 dnů.) Nesrozumitelnost a neurčitost podkladů znemožňuje adresátům účinnou obranu jejich majetkových práv.</p>

2201	MHMPXPJ20POW	Námitka	MHMPXPJ20POW	3010920	Nesouhlas	<p>Návrh MPP spolu s připravovanou novelou stavebního zákona zavádí na trhu kolosální nejistotu, která je zvýrazněna průměrnou délkou územního/stavebního řízení v Praze. Pokud ani profesionálové nejsou schopní odhadnout, kdy vstoupí MPP v platnost, resp. co se stane, pokud Praha nebude mít nový územní do konce roku 2025 (viz. navrhovaný § 322 odst. 4 stavebního zákona), pak je otázkou, do jaké míry může s návrhem MPP pracovat běžná veřejnost. Návrh MPP jistě nemá být dokumentem určeným pouze pro specialisty na územní plánování. Pokud se pořizovatel MPP rozhodl vypracovat zcela nový územní plán (nová grafika, terminologie, koncepce, vrstvy) pak měl postupovat adresně a upozornit dotčené vlastníky, jak MPP do jejich majetkových práv konkrétně zasahuje. V rámci téměř 10ti let příprav nepochybně byl prostor zpracovat adresné porovnání stávajícího a nového ÚP a vlastníky adresně oslovit. V rámci poskytnutých 65 dnů není běžný adresát (majitel pozemku) schopen vzhledem k nesrozumitelnosti a neurčitosti podkladů svá majetková práva hájit.</p> <p><b>Námitka č. 8</b> Podatel namítá neurčitost základní koncepce MPP Území dotčené námitkou: Celé správní území hl. města Prahy V čl. 10 textové části návrhu MPP je definováno deset tezí MPP, přičemž většina z nich je natolik obecná a bezobsažná, že jejich budoucí výklad nutně přinese nepředvídatelnost a různý výklad ze strany orgánů samosprávy. Vedle obecnosti chybí i odůvodnění ve směru k dotčeným vlastníkům pozemků, jako kdyby vlastníci pozemků byli až tou poslední kategorií, o kterou v územním plánování jde. Nepředvídatelnost MPP vyplývá i z rozlišení ploch, když návrh MPP v zásadě rozlišuje pouze tři kategorie zastavitelných lokalit (obytná, rekreační a produkční). Každý adresát má v důsledku tohoto návrhu mnohem menší šanci předvídat, co se v příslušném území (lokalitě) bude fakticky nacházet.</p> <p><b>Námitka č. 9</b> Podatel namítá absenci přezkoumatelného odůvodnění návrhu MPP Území dotčené námitkou: Celé správní území hl. města Prahy Odůvodnění MPP není přezkoumatelné, když neposkytuje srozumitelný podklad a odůvodnění zejména pak pro zvolenou koncepci dostřednosti a z ní plynoucí dělení majitelů pozemků na majitele v Praze, Přípraží, Krajinném rozhraní a Otevřené krajině. Není zejména přezkoumatelné odůvodněna koncepce Přípraží (s převážně navrhovanými strukturami „vesnická (05)“ a „zahradní město (06)“), která je v rozporu s koncepcí Modernistického města. Zcela chybí odůvodnění, proč by měli být nepřiměřeně omezováni vlastníci pozemků v Přípraží, když MPP současně respektuje a přijímá modernistickou zástavbu, která se v četných případech nachází za hranicemi krajinného rozhraní.</p> <p><b>Námitka č. 10</b> Podatel namítá absenci vypořádání připomínek z roku 2018 Území dotčené námitkou: Celé správní území hl. města Prahy Coby osoba, která podala v roce 2018 připomínky k návrhu Metropolitního plánu podávám námitku, že vyhodnocení mých připomínek podaných v roce 2018 neproběhlo řádně a proces přijímání Metropolitního plánu je z toho důvodu zatížen vadou. Coby osoba, která podala připomínky jsem nebyl schopen zjistit, zda bylo mým připomínkám vyhověno či nikoliv, resp. jaké byly argumenty pořizovatele MPP pro nevyhovění mým připomínkám. Přes vynaloženou snahu jsem nebyl v rámci zveřejněných 21 pdf souborů z kategorie „06_nevyzvani“ schopen své připomínky ani vyhledat, natož pak zjistit, proč byly vypořádány a odůvodněny zvoleným způsobem.</p> <p><b>Námitka č. 11</b> Podatel namítá nepřiměřený zásah do majetkových práv v důsledku zrušení „územních rezerv“ a velkých rozvojových území (VRÚ) bez náhrady a odůvodnění Území dotčené námitkou: Celé správní území hl. města Prahy Návrh MPP bez náhrady ruší územní rezervy a VRÚ. Územní rezervy, jakož i územní rezervy v rámci VRÚ jsou rušeny bez odůvodnění, tedy aniž by taková změna byla opřena o racionální a přezkoumatelné důvody, jak vyžaduje judikatura Nejvyššího správního soudu v případech, kdy dochází k nahrazení územní rezervy plochou s jiným účelem, než pro který byla územní rezerva zřízena. Návrh MPP zrušení územních rezerv a VRÚ žádným způsobem neodůvodňuje, jako kdyby v dosud platném územním plánu neexistovaly, jako by neexistovalo jejich ukotvení v rámci § 23b stavebního zákona. Neodůvodněné zrušení územních rezerv a zejména územních rezerv v rámci VRÚ porušuje princip legitimního očekávání a princip kontinuity územního plánování. Legitimní očekávání vlastníků pozemků v územních rezervách bylo dáno nejen fakticky jinou tržní (odhadní) hodnotou pozemku, ale i faktickým přístupem správních orgánů obce, které ke změně územních rezerv na pozemky se shodným způsobem využití přistupovali jinak než k žádostem o změnu územního plánu v situaci, kdy cílový stav využití pozemku neodpovídal způsobu využití dosavadnímu. Důležitý je rovněž fakt, že „územní rezervy“ byly akceptovány trhem v tom smyslu, že tržní cena pozemků v územní rezervě byla doložitelně vyšší, a to nikoliv nepodstatně, nýbrž v četných případech dokonce v řádech. Od vydání ÚP v roce 1999 vlastníci pozemků v územní rezervě marně čekali, že dojde k „odblokování časové podmíněnosti“ a návrh MPP je nepochybně tím hlavním důvodem, aby k takovému kroku došlo. Pořizovatel MPP bohužel přistoupil k územním rezervám jako kdyby neexistovaly, což je zjevné porušení legitimního očekávání vlastníků, které bylo akceptováno jak trhem, tak faktickým přístupem příslušných obecních orgánů.</p> <p><b>III.</b> <b>Podatel uplatňuje námitky proti textové části návrhu MPP</b> Území dotčené námitkami: Celé správní území hl. města Prahy A) Územní plán obce (ÚPO) je vydáván formou opatření obecné povahy (viz. ust. § 172 a násl. SR). Jeho text musí být jasný, srozumitelný a neměl by připouštět různé varianty výkladu. Z tohoto hlediska je celá textová část MPP nesrozumitelná, komplikovaná a nejednoznačná. Navrhujeme text kompletně přepracovat za účelem zjednodušení a zpřehlednění.</p> <p><b>B) čl. 3, odst. 3) MPP</b> Článek definuje pojem „jiná stavba“ tak, že pro účely MPP se tímto rozumí mimo budov všechny stavby, zařízení a opatření ve smyslu stavebního zákona. Ve SZ je použit termín „stavba“ bez dalších přívlastků. Stavbu definuje jako „... veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnicí funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu“. Navrhujeme sjednotit pojmy v MPP s pojmy v StZ.</p> <p><b>C) Čl. 5 odst. 1 písm. l) a m) závazné části MPP</b> Uvedená ustanovení definují termíny „stavební blok“ a „nestavební blok“, přičemž stavební blok slouží převážně pro stavební účely, naproti tomu nestavební blok je určen převážně pro nestavební účely. Je opakovaně užít neurčitý výraz „převážně“, což vede k nejednotnému výkladu. Je třeba stanovit jasný výklad/pojem</p> <p><b>D) Termíny „stavební“ a „nestavební“</b> StZ v ust. § 2 odst. 1 písm. d) popisuje stavební pozemek jako pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje (dále jen „společné povolení“), anebo regulačním plánem. Z toho potom vyplývá, že nestavební pozemek je pozemek, na kterém nelze realizovat stavbu. Dle MPP je možné, že i když je lokalita označená jako nestavební (např. zastavitelná nestavební), lze v ní realizovat určité stavby. Opakovaně navrhujeme pojmově sjednotit užívané výrazy v MPP se StZ.</p> <p><b>E) Čl. 39 odst. 1 a odst. 2 závazné části MPP</b> a. v odst. 1 se uvádí, že v zastavitelných lokalitách lze v souladu s podmínkami pro ně stanovenými umísťovat nové budovy a jiné stavby včetně změn stávajících budov nebo jiných staveb b. v odst. 2 se uvádí, že specifickým rysem zastavitelných lokalit jsou lokality zastavitelné nestavební, které jsou vymezeny pro ochranu velkých parků uvnitř městské krajiny Upřesnění „zastavitelné lokality“ je uvedeno v čl. 62–64 MPP, a to formulacemi – zastavitelná produkční/obytná/rekreační lokalita. Stejně tak čl. 51-52-53 závazné části MPP. Např. čl. 53 2 b) MPP – les je vybaven ...budovami a jinými stavbami, které přinášejí zvýšení užitelské komfortu. Dá se vyvodit, že např. ubytovací kapacity či restaurační zařízení užitelský komfort zcela jistě zvyšují. Navrhujeme změnit definici označení – např. pouze nestavební.</p> <p><b>F) Čl. 51 závazné části MPP</b> Podle návrhu MPP lze do parkového areálu (nestavební urbánní struktura) umístit sportovní zařízení, tedy i klubové zařízení včetně restaurace, pivovar a ubytovacího zařízení? Navrhujeme doplnit do funkce parků možnost umístění klubového zařízení včetně restaurace, pivovaru a ubytovacích zařízení.</p> <p><b>G) Čl. 64-65 závazné části MPP</b> Popisuje možnost využití zastavitelné a nezastavitelné rekreační lokality. V nezastavitelné rekreační lokalitě je možné umísťovat ...budovy a jiné stavby, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu... – může se tedy jednat i o ubytovací zařízení (hotely, ubytovny), restaurace apod.? Navrhujeme doplnit možnost umístit např. hotely a ubytovny.</p>
2201	MHMPXPJ20POW	Námitka	MHMPXPJ20POW	3010922	Nesouhlas	
2201	MHMPXPJ20POW	Námitka	MHMPXPJ20POW	3010923	Nesouhlas	
2201	MHMPXPJ20POW	Námitka	MHMPXPJ20POW	3010938	Nesouhlas	
2201	MHMPXPJ20POW	Námitka	MHMPXPJ20POW	3010948	Nesouhlas	
2201	MHMPXPJ20POW	Námitka	MHMPXPJ20POW	3010949	Nesouhlas	
2201	MHMPXPJ20POW	Námitka	MHMPXPJ20POW	3010951	Nesouhlas	
2201	MHMPXPJ20POW	Námitka	MHMPXPJ20POW	3010952	Nesouhlas	
2201	MHMPXPJ20POW	Námitka	MHMPXPJ20POW	3010953	Nesouhlas	
2201	MHMPXPJ20POW	Námitka	MHMPXPJ20POW	3010954	Nesouhlas	
2201	MHMPXPJ20POW	Námitka	MHMPXPJ20POW	3010955	Nesouhlas	

2201	MHMPXPJ20POW	Námitka	MHMPXPJ20POW	3010956	Nesouhlas	<p><b>H) Návrh MPP využívá k definování regulativů, resp. ke stanovení možnosti využití dané konkrétní lokality číselných výpočtů založených zejména na Koeficientech veřejných prostranství, koeficientech zastavění stavebního bloku, koeficientu OV, minimálních či maximálních podílů uličních prostranství, městských parků atd. V každé lokalitě může ale existovat (a jistě existuje) více subjektů – vlastníků.</b></p> <p>MPP vymezuje stavební bloky a určuje koeficient jejich zastavěnosti. Současně textová část Odůvodnění upozorňuje, že „podíl zastavění stavebního bloku budovami nestanovuje podíl regulované (zastavěné) plochy budovy vůči jejímu pozemku v bloku (koeficient se nevztahuje na plochu pozemku, ale bloku!). To znamená, že nestanovuje přímou úměrou přepočitatelný podíl stavebního pozemku vůči ploše stavebního bloku. Podíl zastavění stavebního pozemku, či řešeného území se nestanovuje, resp. vyžaduje správní uvážení (nároží, kontext, typologie stavby, charakter území) zejména v kontextu předepsané struktury zástavby a požadavků na vztah uličních a stavebních čar a s ohledem na vyvážené zastavění daného bloku.“ Z toho vyplývá, že MPP nestanovuje základní ani podrobné regulativy tak jako aktuální územní plán. Co znamená „správní uvážení“ a kdo jej bude činit? Stavební bloky jsou mnohde vymezeny tak, že obsahují současně jak již reálně zastavěné pozemky, tak i pozemky nezastavěné. Jak v tomto případě bude použit index ls a ln? Jak bude stanovena budoucí zastavěnost, HPP atd. v tomto stavebním bloku, kde zastavěné pozemky využily vyšší koeficient (C, D a vyšší) a v bloku je uveden návrhový index 0,4? Použije se princip „kdo dřív přijde, ten dřív mele“? Dále souvisí s připomínkou J).</p> <p>Navrhujeme, aby MPP jednoznačně a nepochybnitelně stanovoval principy a konkrétní mechanismy upravující vztahy vlastníků v lokalitě k regulativům a nastavil pravidla pro využití dané lokality, nejlépe ponechat současnou regulativu.</p>
2201	MHMPXPJ20POW	Námitka	MHMPXPJ20POW	3010958	Nesouhlas	<p><b>I) Zjištění možné HPP v plochách je na základě metodiky z návrhu MPP značně problematické, neboť je velice složité a nejednoznačné. Jak se ukázalo při přípravě územních studií v rozvojových plochách, historicky se na určitých územích požívalo více územních studií a každá z nich vykazovala jiné kapacity.</b></p> <p>Navrhujeme stanovit hodnotu maximální výškové regulace a maximální hodnoty zastavění vztažené vždy k ploše záměru, nikoliv k celé ploše či lokalitě.</p>
2201	MHMPXPJ20POW	Námitka	MHMPXPJ20POW	3010959	Nesouhlas	<p><b>J) Úprava výškových hladin v návrhu Metropolitního plánu</b></p> <p>Návrh MPP jednoznačně snižuje hodnotu nemovitostí v některých (průřezově v rámci celého území hl. m. Prahy) územích, neboť stanovuje v dotčených územích nízkou výškovou hladinu, a to bez ohledu na vydaná územní rozhodnutí a na zpracovávané nebo již projednané územní studie.</p> <p>Navrhujeme, aby MPP v některých inkriminovaných lokalitách toto „zahušťování“ umožňoval a aby umožnil výstavbu dostatečně kapacitních staveb a umožňoval ve vesnické struktuře a ve struktuře zahradního města umisťovat i 4 NP, a nikoliv většinou pouze 2NP.</p> <p>Navrhujeme, aby v rámci návrhu MPP byly požadavky parametrické regulace stanoveny jednoznačně a současně, aby jejich uplatňování nebylo závislé na velikosti plochy záměru.</p>
2201	MHMPXPJ20POW	Námitka	MHMPXPJ20POW	3010960	Nesouhlas	<p><b>K) Metropolitní priority a územní plány části Prahy</b></p> <p>V rámci návrhu MPP se vyskytují pozemky, které jsou součástí území, které je součástí tzv. metropolitních priorit a kde se předpokládá pořízení územního plánu části Prahy, v němž budou parametrické regulativy stanoveny plošně. Tento přístup je jakousi „skrytou“ stavební uzávěrou, neboť pořízení územního plánu části Prahy není závislé na vlastnictvích pozemků, ale pouze na pořízovateli a na hl. m. Praze. Tímto však dochází k opětovné blokaci nakládání s pozemky a k ohrožení soukromého vlastnictví.</p> <p>Navrhujeme, aby byly regulativy v MPP stanoveny jednoznačně a dále, aby byly odstraněny metropolitní priority vázané na zpracování územních plánů části Prahy.</p>
2201	MHMPXPJ20POW	Námitka	MHMPXPJ20POW	3011102	Nesouhlas	<p><b>L) Textová část závazné části – čl. 159</b></p> <p>„(2) Zpodrobnění a upřesnění struktury zástavby, stejně jako upřesnění koridorů infrastruktury, je možné beze změny Metropolitního plánu. Zpodrobnění a upřesnění bude po vydání ÚPČP zahrnuto do nejbližší pravidelné aktualizace Metropolitního plánu.“</p> <p>Jedná se o matoucí informaci ohledně pořízení ÚPČP, není zřejmé, zda se cit. odst. (2) týká postupu pořízení nebo umožňuje změny v MPP na základě zpodrobnění či upřesnění struktury zástavby nebo koridorů infrastruktury. Termín „možné“ neurčuje jednoznačně mantinely, tj. připouští měnit MPP bez odpovídající procedury změny územního plánu na základě ÚPČP. Není dána míra a rozsah. Takové ustanovení je v rozporu se StZ.</p> <p>„(3) Vydání ÚPČP není podmínkou pro rozhodování v území, Do doby účinnosti ÚPČP se rozhoduje podle Metropolitního plánu.“</p> <p>Není dán časový horizont pro zpracování, projednání a schválení ÚPČP, dané metropolitními prioritami a kdo bude tyto ÚPČP zpracovávat. U transformačních a rozvojových ploch by mělo být rozhodování v území přímo podmíněno zpracováním ÚPČP, jinak hrozí neregulované zastavování ploch zrušených stavebních uzávěr.</p>
2201	MHMPXPJ20POW	Námitka	MHMPXPJ20POW	3011103	Nesouhlas	<p><b>M) MPP se nesmí odkazovat na PSP</b></p> <p>Není možné, aby dokument, jako je MPP odkazoval na definice, pojmy a požadavky, obsažené v PSP, protože se jedná o předpis nižší právní síly, který by měl vycházet z definic a pojmů obsažených v MPP.</p> <p>Požadujeme jednoznačně určit požadavky na rozhodování v území již v MPP, protože změnou PSP by mohlo dojít k nepřímé změně MPP, což je z hlediska právní závaznosti MPP nepřipustné. PSP schvaluje rada hl. m. Prahy, MPP schvaluje zastupitelstvo hl. m. Prahy</p>
2201	MHMPXPJ20POW	Námitka	MHMPXPJ20POW	3011104	Nesouhlas	<p><b>N) Zrušení časové podmíněnosti využití ploch ve stávajícím územním plánu, MPP na stávající plán hrubě nenavazuje bez řádného zdůvodnění</b></p> <p>Zrušení časové podmíněnosti – samotná dikce v současné době platného územního plánu a chování orgánu obce ukazuje na to, že rezerva územního plánu byla obecně vnímána jako odkládací podmínka časově vymezená pro využití území, když změna územního plánu takového pozemku se nazývala „zrušení časové podmíněnosti“ a byla tak založena obvyklá praxe MHMP.</p> <p>Obec zveřejněním návrhu MPP porušila legitimní očekávání vlastníka pozemku, což obec nesmí činit bez vážného a dokladovaného důvodu. Zásah obce do práv vlastníků nemovitostí a pozemků musí být nejen hluboce zdůvodněn, ale také pouze nezbytně nutný.</p> <p>V každém případě má vlastník pozemku nárok na náhradu škody. Ta nevznikne až teprve případným schválením územního plánu, ale byla způsobena již samotným aktem zveřejnění MPP, kdy byla veřejným způsobem zpochybněna budoucí tržní hodnota pozemků vlastníka.</p>
2201	MHMPXPJ20POW	Námitka	MHMPXPJ20POW	3011110	Nesouhlas	<p><b>O) Velká rozvojová území definovaná v současné době platném územním plánu a jejich zrušení bez náležitého zdůvodnění v návrhu MPP</b></p> <p>V současné době platný územní plán hl. m. Prahy definuje Velká rozvojová území (VRÚ) na území hl. m. Prahy, kde bylo nutné pro rozhodování v území zpracovat podrobné územní podklady k tomu, aby mohla být zrušena časová podmíněnost – viz předchozí bod a území stabilizováno a připraveno pro rozhodování v území. Návrh MPP tato VRÚ zrušil bez náležitého odůvodnění, plocha využil převážně jako Krajinné rozraní nebo Produkční krajinu, čímž porušil legitimní očekávání vlastníků pozemků v těchto VRÚ. Takový postup je tedy v rozporu s již citovanou zásadou legitimního očekávání v řádný běh věcí, protože bez jakéhokoliv zdůvodnění jsou prováděny velké změny oproti v současné době platnému územnímu plánu. MPP tak nijak nenavazuje na v současné době platný územní plán, boří původní koncepci a tu nahrazuje nekonkrétními regulativy a koncepcí dostavby centra Prahy opět bez náležitého zdůvodnění či oponentury.</p>
2201	MHMPXPJ20POW	Námitka	MHMPXPJ20POW	3011112	Nesouhlas	<p><b>P) Grafická část je zbytečně nepodrobná, rastr odpovídá měřítku 1 : 5 000 až 1 : 50 000</b></p> <p>S ohledem na současný stav IT se jeví jako nepochopitelné, proč není návrh MPP vyveden s odpovídajícím rozlišením, aby bylo možné s MPP pracovat v měřítku 1 : 1000 a větším, tj. např. 1 : 500 a větším. Při umisťování staveb je takový požadavek oprávněný a není důvod pro nízké rozlišení návrhu MPP.</p> <p>Požadujeme, aby návrh MPP byl vyhotoven v rozlišení pro měřítko 1:500. Oproti v současné době platnému územnímu plánu, kdy byl tento zpracován graficky, je návrh MPP zpracován vektorově, což zvětšení základního měřítka umožňuje.</p>
2201	MHMPXPJ20POW	Námitka	MHMPXPJ20POW	3011113	Nesouhlas	<p><b>Q) Čl. 109 Krajinné rozhraní a krajinný park</b></p> <p>„(1) Krajinné rozhraní je pás nezastavitelných lokalit po obvodu souvislého zastavitelného území města. V krajinném rozhraní je kladen důraz na rozvoj vysokých rekreačních a kompozičních krajinných hodnot území. Příslušnost lokality ke krajinnému rozhraní je vymezena v grafické části Z 02.“</p> <p>Krajinné rozhraní je nový pojem, definovaný v MPP. Ze své podstaty a definice se jedná o zeleň veřejně přístupnou, v souladu s ust. § 14b zákona č. 131/2000 Sb. a ustálenou judikaturou bude obec nucena za užívání takových ploch jako veřejného prostranství platit, pokud neumožní či zakáže takové pozemky oplotit.</p> <p>Není možné provozovat veřejnou zeleň či soukromou rekreaci na cizích pozemcích s odkazem na závaznost územního plánu, aniž by byla obec povinna vydat bezdůvodné obohacení za užívání takové zeleně svými občany vlastníkům takto definovaných pozemků. Roční náklady jsou ve stovkách mil. Kč.</p> <p>Požadujeme tedy z důvodu předcházení škod, aby takové plochy bylo možné oplotit, aby nebyly veřejně přístupné bez omezení a aby plnily převážně estetický dojem bez fyzického přístupu občanů a návštěvníků hl. m. Prahy.</p> <p>Dále požadujeme, aby krajinné rozhraní a krajinný park ze své definice nebyl jednou provždy zapovězen změnám MPP, protože takové uzavření změnám by podvázalo možný rozvoj obce hl. m. Praha. Změny MPP projednává a schvaluje stejný orgán, tj. zastupitelstvo hl. m. Prahy, jako schvaluje MPP. Není tedy důvod předem zapovídat možné změny MPP.</p> <p>Dále požadujeme podrobným výčtem definovat druh staveb, které je možné v území umístit a definovat činnosti, které lze v území provádět.</p>
2201	MHMPXPJ20POW	Námitka	MHMPXPJ20POW	3011118	Nesouhlas	<p><b>R) Článek 62 Zastavitelná produkční lokalita</b></p> <p>„(1) Hlavním využitím zastavitelné produkční lokality je průmyslové a logistické zázemí města s vyšší zátěží území. Lokality jsou vymezeny pro ochranu a rozvoj tohoto specifického určení.“</p> <p>Požadujeme, aby pro umístění Zastavitelné produkční lokality byla stanovena podmínka minimální vzdálenosti od Obytné lokality nejméně 250 m, resp. že Zastavitelná produkční lokalita nesmí těsně sousedit či navazovat na Obytnou lokalitu z důvodu ochrany zdraví obyvatel obytné lokality. Při umístění takové lokality musí být především dbáno na její dopravní obslužnost a na limity hluku a prachu, který taková produkční lokalita produkuje.</p>

2201	MHMPXPJ20POW	Námitka	MHMPXPJ20POW	3011121	Nesouhlas	<p><b>S) Veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejně prospěšná opatření (VPO)</b></p> <p>MPP vymezuje VPS a VPO, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Toto bezpochyby zasahuje do výkonu vlastnických práv jednotlivých vlastníků. Většina VPS a VPO je zbytečně vedena přes pozemky v soukromém vlastnictví, a to i přes pozemky stabilizované a současným plánem určené k zastavění. V bezprostřední blízkosti některých VPS a VPO přitom Hlavní město Praha vlastní mnohdy rozměrné pozemky. Vlastníci minimálně / částečně dotčených pozemků navíc nemají jistotu, že takto „fixovaná“ stavba v budoucnu nezasáhne pozemky v mnohem větším měřítku, či dokonce kompletně nezhodnotí., jak ukázala např. aktualizace č. 3 Zásad územního rozvoje.</p> <p>Navrhujeme citlivě přehodnotit vymezené VPS a VPO, zahrnout vlastníky pozemků do projednávání. Požadujeme umístit VPS a VPO v maximální míře na pozemky obce a minimalizovat dopad na soukromé vlastnictví.</p> <p><b><u>Námitka č. 1</u></b></p> <p><b><u>Území dotčené námitkami:</u></b> Pozemky parc. č. 459/7 (8 871 m²) v k.ú. Petrovice.</p> <p><b><u>Námitka č. 2</u></b></p> <p><b><u>Území dotčené námitkami:</u></b> Pozemky parc. č. 459/7 (8 871 m²) v k.ú. Petrovice.</p> <p>Pozemek je dle stávajícího územního plánu určen funkčním využitím SO1,3. Návrh MPP pozemek vymezuje jako pole. V návrhu MPP chybí odůvodnění této změny funkčního využití předmětných pozemků, Podateli proto není jasné, jaká událost nastala, že se z původního funkčního určení pozemků stalo pole. Navrhované funkční využití je nevhodné s ohledem na ochranu ovzduší, kdy hospodaření na poli zatěžuje životní prostředí nadměrnou produkcí prachu. <b>Takový zásah je zcela v rozporu se zásadou proporcionality a minimalizace zásahu do majetkových práv soukromých osob, není odůvodněn.</b></p> <p>Na jednu stranu si obec stěžuje na nedostatek sportovně – rekreačních ploch, na druhou stranu ruší obrovský potenciál rozsáhlého území SO, který navíc z části leží na pozemcích obce.</p> <p>Navrhujeme proto zařadit pozemek do zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím s regulativem povinnosti umístit v ploše veřejné vybavení, sportoviště a veřejná vybavenost.</p> <p><b><u>Námitka č. 3</u></b></p> <p><b><u>Území dotčené námitkami:</u></b> Pozemky parc. č. 459/7 (8 871 m²) v k.ú. Petrovice. <b><u>Území dotčené připomínkou:</u></b> Pozemky parc. č. 459/1, 459/2, 459/8, 459/9, 459/14, 459/15, 459/16 a 461/1 vše v k.ú. Petrovice. Navrhujeme zřízení zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím s regulativem povinnosti umístit v ploše veřejné vybavení, sportoviště a veřejná vybavenost, a to i pro pozemky parc. č. 457/7, 459/1, 459/2, 459/8, 459/9, 459/14, 459/15, 459/16 a 461/1 vše v k.ú. Petrovice.</p> <p><b><u>Námitka č. 4</u></b> Podatel namítá neurčitost a nejednoznačnost návrhu MPP</p> <p><b><u>Území dotčené námitkou:</u></b> Celé správní území hl. města Prahy</p> <p>Návrh MPP je prezentován v měřítku 1:5000 a hranice jednotlivých ploch proto nejsou dostatečně určité, když nejsou definovány lomové body v souřadnicích a územní plán není zakreslen na podkladu katastrální mapy způsobem, který by byl určitý a jednoznačný. Pro porovnání – aktuální územní plán z roku 1999 umožňuje přiblížení až do měřítka 1:200, tzn. je 25x přesnější. Neurčitost a z toho plynoucí nejednoznačnost výkresů je pak zvláště patrná na hranicích zastavitelných a nezastavitelných území, kde masivní ohraničení zastavitelného území znemožňuje určit a rozpoznat hranice pozemků. Podobnou neurčitost a nejednoznačnost přinášejí zákresy značek v mapách (např. záchytná / retenční nádrž), když umístění značky do výkresu s měřítkem 1:5000 je natolik neurčité, že znemožňuje určit jakých vlastníků se omezení dané umístěním dané infrastruktury dotýká. Tato neurčitost vede k nejistotě vlastníků pozemků a je schopna přivodit jim újmu, pokud se nebudou v rámci námitek bránit vůči všem alternativám, které z nepřesných a neurčitých zákresů mohou teoreticky vzejít.</p> <p><b><u>Námitka č. 5</u></b> Podatel namítá diskriminaci vlastníků v Krajinném rozhraní a „Přípraží“</p> <p><b><u>Území dotčené námitkou:</u></b> Celé správní území hl. města Prahy Návrh MPP zavádí koncepci dostřednosti Prahy. Touto koncepcí dochází k umělému dělení hl. m. Prahy (jejíž hranice jsou definovány zákonem) na Prahu a „Přípraží“. K oddělení je pak používáno tzv. krajinné rozhraní, což je území, které má oddělit otevřenou krajinu a zástavbu. Záměrem má být zabránit srůstání města a jednotlivých sídel v „Přípraží“ (viz. čl. 21 odst. 3 textové části MP). Tento záměr a potažmo celá koncepce však výrazně diskriminuje vlastníky pozemků v „Přípraží“ a ještě více pak v krajinném rozhraní. V rámci jedné obce tak záměr a koncept MPP vytváří vlastníky třech kategorií – vlastníky pozemků v Praze, vlastníky pozemků v „Přípraží“ a vlastníky pozemků v krajinném rozhraní. Návrh MPP tak fakticky skrze územní plán vytváří nové hranice obce, které nikdy neexistovaly právně, v povědomí laické veřejnosti, natož pak v povědomí odborné veřejnosti. Žádný znalec, finanční ústav, nebo správní úřad nikdy nerozlišoval v Prahu tímto diskriminačním způsobem. „Přípraží“ je v rámci MPP primárně definováno tzv. „vesnickou strukturou (05)“ a „strukturou zahradního města (06)“, která vlastníky pozemků významně omezuje, aniž by byl takový diskriminační postup odůvodněn. Nejvíce jsou diskriminováni vlastníci pozemků v krajinném rozhraní a volně krajině, jejichž pozemky se stávají fakticky nezastavitelnými a z hlediska budoucího rozvoje tudíž prakticky nevyužitelným. Majetek těchto vlastníků je tak použit k veřejnému záměru města a na jejich úkor jsou zvýhodněni všichni ostatní, zejména ale vlastníci pozemků v „Praze“. Vymezení „Přípraží“ je nadto definováno v rámci AZÚR 5, které dosud nebyly schváleny. Samotný název „Přípraží“ vytváří pocit menší hodnoty oproti označení „Praha“ a je proto způsobilý zapříčinit cenový chaos, který se zdaleka nedotkne pouze vlastníků pozemků, ale zasáhne nepochybně do navazujících obchodních a finančních vztahů (např. hypoték), kdy reálně hrozí, že finanční ústavy budou považovat pozemky v „Přípraží“ za méně hodnotné a mohou požadovat dozajistění. Zavedení pojmu „Přípraží“ je excesivní a neodůvodněný zásah do majetkových práv, který není odůvodněn a je v rozporu se zásadami proporcionality a minimalizací zásahu do vlastnických práv.</p> <p><b><u>Námitka č. 6</u></b> Podatel namítá nezákonnost návrhu MPP pro rozpor s nadřazenou dokumentací</p> <p><b><u>Území dotčené námitkou:</u></b> Celé správní území hl. města Prahy Návrh MPP musí být dle § 43 stavebního zákona v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, musí tedy vycházet z aktualizovaných Zásad územního rozvoje hl. města Prahy (dále jen „ZÚR“). Návrh MPP je však veřejně projednáván, aniž došlo ke schválení Aktualizace č. 5 (dále jen „AZÚR“, z níž však návrh MPP obsahově vychází (mj. v případech krajinných rozhraní)).</p>
2201	MHMPXPJ20Q3M	Námitka	MHMPXPJ20Q3M	3012057	Nesouhlas	
2201	MHMPXPJ20Q3M	Námitka	MHMPXPJ20Q3M	3012058	Nesouhlas	
2201	MHMPXPJ20Q3M	Námitka	MHMPXPJ20Q3M	3012059	Nesouhlas	
2201	MHMPXPJ20Q3M	Námitka	MHMPXPJ20Q3M	3012061	Nesouhlas	
2201	MHMPXPJ20Q3M	Námitka	MHMPXPJ20Q3M	3012063	Nesouhlas	
2201	MHMPXPJ20Q3M	Námitka	MHMPXPJ20Q3M	3012065	Nesouhlas	

						<p>O pořízení návrhu MPP bylo rozhodnuto v roce 2012, dne 27. 6. 2018 proběhlo společné jednání o návrhu MPP a současně ve stejném období byla dne 14. 6. 2018 usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy schválena zpráva o uplatňování ZÚR. Fakticky tak již od roku 2018 probíhalo souběžné pořizování AZÚR a metropolitního plánu. Tento stav byl zhojen až v roce 2021, kdy Zastupitelstvo hlavního města Prahy usnesením ze dne 18. 3. 2021, č. 25/15, schválilo postupem dle § 8 odst. 2 stavebního zákona souběžné pořízení Aktualizace č. 5 Zásad hl. m. Prahy s novým územním plánem hl. m. Prahy (metropolitním plánem). Tento postup je však dle podatele v rozporu se zásadou předvídatelnosti, protože pojmy a kategorie v území, použité v návrhu MPP budou až následně schváleny v nadřazené dokumentaci (AZÚR), tedy nejprve bude veřejně projednán MPP, aby teprve poté byly vydány AZÚR 5. Takový postup však odnímá účastníkům právo na ochranu před nesprávným úředním postupem zadavatele i pořizovatele AZÚR 5, protože ty v době projednání návrhu MPP nebudou platné, byť návrh MPP z těchto neplatných AZÚR 5 vychází. Návrh MPP musí být v souladu s nadřazenou územně-plánovací dokumentací (ZÚR), což evidentně není.</p>
--	--	--	--	--	--	---

2201	MHMPXPJ20Q3M	Námítka	MHMPXPJ20Q3M	3012066	Nesouhlas
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------

**Námítka č. 7**  
Podatel namítá nepřipustnou kumulací rolí pořizovatele a schvalovatele MPP

**Území dotčené námítkou:**  
Celé správní území hl. města Prahy

Při pořizování MPP dochází k nepřipustnému souběhu rolí pořizovatele a schvalovatele MPP, a to skrze osobu Doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka. Pan architekt Hlaváček je od listopadu 2018 nejen 1. náměstkem primátora hl. m. Prahy, ale současně členem Rady hl. m. Prahy pro oblast územního rozvoje a územního plánu, životního prostředí, infrastruktury a technické vybavenosti a samozřejmě členem Zastupitelstva hl. m. Prahy. Pan architekt Hlaváček je zároveň osobou, která byla zodpovědná za pořizování MP, když byl až do září 2016 ředitelem Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, kde bylo zpracování MPP jeho hlavním úkolem. Územní plánování obecně (a územní plán Prahy speciálně) je natolik odbornou činností, že není reálné očekávat, že by role zastupitelů, kteří nejsou odborníci v této disciplíně byla „rovnocenná“. Členové kolektivních orgánů v takové záležitosti pochopitelně spoléhají na stanovisko odborníka, kterým pan arch. Hlaváček bezpochyby je. Nicméně tato jeho odbornost s sebou nese i nepochybnitelný fakt, že v rámci Zastupitelstva není „jedním hlasem z 65“. Naopak jeho role a postavení v orgánech obce je v této specifické záležitosti natolik výrazná, že jeho názor (návrh, souhlas) bude rozhodující pro výsledek rozhodování celého kolektivního orgánu. Tento souběh rolí znamená významné ohrožení nezávislosti při schvalování MPP, když pan architekt Hlaváček z podstaty věci nebude nestranným za situace, kdy bude schvalovat svou vlastní několikaletou práci. Bývá nikoliv neobvyklou praxí, že se osoby, které se nacházejí ve „štetu zájmů“ vyloučí z projednávání a hlasování.

**Námítka č. 8**  
Podatel namítá nesrozumitelnost a neurčitost návrhu MPP

**Území dotčené námítkou:**  
Celé správní území hl. města Prahy

Metropolitní plán je nepochybně dokument, který zasahuje do majetkových práv vlastníků pozemků. Prostřednictvím povoleného využití území (pozemku) fakticky určuje tržní cenu pozemku. Jako obecně závazný dokument, který zasahuje do cizích majetkových práv pak musí splňovat zákonné požadavky na jednoznačnost, srozumitelnost a určitost právního úkonu. Podle konstantní judikatury je právní úkon nesrozumitelný, jestliže ani jeho výkladem nelze – objektivně posuzováno – zjistit, jaký obsah jím měl být vlastně vyjádřen. Neurčitý je pak právní úkon, kde vyjádření projevu je sice srozumitelné, avšak neurčitý je jeho obsah. Objektivně pochopitelný je pak právní úkon tehdy, může – li jej „typický adresát úkonu“ bez rozumných pochybností o obsahu odpovídajícím způsobem vnímat. Návrh MPP je prezentován způsobem umožňujícím dálkový přístup a je možné stáhnout všechny jeho části – grafické, textové i odůvodnění. Jedná se však o 22 GB dat, rozdělených do stovek souborů, které jsou přehledné a srozumitelné jen zdánlivě. Typický adresát (vlastník pozemku) tedy nedostává budoucí závaznou právní normu zpracovanou způsobem, který by byl pro něj srozumitelný a určitý bez toho, aby si najal specialisty na územní plánování. V rámci této námítky je potřeba vzít v úvahu časové hledisko, tzn. kolik času měl k dispozici zpracovatel MPP (zadání v roce 2012) a kolik času mají dotčení vlastníci (od 26.4.2022 do 30.6.2022, tedy 65 dnů.) Nesrozumitelnost a neurčitost podkladů znemožňuje adresátům účinnou obranu jejich majetkových práv. Návrh MPP spolu s připravovanou novelou stavebního zákona zavádí na trhu kolosální nejistotu, která je zvýrazněna průměrnou délkou územního/stavebního řízení v Praze. Pokud ani profesionálové nejsou schopni odhadnout, kdy vstoupí MPP v platnost, resp. co se stane, pokud Praha nebude mít nový územní do konce roku 2025 (viz. navrhovaný § 322 odst. 4 stavebního zákona), pak je otázkou, do jaké míry může s návrhem MPP pracovat běžná veřejnost. Návrh MPP jistě nemá být dokumentem určeným pouze pro specialisty na územní plánování. Pokud se pořizovatel MPP rozhodl vypracovat zcela nový územní plán (nová grafika, terminologie, koncepce, vrstvy) pak měl postupovat adresně a upozornit dotčené vlastníky, jak MPP do jejich majetkových práv konkrétně zasahuje. V rámci téměř 10ti let příprav nepochybně byl prostor zpracovat adresné porovnání stávajícího a nového ÚP a vlastníky adresně oslovit. V rámci poskytnutých 65 dnů není běžný adresát (majitel pozemku) schopen vzhledem k nesrozumitelnosti a neurčitosti podkladů svá majetková práva hájit.

**Námítka č. 9**  
Podatel namítá neurčitost základní koncepce MPP

**Území dotčené námítkou:**  
Celé správní území hl. města Prahy

V čl. 10 textové části návrhu MPP je definováno deset tezí MPP, přičemž většina z nich je natolik obecná a bezobsažná, že jejich budoucí výklad nutně přinese nepředvídatelnost a různý výklad ze strany orgánů samosprávy. Vedle obecnosti chybí i odůvodnění ve směru k dotčeným vlastníkům pozemků, jako kdyby vlastníci pozemků byli až tou poslední kategorií, o kterou v územním plánování jde. Nepředvídatelnost MPP vyplývá i z rozlišení ploch, když návrh MPP v zásadě rozlišuje pouze tři kategorie zastavitelných lokalit (obytná, rekreační a produkční). Každý adresát má v důsledku tohoto návrhu mnohem menší šanci předvídat, co se v příslušném území (lokalitě) bude fakticky nacházet.

2201	MHMPXPJ20Q3M	Námítka	MHMPXPJ20Q3M	3012069	Nesouhlas
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------

**Námítka č. 10**  
Podatel namítá absenci přezkoumatelného odůvodnění návrhu MPP

**Území dotčené námítkou:**  
Celé správní území hl. města Prahy

Odůvodnění MPP není přezkoumatelné, když neposkytuje srozumitelný podklad a odůvodnění zejména pak pro zvolenou koncepci dostřednosti a z ní plynoucí dělení majitelů pozemků na majitele v Praze, Přípraží, Krajinném rozhraní a Otevřené krajině. Není zejména přezkoumatelně odůvodněna koncepce Přípraží (s převážně navrhovanými strukturami „vesnická (05)“ a „zahradní město (06)“), která je v rozporu s koncepcí Modernistického města. Zcela chybí odůvodnění, proč by měli být nepřiměřeně omezováni vlastníci pozemků v Přípraží, když MPP současně respektuje a přijímá modernistickou zástavbu, která se v četných případech nachází za hranicemi krajinného rozhraní.

2201	MHMPXPJ20Q3M	Námítka	MHMPXPJ20Q3M	3012070	Nesouhlas
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------

**Námítka č. 11**  
Podatel namítá absenci vypořádání připomínek z roku 2018

**Území dotčené námítkou:**  
Celé správní území hl. města Prahy

Coby osoba, která podala v roce 2018 připomínky k návrhu Metropolitního plánu podávám námítku, že vyhodnocení mých připomínek podaných v roce 2018 neproběhlo řádně a proces přijímání Metropolitního plánu je z toho důvodu zatížen vadou. Coby osoba, která podala připomínky jsem nebyl schopen zjistit, zda bylo mým připomínkám vyhověno či nikoliv, resp. jaké byly argumenty pořizovatele MPP pro nevyhovění mým připomínkám. Přes vynaloženou snahu jsem nebyl v rámci zveřejněných 21 pdf souborů z kategorie „06\_nevyzvani“ schopen své připomínky ani vyhledat, natož pak zjistit, proč byly vypořádány a odůvodněny zvoleným způsobem.

**Námitka č. 12**  
Podatel namítá nepřiměřený zásah do majetkových práv v důsledku zrušení „územních rezerv“ a velkých rozvojových území (VRÚ) bez náhrady a odůvodnění

**Území dotčené námitkou:**  
Celé správní území hl. města Prahy

Návrh MPP bez náhrady ruší územní rezervy a VRÚ. Územní rezervy, jakož i územní rezervy v rámci VRÚ jsou rušeny bez odůvodnění, tedy aniž by taková změna byla opřena o racionální a přezkoumatelné důvody, jak vyžaduje judikatura Nejvyššího správního soudu v případech, kdy dochází k nahrazení územní rezervy plochou s jiným účelem, než pro který byla územní rezerva zřízena. Návrh MPP zrušení územních rezerv a VRÚ žádným způsobem neodůvodňuje, jako kdyby v dosud platném územním plánu neexistovaly, jako by neexistovalo jejich ukotvení v rámci § 23b stavebního zákona. Neodůvodněné zrušení územních rezerv a zejména územních rezerv v rámci VRÚ porušuje princip legitimního očekávání a princip kontinuity územního plánování. Legitimní očekávání vlastníků pozemků v územních rezervách bylo dáno nejen fakticky jinou tržní (odhadní) hodnotou pozemku, ale i faktickým přístupem správních orgánů obce, které ke změně územních rezerv na pozemky se shodným způsobem využití přistupovali jinak než k žádostem o změnu územního plánu v situaci, kdy cílový stav využití pozemku neodpovídal způsobu využití dosavadnímu. Důležitý je rovněž fakt, že „územní rezervy“ byly akceptovány trhem v tom smyslu, že tržní cena pozemků v územní rezervě byla doložitelně vyšší, a to nikoliv nepodstatně, nýbrž v četných případech dokonce v řádech. Od vydání ÚP v roce 1999 vlastníci pozemků v územní rezervě marně čekali, že dojde k „odblokování časové podmíněnosti“ a návrh MPP je nepochybně tím hlavním důvodem, aby k takovému kroku došlo. Pořizovatel MPP bohužel přistoupil k územním rezervám jako kdyby neexistovaly, což je zjevné porušení legitimního očekávání vlastníků, které bylo akceptováno jak trhem, tak faktickým přístupem příslušných obecních orgánů.

**Podatel uplatňuje námitky proti textové části návrhu MPP**

**Území dotčené námitkami:**  
Celé správní území hl. města Prahy

B) Územní plán obce (ÚPO) je vydáván formou opatření obecné povahy (viz. ust. § 172 a násl. SŘ). Jeho text musí být jasný, srozumitelný a neměl by připouštět různé varianty výkladu. Z tohoto hlediska je celá textová část MPP nesrozumitelná, komplikovaná a nejednoznačná.

**Navrhujeme text kompletně přepracovat za účelem zjednodušení a zpřehlednění.**  
C) čl. 3. odst. 3) MPP

Článek definuje pojem „jiná stavba“ tak, že pro účely MPP se tímto rozumí *mimo budov všechny stavby, zařízení a opatření ve smyslu stavebního zákona. Ve SZ je použit termín „stavba“ bez dalších přívlastků. Stavbu definuje jako „... veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu“.*

**Navrhujeme sjednotit pojmy v MPP s pojmy v StZ.**  
D) Čl. 5 odst. 1 písm. l) a m) závazné části MPP  
Uvedená ustanovení definují termíny „stavební blok“ a „nestavební blok“, přičemž stavební blok slouží *převážně* pro stavební účely, naproti tomu nestavební blok je určen *převážně* pro nestavební účely.

**Je opakovaně užit neurčitý výraz „převážně“, což vede k nejednotnému výkladu. Je třeba stanovit jasný výklad/pojem.**  
E) Termíny „stavební“ a „nestavební“

StZ v ust. § 2 odst. 1 písm. d) popisuje stavební pozemek jako pozemek, *jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje (dále jen „společné povolení“), anebo regulačním plánem.* Z toho potom vyplývá, že nestavební pozemek je pozemek, na kterém nelze realizovat stavbu. Dle MPP je možné, že i když je lokalita označená jako nestavební (např. zastavitelná nestavební), lze v ní realizovat určité stavby.

**Opakovaně navrhujeme pojmově sjednotit užívané výrazy v MPP se StZ.**  
F) Čl. 39 odst. 1 a odst. 2 závazné části MPP  
a. v odst. 1 se uvádí, že *v zastavitelných lokalitách lze v souladu s podmínkami pro ně stanovenými umísťovat nové budovy a jiné stavby včetně změn stávajících budov nebo jiných staveb*  
b. v odst. 2 se uvádí, že *specifickým rysem zastavitelných lokalit jsou lokality zastavitelné nestavební, které jsou vymezeny pro ochranu velkých parků uvnitř městské krajiny*

Upřesnění „zastavitelné lokality“ je uvedeno v čl. 62–64 MPP, a to formulacemi – zastavitelná produkční/obytná/rekreační lokalita. Stejně tak čl. 51-52-53 závazné části MPP. Např. čl. 53 2 b) MPP – les je vybaven *...budovami a jinými stavbami, které přinášejí zvýšení uživatelské komfortu.* Dá se vyvodit, že např. ubytovací kapacity či restaurační zařízení uživatelský komfort zcela jistě zvyšují.

**Navrhujeme změnit definici označení – např. pouze nestavební.**  
G) Čl. 51 závazné části MPP

Podle návrhu MPP lze do parkového areálu (nestavební urbánní struktura) umístit sportovní zařízení, tedy i klubové zařízení včetně restaurace, pivovar a ubytovacího zařízení?

**Navrhujeme doplnit do funkce parků možnost umístění klubového zařízení včetně restaurace, pivovaru a ubytovacích zařízení.**  
H) Čl. 64-65 závazné části MPP

Popisuje možnost využití zastavitelné a nezastavitelné rekreační lokality. V nezastavitelné rekreační lokalitě je možné umísťovat *...budovy a jiné stavby, které zlepší podmínky využití území*



2201	MHMPXPJ20Q3M	Námitka	MHMPXPJ20Q3M	3012079	Nesouhlas	<p><b>Navrhujeme doplnit možnost umístit např. hotely a ubytovny.</b></p> <p>I) Návrh MPP využívá k definování regulativů, resp. ke stanovení možností využití dané konkrétní lokality číselných výpočtů založených zejména na Koeficientech veřejných prostranství, koeficientech zastavění stavebního bloku, koeficientu OV, minimálních či maximálních podílů uličních prostranství, městských parků atd. V každé lokalitě může ale existovat (a jistě existuje) více subjektů – vlastníků.</p> <p>MPP vymezuje stavební bloky a určuje koeficient jejich zastavěnosti. Současně textová část Odůvodnění upozorňuje, že „<i>podíl zastavění stavebního bloku budovami nestanovuje podíl regulované (zastavěné) plochy budovy vůči jejímu pozemku v bloku (koeficient se nevztahuje na plochu pozemku, ale bloku!). To znamená, že nestanovuje přímou úměrou přepočitatelný podíl stavebního pozemku vůči ploše stavebního bloku. Podíl zastavění stavebního pozemku, či řešeného území se nestanovuje, resp. vyžaduje správní uvážení (nároží, kontext, typologie stavby, charakter území) zejména v kontextu předepsané struktury zástavby a požadavků na vztah uličních a stavebních čar a s ohledem na vyvážené zastavění daného bloku.</i>“ Z toho vyplývá, že MPP nestanovuje základní ani podrobné regulativy tak jako aktuální územní plán. Co znamená „správní uvážení“ a kdo jej bude činit? Stavební bloky jsou mnohde vymezeny tak, že obsahují současně jak již reálně zastavěné pozemky, tak i pozemky nezastavěné. Jak v tomto případě bude použit index Is a In? Jak bude stanovena budoucí zastavěnost, HPP atd. v tomto stavebním bloku, kde zastavěné pozemky využily vyšší koeficient (C, D a vyšší) a v bloku je uveden návrhový index 0,4? Použije se princip „kdo dřív přijde, ten dřív mele“? Dále souvisí s připomínkou J).</p>
2201	MHMPXPJ20Q3M	Námitka	MHMPXPJ20Q3M	3012080	Nesouhlas	<p><b>Navrhujeme, aby MPP jednoznačně a nepochybnitelně stanovoval principy a konkrétní mechanismy upravující vztahy vlastníků v lokalitě k regulativům a nastavil pravidla pro využití dané lokality, nejlépe ponechat současné regulativy.</b></p> <p>J) Zjištění možné HPP v plochách je na základě metodiky z návrhu MPP značně problematické, neboť je velice složité a nejednoznačné. Jak se ukázalo při přípravě územních studií v rozvojových plochách, historicky se na určitých územích požívalo více územních studií a každá z nich vykazovala jiné kapacity.</p>
2201	MHMPXPJ20Q3M	Námitka	MHMPXPJ20Q3M	3012081	Nesouhlas	<p><b>Navrhujeme stanovit hodnotu maximální výškové regulace a maximální hodnoty zastavění vztažené vždy k ploše záměru, nikoliv k celé ploše či lokalitě.</b></p> <p>K) Úprava výškových hladin v návrhu Metropolitního plánu</p> <p>Návrh MPP jednoznačně snižuje hodnotu nemovitostí v některých (průřezově v rámci celého území hl. m. Prahy) územích, neboť stanovuje v dotčených územích nízkou výškovou hladinu, a to bez ohledu na vydaná územní rozhodnutí a na zpracovávané nebo již projednané územní studie.</p>
2201	MHMPXPJ20Q3M	Námitka	MHMPXPJ20Q3M	3012082	Nesouhlas	<p><b>Navrhujeme, aby MPP v některých inkriminovaných lokalitách toto „zahušťování“ umožňoval a aby umožnil výstavbu dostatečně kapacitních staveb a umožňoval ve vesnické struktuře a ve struktuře zahradního města umísťovat i 4 NP, a nikoliv většinou pouze 2NP. Navrhujeme, aby v rámci návrhu MPP byly požadavky parametrické regulace stanoveny jednoznačně a současně, aby jejich uplatňování nebylo závislé na velikosti plochy záměru.</b></p> <p>L) Metropolitní priority a územní plány části Prahy</p> <p>V rámci návrhu MPP se vyskytují pozemky, které jsou součástí území, které je součástí tzv. metropolitních priorit a kde se předpokládá pořízení územního plánu části Prahy, v němž budou parametrické regulativy stanoveny plošně. Tento přístup je jakousi „skrytou“ stavební uzávěrou, neboť pořízení územního plánu části Prahy není závislé na vlastnicích pozemků, ale pouze na pořizovateli a na hl. m. Praze. Tímto však dochází k opětovné blokaci nakládání s pozemky a k ohrožení soukromého vlastnictví.</p>
2201	MHMPXPJ20Q3M	Námitka	MHMPXPJ20Q3M	3012084	Nesouhlas	<p><b>Navrhujeme, aby byly regulativy v MPP stanoveny jednoznačně a dále, aby byly odstraněny metropolitní priority vázané na zpracování územních plánů části Prahy.</b></p> <p>M) Textová část závazné části – čl. 159</p> <p>„(2) Zpodrobnění a upřesnění struktury zástavby, stejně jako upřesnění koridorů infrastruktury, je možné beze změny Metropolitního plánu. Zpodrobnění a upřesnění bude po vydání ÚPČP zahrnuto do nejbližší pravidelné aktualizace Metropolitního plánu.“</p> <p>Jedná se o matoucí informaci ohledně pořízení ÚPČP, není zřejmé, zda se cit. odst.</p> <p>(2) týká postupu pořízení nebo umožňuje změny v MPP na základě zpodrobnění či upřesnění struktury zástavby nebo koridorů infrastruktury. Termín „možné“ neurčuje jednoznačně mantinely, tj. připouští měnit MPP bez odpovídající procedury změny územního plánu na základě ÚPČP. Není dána míra a rozsah. Takové ustanovení je v rozporu se StZ.</p>
2201	MHMPXPJ20Q3M	Námitka	MHMPXPJ20Q3M	3012085	Nesouhlas	<p>„(3) Vydání ÚPČP není podmínkou pro rozhodování v území, Do doby účinnosti ÚPČP se rozhoduje podle Metropolitního plánu.“</p> <p>Není dán časový horizont pro zpracování, projednání a schválení ÚPČP, dané metropolitními prioritami a kdo bude tyto ÚPČP zpracovávat. U transformačních a rozvojových ploch by mělo být rozhodování v území přímo podmíněno zpracováním ÚPČP, jinak hrozí neregulované zastavování ploch zrušených stavebních uzávěr.</p> <p>N) MPP se nesmí odkazovat na PSP</p> <p>Není možné, aby dokument, jako je MPP odkazoval na definice, pojmy a požadavky, obsažené v PSP, protože se jedná o předpis nižší právní síly, který by měl vycházet z definic a pojmů obsažených v MPP.</p>
2201	MHMPXPJ20Q3M	Námitka	MHMPXPJ20Q3M	3012086	Nesouhlas	<p><b>Požadujeme jednoznačně určit požadavky na rozhodování v území již v MPP, protože změnou PSP by mohlo dojít k nepřímé změně MPP, což je z hlediska právní závaznosti MPP nepřipustné. PSP schvaluje rada hl. m. Prahy, MPP schvaluje zastupitelstvo hl. m. Prahy</b></p> <p>O) Zrušení časové podmíněnosti využití ploch ve stávajícím územním plánu, MPP na stávající plán hrubě nenavazuje bez řádného zdůvodnění</p> <p>Zrušení časové podmíněnosti – samotná dikce v současné době platného územního plánu a chování orgánu obce ukazuje na to, že rezerva územního plánu byla obecně vnímána jako odkládací podmínka časově vymezená pro využití území, když změna územního plánu takového pozemku se nazývala „zrušení časové podmíněnosti“ a byla tak založena obvyklá praxe MHMP.</p> <p>Obec zveřejněním návrhu MPP <u>porušila legitimní očekávání</u> vlastníka pozemku, což obec nesmí činit bez vážného a dokladovaného důvodu. Zásah obce do práv vlastníků nemovitostí a pozemků musí být nejen hluboce zdůvodněn, ale také pouze nezbytně nutný.</p> <p>V každém případě má vlastník pozemku nárok na <b>náhradu škody</b>. Ta nevznikne až teprve případným schválením územního plánu, ale byla způsobena již samotným aktem zveřejnění MPP, kdy byla veřejným způsobem zpochybněna budoucí tržní hodnota pozemků vlastníka.</p>



2201	MHMPXPJ20Q3M	Námítka	MHMPXPJ20Q3M	3012087	Nesouhlas	<p><u>P) Velká rozvojová území definovaná v současné době platném územním plánu a jejich zrušení bez náležitého zdůvodnění v návrhu MPP</u></p> <p>V současné době platný územní plán hl. m. Prahy definuje Velká rozvojová území (VRÚ) na území hl. m. Prahy, kde bylo nutné pro rozhodování v území zpracovat podrobné územní podklady k tomu, aby mohla být zrušena časová podmíněnost – viz předchozí bod a území stabilizováno a připraveno pro rozhodování v území. Návrh MPP tato VRÚ zrušil bez náležitého odůvodnění, plocha využil převážně jako Krajinné rozraní nebo Produkční krajinu, čímž porušil legitimní očekávání vlastníků pozemků v těchto VRÚ. Takový postup je tedy v rozporu s již citovanou zásadou legitimního očekávání v řádný běh věcí, protože bez jakéhokoliv zdůvodnění jsou prováděny velké změny oproti v současné době platnému územnímu plánu. MPP tak nijak nenavazuje na v současné době platný územní plán, boří původní koncepci a tu nahrazuje nekonkrétními regulativy a koncepcí dostavby centra Prahy opět bez náležitého zdůvodnění či oponentury.</p> <p><u>Q) Grafická část je zbytečně nepodrobná, rastr odpovídá měřítku 1 : 5 000 až 1 : 50 000</u></p> <p>S ohledem na současný stav IT se jeví jako nepochopitelné, proč není návrh MPP vyveden s odpovídajícím rozlišením, aby bylo možné s MPP pracovat v měřítku 1 : 1000 a větším, tj. např. 1 : 500 a větším. Při umisťování staveb je takový požadavek oprávněný a není důvod pro nízké rozlišení návrhu MPP.</p> <p><b>Požadujeme, aby návrh MPP byl vyhotoven v rozlišení pro měřítko 1:500. Oproti v současné době platnému územnímu plánu, kdy byl tento zpracován graficky, je návrh MPP zpracován vektorově, což zvětšení základního měřítka umožňuje.</b></p> <p><u>R) Čl. 109 Krajinné rozhraní a krajinný park</u></p> <p><i>„(1) Krajinné rozhraní je pás nezastavitelných lokalit po obvodu souvislého zastavitelného území města. V krajinném rozhraní je kladen důraz na rozvoj vysokých rekreačních a kompozičních krajinných hodnot území. Příslušnost lokality ke krajinnému rozhraní je vymezena v grafické části Z 02.“</i></p> <p>Krajinné rozhraní je nový pojem, definovaný v MPP. Ze své podstaty a definice se jedná o zeleň veřejně přístupnou, v souladu s ust. § 14b zákona č. 131/2000 Sb. a ustálenou judikaturou bude obec nucena za užívání takových ploch jako veřejného prostranství platit, pokud neumožní či zakáže takové pozemky oplotit.</p> <p>Není možné provozovat veřejnou zeleň či soukromou rekreaci na cizích pozemcích s odkazem na závaznost územního plánu, aniž by byla obec povinna vydat bezdůvodné obohacení za užívání takové zeleně svými občany vlastníkům takto definovaných pozemků. Roční náklady jsou ve stovkách mil. Kč.</p> <p><b>Požadujeme tedy z důvodu předcházení škod, aby takové plochy bylo možné oplotit, aby nebyly veřejně přístupné bez omezení a aby plnily převážně estetický dojem bez fyzického přístupu občanů a návštěvníků hl. m. Prahy.</b></p> <p><b>Dále požadujeme, aby krajinné rozhraní a krajinný park ze své definice nebyl jednou provždy zapovězen změnám MPP, protože takové uzavření změnám by podvázalo možný rozvoj obce hl. m. Praha. Změny MPP projednává a schvaluje stejný orgán, tj. zastupitelstvo hl. m. Prahy, jako schvaluje MPP. Není tedy důvod předem zapovídat možné změny MPP.</b></p> <p><b>Dále požadujeme podrobným výčtem definovat druh staveb, které je možné v území umístit a definovat činnosti, které lze v území provádět.</b></p> <p><u>S) Článek 62 Zastavitelná produkční lokalita</u></p> <p><i>„(1) Hlavním využitím zastavitelné produkční lokality je průmyslové a logistické zázemí města s vyšší zátěží území. Lokality jsou vymezeny pro ochranu a rozvoj tohoto specifického určení.“</i></p> <p>Požadujeme, aby pro umístění Zastavitelné produkční lokality byla stanovena podmínka minimální vzdálenosti od Obytné lokality nejméně 250 m, resp. že Zastavitelná produkční lokalita nesmí těsně sousedit či navazovat na Obytnou lokalitu z důvodu ochrany zdraví obyvatel obytné lokality. Při umístění takové lokality musí být především dbáno na její dopravní obslužnost a na limity hluku a prachu, který taková produkční lokalita produkuje.</p> <p><u>T) Veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejně prospěšná opatření (VPO)</u></p> <p>MPP vymezuje VPS a VPO, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Toto bezpochyby zasahuje do výkonu vlastnických práv jednotlivých vlastníků. Většina VPS a VPO je zbytečně vedena přes pozemky v soukromém vlastnictví, a to i přes pozemky stabilizované a současným plánem určené k zastavění. V bezprostřední blízkosti některých VPS a VPO přitom Hlavní město Praha vlastní mnohdy rozměrné pozemky. Vlastníci minimálně / částečně dotčených pozemků navíc nemají jistotu, že takto „fixovaná“ stavba v budoucnu nezasáhne pozemky v mnohem větším měřítku, či dokonce kompletně neznehodnotí., jak ukázala např. aktualizace č. 3 Zásad územního rozvoje.</p> <p><b>Navrhujeme citlivě přehodnotit vymezené VPS a VPO, zahrnout vlastníky pozemků do projednávání. Požadujeme umístit VPS a VPO v maximální míře na pozemky obce a minimalizovat dopad na soukromé vlastnictví.</b></p> <p><b>Námítka č. 1</b></p> <p>Území dotčené námitkou: Pozemek parc. č. 904/2 (27 720 m²) v k.ú. Hostavice.</p> <p>Celý pozemek je v návrhu MPP určen jako krajinné rozhraní. Pozemek přímo navazuje na zastavitelnou plochu a svým tvarem je vhodný pro její budoucí rozšíření. Požadujeme na pozemku zcela vypustit, či alespoň minimalizovat plochy krajinného rozhraní, dále podrobněji viz námitka/připomínka č. 3. Navrhuje zřídít na pozemku zastavitelnou rozvojovou plochu s obytným využitím, resp. zastavitelnou stavební, nestavební rozvojovou plochu s rekreačním využitím a zcela vypustit, či alespoň minimalizovat plochy krajinného rozhraní.</p> <p><b>Námítka č. 2</b></p> <p>Podatel namítá neurčitost a nejednoznačnost návrhu MPP</p> <p><b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy</p> <p>Návrh MPP je prezentován v měřítku 1:5000 a hranice jednotlivých ploch proto nejsou dostatečně určité, když nejsou definovány lomové body v souřadnicích a územní plán není zakreslen na podkladu katastrální mapy způsobem, který by byl určitý a jednoznačný. Pro porovnání – aktuální územní plán z roku 1999 umožňuje přiblížení až do měřítka 1:200, tzn. je 25x přesnější. Neurčitost a z toho plynoucí nejednoznačnost výkresů je pak zvláště patrná na hranicích zastavitelných a nezastavitelných území, kde masivní ohraničení zastavitelného území znemožňuje určit a rozpoznat hranice pozemků. Podobnou neurčitost a nejednoznačnost přinášejí zákresy značek v mapách (např. záchytná / retenční nádrž), když umístění značky do výkresu s měřítkem 1:5000 je natolik neurčité, že znemožňuje určit jakých vlastníků se omezení dané umístěním dané infrastruktury dotýká. Tato neurčitost vede k nejistotě vlastníků pozemků a je schopna přivodit jim újmu, pokud se nebudou v rámci námitek bránit vůči všem alternativám, které z nepřesných a neurčitých zákresů mohou teoreticky vzejít.</p> <p><b>Námítka č. 3</b></p> <p>Podatel namítá diskriminaci vlastníků v Krajinném rozhraní a „Přípraží“</p> <p><b>Území dotčené námitkou:</b></p> <p>Celé správní území hl. města Prahy</p> <p>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</p>
2201	MHMPXPJ20Q3M	Námítka	MHMPXPJ20Q3M	3012088	Nesouhlas	
2201	MHMPXPJ20Q3M	Námítka	MHMPXPJ20Q3M	3012090	Nesouhlas	
2201	MHMPXPJ20Q3M	Námítka	MHMPXPJ20Q3M	3012091	Nesouhlas	
2201	MHMPXPJ20Q3M	Námítka	MHMPXPJ20Q3M	3012092	Nesouhlas	
2201	MHMPXPJ20RC6	Námítka	MHMPXPJ20RC6	3009595	Nesouhlas	
2201	MHMPXPJ20RC6	Námítka	MHMPXPJ20RC6	3009605	Nesouhlas	
2201	MHMPXPJ20RC6	Námítka	MHMPXPJ20RC6	3009607	Nesouhlas	

2201	MHMPXPJ20RC6	Námítka	MHMPXPJ20RC6	3009610	Nesouhlas	<p>pozemků významně omezuje, aniž by byl takový diskriminační postup odůvodněn. Nejvíce jsou diskriminováni vlastníci pozemků v krajinném rozhraní a volně krajinně, jejichž pozemky se stávají fakticky nezastavitelnými a z hlediska budoucího rozvoje tudíž prakticky nevyužitelným. Majetek těchto vlastníků je tak použit k veřejnému záměru města a na jejich úkor jsou zvýhodněni všichni ostatní, zejména ale vlastníci pozemků v „Praze“. Vymezení „Přípraží“ je nadto definováno v rámci AZÚR 5, které dosud nebyly schváleny. Samotný název „Přípraží“ vytváří pocit menší hodnoty oproti označení „Praha“ a je proto způsobilý zapříčinit cenový chaos, který se zdaleka nedotkne pouze vlastníků pozemků, ale zasáhne nepochybně do navazujících obchodních a finančních vztahů (např. hypoték), kdy reálně hrozí, že finanční ústavy budou považovat pozemky v „Přípraží“ za méně hodnotné a mohou požadovat do zajištění. Zavedení pojmu „Přípraží“ je excesivní a neodůvodněný zásah do majetkových práv, který není odůvodněn a je v rozporu se zásadami proporcionality a minimalizací zásahu do vlastnických práv.</p>
2201	MHMPXPJ20RC6	Námítka	MHMPXPJ20RC6	3009611	Nesouhlas	<p><b>Námítka č. 4</b> Podatel namítá nezákonnost návrhu MPP pro rozpor s nadřazenou dokumentací <b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy Návrh MPP musí být dle § 43 stavebního zákona v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, musí tedy vycházet z aktualizovaných Zásad územního rozvoje hl. města Prahy (dále jen „ZÚR“). Návrh MPP je však veřejně projednáván, aniž došlo ke schválení Aktualizace č. 5 (dále jen „AZÚR“ , z níž však návrh MPP obsahově vychází (mj. v případě krajinných rozhraní).</p> <p>O pořízení návrhu MPP bylo rozhodnuto v roce 2012, dne 27. 6. 2018 proběhlo společné jednání o návrhu MPP a současně ve stejném období byla dne 14. 6. 2018 usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy schválena zpráva o uplatňování ZÚR. Fakticky tak již od roku 2018 probíhalo souběžné pořizování AZÚR a metropolitního plánu. Tento stav byl zhojen až v roce 2021, kdy Zastupitelstvo hlavního města Prahy usnesením ze dne 18. 3. 2021, č. 25/15, schválilo postupem dle § 8 odst. 2 stavebního zákona souběžné pořízení Aktualizace č. 5 Zásad hl. m. Prahy s novým územním plánem hl. m. Prahy (metropolitním plánem). Tento postup je však dle podatele v rozporu se zásadou předvídatelnosti, protože pojmy a kategorie v území, použité v návrhu MPP budou až následně schváleny v nadřazené dokumentaci (AZÚR), tedy nejprve bude veřejně projednán MPP, aby teprve poté byly vydány AZÚR 5. Takový postup však odnímá účastníkům právo na ochranu před nesprávným úředním postupem zadavatele i pořizovatele AZÚR 5, protože ty v době projednání návrhu MPP nebudou platné, byť návrh MPP z těchto neplatných AZÚR 5 vychází. Návrh MPP musí být v souladu s nadřazenou územně-plánovací dokumentací (ZÚR), což evidentně není.</p>
2201	MHMPXPJ20RC6	Námítka	MHMPXPJ20RC6	3009612	Nesouhlas	<p><b>Námítka č. 5</b> Podatel namítá nepřipustnou kumulaci rolí pořizovatele a schvalovatele MPP <b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy Při pořizování MPP dochází k nepřipustnému souběhu rolí pořizovatele a schvalovatele MPP, a to skrze osobu Doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka. Pan architekt Hlaváček je od listopadu 2018 nejen 1. náměstkem primátora hl. m. Prahy, ale současně členem Rady hl. m. Prahy pro oblast územního rozvoje a územního plánu, životního prostředí, infrastruktury a technické vybavenosti a samozřejmě členem Zastupitelstva hl. m. Prahy. Pan architekt Hlaváček je zároveň osobou, která byla zodpovědná za pořizování MP, když byl až do září 2016 ředitelem Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, kde bylo zpracování MPP jeho hlavním úkolem. Územní plánování obecně (a územní plán Prahy speciálně) je natolik odbornou činností, že není reálné očekávat, že by role zastupitelů, kteří nejsou odborníci v této disciplíně byla „rovnocenná“. Členové kolektivních orgánů v takové záležitosti pochopitelně spoléhají na stanovisko odborníka, kterým pan arch. Hlaváček bezpochyby je. Nicméně tato jeho odbornost s sebou nese i nezpochybnitelný fakt, že v rámci Zastupitelstva není „jedním hlasem z 65“. Naopak jeho role a postavení v orgánech obce je v této specifické záležitosti natolik výrazná, že jeho názor (návrh, souhlas) bude rozhodující pro výsledek rozhodování celého kolektivního orgánu. Tento souběh rolí znamená významné ohrožení nezávislosti při schvalování MPP, když pan architekt Hlaváček z podstaty věci nebude nestranným za situace, kdy bude schvalovat svou vlastní několikaletou práci. Bývá nikoliv neobvyklou praxí, že se osoby, které se nacházejí ve „střetu zájmů“ vyloučí z projednávání a hlasování.</p>
2201	MHMPXPJ20RC6	Námítka	MHMPXPJ20RC6	3009613	Nesouhlas	<p><b>Námítka č. 6</b> Podatel namítá nesrozumitelnost a neurčitost návrhu MPP <b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy Metropolitní plán je nepochybně dokument, který zasahuje do majetkových práv vlastníků pozemků. Prostřednictvím povoleného využití území (pozemku) fakticky určuje tržní cenu pozemku. Jako obecně závazný dokument, který zasahuje do cizích majetkových práv pak musí splňovat zákonné požadavky na jednoznačnost, srozumitelnost a určitost právního úkonu. Podle konstantní judikatury je právní úkon nesrozumitelný, jestliže ani jeho výkladem nelze – objektivně posuzováno - zjistit, jaký obsah jím měl být vlastně vyjádřen. Neurčitý je pak právní úkon, kde vyjádření projevu je sice srozumitelné, avšak neurčitý je jeho obsah. Objektivně pochopitelný je pak právní úkon tehdy, může – li jej „typický adresát úkonu“ bez rozumných pochybností o obsahu odpovídajícím způsobem vnímat. Návrh MPP je prezentován způsobem umožňujícím dálkový přístup a je možné stáhnout všechny jeho části – grafické, textové i odůvodnění. Jedná se však o 22 GB dat, rozdělených do stovek souborů, které jsou přehledné a srozumitelné jen zdánlivě. Typický adresát (vlastník pozemku) tedy nedostává budoucí závaznou právní normu zpracovanou způsobem, který by byl pro něj srozumitelný a určitý bez toho, aby si najal specialisty na územní plánování. V rámci této námítky je potřeba vzít v úvahu časové hledisko, tzn. kolik času měl k dispozici zpracovatel MPP (zadání v roce 2012) a kolik času mají dotčení vlastníci (od 26.4.2022 do 30.6.2022, tedy 65 dnů.) Nesrozumitelnost a neurčitost podkladů znemožňuje adresátům účinnou obranu jejich majetkových práv.</p> <p>Návrh MPP spolu s připravovanou novelou stavebního zákona zavádí na trhu kolosální nejistotu, která je zvýrazněna průměrnou délkou územního/stavebního řízení v Praze. Pokud ani profesionálové nejsou schopni odhadnout, kdy vstoupí MPP v platnost, resp. co se stane, pokud Praha nebude mít nový územní do konce roku 2025 (viz. navrhovaný § 322 odst. 4 stavebního zákona), pak je otázkou, do jaké míry může s návrhem MPP pracovat běžná veřejnost. Návrh MPP jistě nemá být dokumentem určeným pouze pro specialisty na územní plánování. Pokud se pořizovatel MPP rozhodl vypracovat zcela nový územní plán (nová grafika, terminologie, koncepce, vrstvy) pak měl postupovat adresně a upozornit dotčené vlastníky, jak MPP do jejich majetkových práv konkrétně zasahuje. V rámci téměř 10ti let příprav nepochybně byl prostor zpracovat adresně porovnání stávajícího a nového ÚP a vlastníky adresně oslovit. V rámci poskytnutých 65 dnů není běžný adresát (majitel pozemku) schopen vzhledem k nesrozumitelnosti a neurčitosti podkladů svá majetková práva hájit.</p>
2201	MHMPXPJ20RC6	Námítka	MHMPXPJ20RC6	3009614	Nesouhlas	<p><b>Námítka č. 7</b> Podatel namítá neurčitost základní koncepce MPP <b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy V čl. 10 textové části návrhu MPP je definováno deset tezí MPP, přičemž většina z nich je natolik obecná a bezobsažná, že jejich budoucí výklad nutně přinese nepředvídatelnost a různý výklad ze strany orgánů samosprávy. Vedle obecnosti chybí i odůvodnění ve směru k dotčeným vlastníkům pozemků, jako kdyby vlastníci pozemků byli až tou poslední kategorií, o kterou v územním plánování jde. Nepředvídatelnost MPP vyplývá i z rozlišení ploch, když návrh MPP v zásadě rozlišuje pouze tři kategorie zastavitelných lokalit (obytná, rekreační a produkční). Každý adresát má v důsledku tohoto návrhu mnohem menší šanci předvídat, co se v příslušném území (lokalitě) bude fakticky nacházet.</p>
2201	MHMPXPJ20RC6	Námítka	MHMPXPJ20RC6	3009616	Nesouhlas	<p><b>Námítka č. 8</b> Podatel namítá absenci přezkoumatelného odůvodnění návrhu MPP <b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy Odůvodnění MPP není přezkoumatelné, když neposkytuje srozumitelný podklad a odůvodnění zejména pak pro zvolenou koncepci dostřednosti a z ní plynoucí dělení majitelů pozemků na majitele v Praze, Přípraží, Krajinném rozhraní a Otevřené krajinně. Není zejména přezkoumatelné odůvodněna koncepce Přípraží (s převážně navrhovanými strukturami „vesnická (05)“ a „zahradní město (06)“), která je v rozporu s koncepcí Modernistického města. Zcela chybí odůvodnění, proč by měli být nepřiměřeně omezováni vlastníci pozemků v Přípraží, když MPP současně respektuje a přijímá modernistickou zástavbu, která se v četných případech nachází za hranicemi krajinného rozhraní.</p>
2201	MHMPXPJ20RC6	Námítka	MHMPXPJ20RC6	3009622	Nesouhlas	<p><b>Námítka č. 9</b> Podatel namítá absenci vypořádání připomínek z roku 2018 <b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy Coby osoba, která podala v roce 2018 připomínky k návrhu Metropolitního plánu podávám námitku, že vyhodnocení mých připomínek podaných v roce 2018 neproběhlo řádně a proces přijímání Metropolitního plánu je z toho důvodu zatížen vadou. Coby osoba, která podala připomínky jsem nebyl schopen zjistit, zda bylo mým připomínkám vyhověno či nikoliv, resp. jaké byly argumenty pořizovatele MPP pro nevyhovění mým připomínkám. Přes vynaloženou snahu jsem nebyl v rámci zveřejněných 21 pdf souborů z kategorie „06_nevyzvani“ schopen své připomínky ani vyhledat, natož pak zjistit, proč byly vypořádány a odůvodněny zvoleným způsobem.</p>
2201	MHMPXPJ20RC6	Námítka	MHMPXPJ20RC6	3009622	Nesouhlas	<p><b>Námítka č. 10</b> Podatel namítá nepřiměřený zásah do majetkových práv v důsledku zrušení „územních rezerv“ a velkých rozvojových území (VRÚ) bez náhrady a odůvodnění <b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy Návrh MPP bez náhrady ruší územní rezervy a VRÚ. Územní rezervy, jakož i územní rezervy v rámci VRÚ jsou rušeny bez odůvodnění, tedy aniž by taková změna byla opřena o racionální a přezkoumatelné důvody, jak vyžaduje judikatura Nejvyššího správního soudu v případech, kdy dochází k nahrazení územní rezervy plochou s jiným účelem, než pro který byla územní rezerva zřízena. Návrh MPP zrušení územních rezerv a VRÚ žádným způsobem neodůvodňuje, jako kdyby v dosud platném územním plánu neexistovaly, jako by neexistovalo jejich ukotvení v rámci § 23b stavebního zákona. Neodůvodněné zrušení územních rezerv a zejména územních rezerv v rámci VRÚ porušuje princip legitimního očekávání a princip kontinuity územního plánování. Legitimní očekávání vlastníků pozemků v územních rezervách bylo dáno nejen fakticky jinou tržní (odhadní) hodnotou pozemku, ale i faktickým přístupem správních orgánů obce, které ke změně územních rezerv na pozemky se shodným způsobem využití přistupovali jinak než k žádostem o změnu územního plánu v situaci, kdy cílový stav využití pozemku</p>

<div>neodpovídal způsobu využití dosavadnímu. Důležitý je rovněž fakt, že „územní rezervy“ byly akceptovány trhem v tom smyslu, že tržní cena pozemků v územní rezervě byla doložitelně vyšší, a to nikoliv nepodstatně, nýbrž v četných případech dokonce v řádech. Od vydání ÚP v roce 1999 vlastníci pozemků v územní rezervě marně čekali, že dojde k „odblokování časové podmíněnosti“ a návrh MPP je nepochybně tím hlavním důvodem, aby k takovému kroku došlo. Pořizovatel MPP bohužel přistoupil k územním rezervám jako kdyby neexistovaly, což je zjevné porušení legitimního očekávání vlastníků, které bylo akceptováno jak trhem, tak faktickým přístupem příslušných obecních orgánů.</div>					
2201	MHMPXPJ20RC6	Námítka	MHMPXPJ20RC6	3009624	Nesouhlas
<div><b>IV.</b> <b>Podatel uplatňuje námitky proti textové části návrhu MPP</b></div>					
<div><b>Území dotčené námitkami:</b> Celé správní území hl. města Prahy</div>					
<div>A) Územní plán obce (ÚPO) je vydáván formou opatření obecné povahy (viz. ust. § 172 a násl. SR). Jeho text musí být jasný, srozumitelný a neměl by připouštět různé varianty výkladu. Z tohoto hlediska je celá textová část MPP nesrozumitelná, komplikovaná a nejednoznačná.</div>					
2201	MHMPXPJ20RC6	Námítka	MHMPXPJ20RC6	3009626	Nesouhlas
<div><b>Navrhujeme text kompletně přepracovat za účelem zjednodušení a zpřehlednění.</b> <u>B) čl. 3. odst. 3) MPP</u> Článek definuje pojem „jiná stavba“ tak, že pro účely MPP se tímto rozumí mimo budov všechny stavby, zařízení a opatření ve smyslu stavebního zákona. Ve SZ je použit termín „stavba“ bez dalších přívlastků. Stavbu definuje jako „... <i>veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnicí funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu</i>“.</div>					
2201	MHMPXPJ20RC6	Námítka	MHMPXPJ20RC6	3009627	Nesouhlas
<div><b>Navrhujeme sjednotit pojmy v MPP s pojmy v StZ.</b> <u>C) Čl. 5 odst. 1 písm. l) a m) závazné části MPP</u> Uvedená ustanovení definují termíny „stavební blok“ a „nestavební blok“, přičemž stavební blok slouží převážně pro stavební účely, naproti tomu nestavební blok je určen převážně pro nestavební účely.</div>					
2201	MHMPXPJ20RC6	Námítka	MHMPXPJ20RC6	3009630	Nesouhlas
<div><b>Je opakovaně užit neurčitý výraz „převážně“, což vede k nejednotnému výkladu. Je třeba stanovit jasný výklad/pojem.</b> <u>D) Termíny „stavební“ a „nestavební“</u> StZ v ust. § 2 odst. 1 písm. d) popisuje stavební pozemek jako pozemek, <i>jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje (dále jen „společné povolení“), anebo regulačním plánem</i>. Z toho potom vyplývá, že nestavební pozemek je pozemek, na kterém nelze realizovat stavbu. Dle MPP je možné, že i když je lokalita označená jako nestavební (např. zastavitelná nestavební), lze v ní realizovat určité stavby.</div>					
2201	MHMPXPJ20RC6	Námítka	MHMPXPJ20RC6	3009635	Nesouhlas
<div><b>Opakovaně navrhujeme pojmově sjednotit užívané výrazy v MPP se StZ.</b> <u>E) Čl. 39 odst. 1 a odst. 2 závazné části MPP</u> a. v odst. 1 se uvádí, že v <i>zastavitelných lokalitách lze v souladu s podmínkami pro ně stanovenými umísťovat nové budovy a jiné stavby včetně změn stávajících budov nebo jiných staveb</i> b. v odst. 2 se uvádí, že <i>specifickým rysem zastavitelných lokalit jsou lokality zastavitelné nestavební, které jsou vymezeny pro ochranu velkých parků uvnitř městské krajiny</i> Upřesnění „zastavitelné lokality“ je uvedeno v čl. 62–64 MPP, a to formulacemi – zastavitelná produkční/obytná/rekreační lokalita. Stejně tak čl. 51-52-53 závazné části MPP. Např. čl. 53 2 b) MPP – les je vybaven <i>...budovami a jinými stavbami, které přinášejí zvýšení uživatelské komfortu</i>. Dá se vyvodit, že např. ubytovací kapacity či restaurační zařízení uživatelský komfort zcela jistě zvyšují.</div>					
2201	MHMPXPJ20RC6	Námítka	MHMPXPJ20RC6	3009645	Nesouhlas
<div><b>Navrhujeme změnit definici označení – např. pouze nestavební.</b> <u>F) Čl. 51 závazné části MPP</u> Podle návrhu MPP lze do parkového areálu (nestavební urbánní struktura) umístit sportovní zařízení, tedy i klubové zařízení včetně restaurace, pivovaru a ubytovacího zařízení?</div>					
2201	MHMPXPJ20RC6	Námítka	MHMPXPJ20RC6	3009646	Nesouhlas
<div><b>Navrhujeme doplnit do funkce parků možnost umístění klubového zařízení včetně restaurace, pivovaru a ubytovacích zařízení.</b> <u>G) Čl. 64-65 závazné části MPP</u> Popisuje možnost využití zastavitelné a nezastavitelné rekreační lokality. V nezastavitelné rekreační lokalitě je možné umísťovat <i>..budovy a jiné stavby, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu...</i> – může se tedy jednat i o ubytovací zařízení (hotely, ubytovny), restaurace apod.?</div>					
2201	MHMPXPJ20RC6	Námítka	MHMPXPJ20RC6	3009647	Nesouhlas
<div><b>Navrhujeme doplnit možnost umístit např. hotely a ubytovny.</b> H) Návrh MPP využívá k definování regulativů, resp. ke stanovení možností využití dané konkrétní lokality číselných výpočtů založených zejména na Koeficientech veřejných prostranství, koeficientech zastavění stavebního bloku, koeficientu OV, minimálních či maximálních podílů uličních prostranství, městských parků atd. V každé lokalitě může ale existovat (a jistě existuje) více subjektů – vlastníků.</div>					
<div>MPP vymezuje stavební bloky a určuje koeficient jejich zastavěnosti. Současně textová část Odůvodnění upozorňuje, že <i>„podíl zastavění stavebního bloku budovami nestanovuje podíl regulované (zastavěné) plochy budovy vůči jejímu pozemku v bloku (koeficient se nevztahuje na plochu pozemku, ale bloku!)</i>. To znamená, že nestanovuje přímou úměrou přepočitatelný podíl stavebního pozemku vůči ploše stavebního bloku. Podíl zastavění stavebního pozemku, či řešeného území se nestanovuje, resp. vyžaduje správní uvážení (nároží, kontext, typologie stavby, charakter území) zejména v kontextu předepsané struktury zástavby a požadavků na vztah uličních a stavebních čar a s ohledem na vyvážené zastavění daného bloku.“ Z toho vyplývá, že MPP nestanovuje základní ani podrobné regulativy tak jako aktuální územní plán. Co znamená „správní uvážení“ a kdo jej bude činit? Stavební bloky jsou mnohde vymezeny tak, že obsahují současně jak již reálně zastavěné pozemky, tak i pozemky nezastavěné. Jak v tomto případě bude použit index Is a In? Jak bude stanovena budoucí zastavěnost, HPP atd. v tomto stavebním bloku, kde zastavěné pozemky využily vyšší koeficient (C, D a vyšší) a v bloku je uveden návrhový index 0,4? Použije se princip „kdo dřív přijde, ten dřív mele“? Dále souvisí s připomínkou J).</div>					
2201	MHMPXPJ20RC6	Námítka	MHMPXPJ20RC6	3009648	Nesouhlas
<div><b>Navrhujeme, aby MPP jednoznačně a nepochybnitelně stanovoval principy a konkrétní mechanismy upravující vztahy vlastníků v lokalitě k regulativům a nastavil pravidla pro využití dané lokality, nejlépe ponechat současné regulativy.</b> I) Zjištění možné HPP v plochách je na základě metodiky z návrhu MPP značně problematické, neboť je velice složité a nejednoznačné. Jak se ukázalo při přípravě územních studií v rozvojových plochách, historicky se na určitých územích pořizovalo více územních studií a každá z nich vykazovala jiné kapacity.</div>					

2201	MHMPXPJ20RC6	Námitka	MHMPXPJ20RC6	3009649	Nesouhlas	<p>Navrhujeme stanovit hodnotu maximální výškové regulace a maximální hodnoty zastavění vztažené vždy k ploše záměru, nikoliv k celé ploše či lokalitě.</p> <p>J) Úprava výškových hladin v návrhu Metropolitního plánu</p> <p>Návrh MPP jednoznačně snižuje hodnotu nemovitostí v některých (průřezově v rámci celého území hl. m. Prahy) územích, neboť stanovuje v dotčených územích nízkou výškovou hladinu, a to bez ohledu na vydaná územní rozhodnutí a na zpracovávané nebo již projednané územní studie.</p>
2201	MHMPXPJ20RC6	Námitka	MHMPXPJ20RC6	3009651	Nesouhlas	<p>Navrhujeme, aby MPP v některých inkriminovaných lokalitách toto „zahušťování“ umožňoval a aby umožnil výstavbu dostatečně kapacitních staveb a umožňoval ve vesnické struktuře a ve struktuře zahradního města umisťovat i 4 NP a nikoliv většinou pouze 2NP.</p> <p>Navrhujeme, aby v rámci návrhu MPP byly požadavky parametrické regulace stanoveny jednoznačně a současně, aby jejich uplatňování nebylo závislé na velikosti plochy záměru.</p> <p>K) Metropolitní priority a územní plány části Prahy</p> <p>V rámci návrhu MPP se vyskytují pozemky, které jsou součástí území, které je součástí tzv. metropolitních priorit a kde se předpokládá pořízení územního plánu části Prahy, v němž budou parametrické regulativy stanoveny plošně. Tento přístup je jakousi „skrytou“ stavební uzávěrou, neboť pořízení územního plánu části Prahy není závislé na vlastníchích pozemků, ale pouze na pořizovateli a na hl. m. Praze. Tímto však dochází k opětovné blokaci nakládání s pozemky a k ohrožení soukromého vlastnictví.</p>
2201	MHMPXPJ20RC6	Námitka	MHMPXPJ20RC6	3009653	Nesouhlas	<p>Navrhujeme, aby byly regulativy v MPP stanoveny jednoznačně a dále, aby byly odstraněny metropolitní priority vázané na zpracování územních plánů části Prahy.</p> <p>L) Textová část závazné části – čl. 159</p> <p>„(2) Zpodrobnění a upřesnění struktury zástavby, stejně jako upřesnění koridorů infrastruktury, je možné beze změny Metropolitního plánu. Zpodrobnění a upřesnění bude po vydání ÚPČP zahrnuto do nejbližší pravidelné aktualizace Metropolitního plánu.“</p> <p>Jedná se o matoucí informaci ohledně pořízení ÚPČP, není zřejmé, zda se cit. odst. (2) týká postupu pořízení nebo umožňuje změny v MPP na základě zpodrobnění či upřesnění struktury zástavby nebo koridorů infrastruktury. Termín „možné“ neurčuje jednoznačně mantinely, tj. připouští měnit MPP bez odpovídající procedury změny územního plánu na základě ÚPČP. Není dána míra a rozsah. Takové ustanovení je v rozporu se StZ.</p> <p>„(3) Vydání ÚPČP není podmínkou pro rozhodování v území, Do doby účinnosti ÚPČP se rozhoduje podle Metropolitního plánu.“</p>
2201	MHMPXPJ20RC6	Námitka	MHMPXPJ20RC6	3009654	Nesouhlas	<p>Není dán časový horizont pro zpracování, projednání a schválení ÚPČP, dané metropolitními prioritami a kdo bude tyto ÚPČP zpracovávat. U transformačních a rozvojových ploch by mělo být rozhodování v území přímo podmíněno zpracováním ÚPČP, jinak hrozí neregulované zastavování ploch zrušených stavebních uzávěr.</p> <p>M) MPP se nesmí odkazovat na PSP</p> <p>Není možné, aby dokument, jako je MPP odkazoval na definice, pojmy a požadavky, obsažené v PSP, protože se jedná o předpis nižší právní síly, který by měl vycházet z definic a pojmů obsažených v MPP.</p>
2201	MHMPXPJ20RC6	Námitka	MHMPXPJ20RC6	3009655	Nesouhlas	<p>Požadujeme jednoznačně určit požadavky na rozhodování v území již v MPP, protože změnou PSP by mohlo dojít k nepřímé změně MPP, což je z hlediska právní závaznosti MPP nepřipustné. PSP schvaluje rada hl. m. Prahy, MPP schvaluje zastupitelstvo hl. m. Prahy</p> <p>N) Zrušení časové podmíněnosti využití ploch ve stávajícím územním plánu, MPP na stávající plán hrubě nenavazuje bez řádného zdůvodnění</p> <p>Zrušení časové podmíněnosti – samotná dikce v současné době platného územního plánu a chování orgánu obce ukazuje na to, že rezerva územního plánu byla obecně vnímána jako odkládací podmínka časově vymezená pro využití území, když změna územního plánu takového pozemku se nazývala „zrušení časové podmíněnosti“ a byla tak založena obvyklá praxe MHMP.</p> <p>Obec zveřejněním návrhu MPP porušila legitimní očekávání vlastníka pozemku, což obec nesmí činit bez vážného a dokladovaného důvodu. Zásah obce do práv vlastníků nemovitostí a pozemků musí být nejen hluboce zdůvodněn, ale také pouze nezbytně nutný.</p>
2201	MHMPXPJ20RC6	Námitka	MHMPXPJ20RC6	3009656	Nesouhlas	<p>V každém případě má vlastník pozemku nárok na náhradu škody. Ta nevznikne až teprve případným schválením územního plánu, ale byla způsobena již samotným aktem zveřejnění MPP, kdy byla veřejným způsobem zpochybněna budoucí tržní hodnota pozemků vlastníka.</p> <p>O) Velká rozvojová území definovaná v současné době platném územním plánu a jejich zrušení bez náležitého zdůvodnění v návrhu MPP</p> <p>V současné době platný územní plán hl. m. Prahy definuje Velká rozvojová území (VRÚ) na území hl. m. Prahy, kde bylo nutné pro rozhodování v území zpracovat podrobné územní podklady k tomu, aby mohla být zrušena časová podmíněnost – viz předchozí bod a území stabilizováno a připraveno pro rozhodování v území. Návrh MPP tato VRÚ zrušil bez náležitého odůvodnění, plocha využil převážně jako Krajinné rozraní nebo Produkční krajinu, čímž porušil legitimní očekávání vlastníků pozemků v těchto VRÚ. Takový postup je tedy v rozporu s již citovanou zásadou legitimního očekávání v řádný běh věcí, protože bez jakéhokoliv zdůvodnění jsou prováděny velké změny oproti v současné době platnému územnímu plánu. MPP tak nijak nenavazuje na v současné době platný územní plán, boří původní koncepci a tu nahrazuje nekonkrétními regulativy a koncepcí dostavby centra Prahy opět bez náležitého zdůvodnění či oponentury.</p>
2201	MHMPXPJ20RC6	Námitka	MHMPXPJ20RC6	3009657	Nesouhlas	<p>P) Grafická část je zbytečně nepodrobná, rastr odpovídá měřítku 1 : 5 000 až 1 : 50 000</p> <p>S ohledem na současný stav IT se jeví jako nepochopitelné, proč není návrh MPP vyveden s odpovídajícím rozlišením, aby bylo možné s MPP pracovat v měřítku 1 : 1000 a větším, tj. např. 1 : 500 a větším. Při umisťování staveb je takový požadavek oprávněný a není důvod pro nízké rozlišení návrhu MPP.</p>
2201	MHMPXPJ20RC6	Námitka	MHMPXPJ20RC6	3009658	Nesouhlas	<p>Požadujeme, aby návrh MPP byl vyhotoven v rozlišení pro měřítko 1:500. Oproti v současné době platnému územnímu plánu, kdy byl tento zpracován graficky, je návrh MPP zpracován vektorově, což zvětšení základního měřítka umožňuje.</p> <p>Q) Čl. 109 Krajinné rozhraní a krajinný park</p> <p>„(1) Krajinné rozhraní je pás nezastavitelných lokalit po obvodu souvislého zastavitelného území města. V krajinném rozhraní je kladen důraz na rozvoj vysokých rekreačních a kompozičních krajinných hodnot území. Příslušnost lokality ke krajinnému rozhraní je vymezena v grafické části Z 02.“</p> <p>Krajinné rozhraní je nový pojem, definovaný v MPP. Ze své podstaty a definice se jedná o zeleň veřejně přístupnou, v souladu s ust. § 14b zákona č. 131/2000 Sb. a ustálenou judikaturou bude obec nucena za užívání takových ploch jako veřejného prostranství platit, pokud neumožní či zakáže takové pozemky oplotit.</p>

Požadujeme tedy z důvodu předcházení škod, aby takové plochy bylo možné oplotit, aby nebyly veřejně přístupné bez omezení a aby plnily převážně estetický dojem bez fyzického přístupu občanů a návštěvníků hl. m. Prahy.

Dále požadujeme, aby krajinné rozhraní a krajinný park ze své definice nebyl jednou provždy zapovězen změnám MPP, protože takové uzavření změnám by podvázalo možný rozvoj obce hl. m. Praha. Změny MPP projednává a schvaluje stejný orgán, tj. zastupitelstvo hl. m. Prahy, jako schvaluje MPP. Není tedy důvod předem zapovídat možné změny MPP.

Dále požadujeme podrobným výčtem definovat druh staveb, které je možné v území umístit a definovat činnosti, které lze v území provádět.

R) Článek 62 Zastavitelná produkční lokalita  
„(1) Hlavním využitím zastavitelné produkční lokality je průmyslové a logistické zázemí města s vyšší zátěží území. Lokality jsou vymezeny pro ochranu a rozvoj tohoto specifického určení.“

Požadujeme, aby pro umístění Zastavitelné produkční lokality byla stanovena podmínka minimální vzdálenosti od Obytné lokality nejméně 250 m, resp. že Zastavitelná produkční lokalita nesmí těsně sousedit či navazovat na Obytnou lokalitu z důvodu ochrany zdraví obyvatel obytné lokality. Při umístění takové lokality musí být především dbáno na její dopravní obslužnost a na limity hluku a prachu, který taková produkční lokalita produkuje.

S) Veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejně prospěšná opatření (VPO)  
MPP vymezuje VPS a VPO, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Toto bezpochyby zasahuje do výkonu vlastnických práv jednotlivých vlastníků. Většina VPS a VPO je zbytečně vedena přes pozemky v soukromém vlastnictví, a to i přes pozemky stabilizované a současným plánem určené k zastavění. V bezprostřední blízkosti některých VPS a VPO přitom Hlavní město Praha vlastní mnohdy rozměrné pozemky. Vlastníci minimálně / částečně dotčených pozemků navíc nemají jistotu, že takto „fixovaná“ stavba v budoucnu nezasáhne pozemky v mnohem větším měřítku, či dokonce kompletně neznehodnotí., jak ukázala např. aktualizace č. 3 Zásad územního rozvoje.

Navrhujeme citlivě přehodnotit vymezené VPS a VPO, zahrnout vlastníky pozemků do projednávání. Požadujeme umístit VPS a VPO v maximální míře na pozemky obce a minimalizovat dopad na soukromé vlastnictví.

Magistrát hlavního města Prahy, Odbor územního rozvoje, jako pořizovatel zveřejnil veřejnou vyhláškou oznámení o konání dvou veřejných projednání a vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) dle § 52 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“). Současně pořizovatel poučil o možnosti uplatnit k návrhu Metropolitního plánu (dále jen „MPP“) stanoviska, připomínky a námitky, a to nejpozději do 7 dnů ode dne druhého veřejného projednání, tj. do 30. 6. 2022 včetně.

Podatel jako vlastník dotčený návrhem územně plánovací dokumentace tímto podává ve stanovené lhůtě k návrhu MPP své, níže uvedené

námítky dle § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Pozemky ve vlastnictví Vlastníka:  
Vlastník má ve vlastnictví pozemky zapsané na LV č. 2031 pro katastrální území Hájek u Uhříněvsi, obec Praha, zejména pozemky parc. č. 265/3, 265/4, 265/5, 268/11, 268/14, 274/8, 274/9, 274/10.

Námitka č. 1

Území dotčené námitkou:

Pozemky parc. č. 274/8 (45 222 m²), 274/9 (31 187 m²) a 274/10 (15 423 m²) v k.ú. Hájek u Uhříněvsi.

Pozemky Podatele jsou dle stávajícího územního plánu určeny funkčním využitím PZA. Návrh MPP pozemky vymezuje jako pole, což odporuje jednak stávajícímu využití pozemků, tak i uzavřeným dohodám Vlastníka s třetími osobami. Přefazení funkčního využití z PZA na pole není nijak odůvodněno, přitom původní funkční využití je např. z hlediska ochrany ovzduší před nadměrným prachem nebo z důvodu zachování potravinové soběstačnosti vhodnější než nové funkční zařazení. Požadujeme proto zachování stávajícího funkčního využití, tzn. navrhujeme na dotčených pozemcích zřízení zastavitelné rozvojové plochy s produkčním využitím.

Námitka č. 2

Území dotčené námitkou:  
Pozemky parc. č. 274/8 (45 222 m²), 274/9 (31 187 m²) a 274/10 (15 423 m²) v k.ú. Hájek u Uhříněvsi.

Takový zásah je zcela v rozporu se zásadou proporcionality a minimalizace zásahu do majetkových práv soukromých osob, není odůvodněn, a především je činěn bez jakékoliv kompenzace (náhrady) což je nejen v rozporu s výše uvedenými zásadami.

Námitka č. 3

Území dotčené námitkou:  
Pozemky parc. č. 265/3 (166 m²), 265/4 (135 m²), 265/5 (29 m²), 268/11 (14 055 m²) a 268/14 (14 515 m²) v k.ú. Hájek u Uhříněvsi.

Území dotčené připomínkou:  
Pozemky parc. č. 268/1, 268/3, 268/4, 268/5, 268/7, 268/8, 268/9, 268/12, 268/13, 268/15 a 271 v k.ú. Hájek u Uhříněvsi.

Navrhujeme zřízení zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím, a to na dotčených pozemcích Podatele a současně na pozemcích dalších vlastníků parc. č. 268/1, 268/3, 268/4, 268/5, 268/7, 268/8, 268/9, 268/12, 268/13, 268/15 a 271 vše v k.ú. Hájek u Uhříněvsi.

Námitka č. 4  
Podatel namítá neurčitost a nejednoznačnost návrhu MPP

Území dotčené námitkou:  
Celé správní území hl. města Prahy

Návrh MPP je prezentován v měřítku 1:5000 a hranice jednotlivých ploch proto nejsou dostatečně určité, když nejsou definovány lomové body v souřadnicích a územní plán není zakreslen na podkladu katastrální mapy způsobem, který by byl určitý a jednoznačný. Pro porovnání – aktuální územní plán z roku 1999 umožňuje přiblížení až do měřítka 1:200, tzn. je 25x přesnější. Neurčitost a z toho plynoucí nejednoznačnost výkresů je pak zvláště patrná na hranicích zastavitelných a nezastavitelných území, kde masivní ohraničení zastavitelného území znemožňuje určit a rozpoznat hranice pozemků. Podobnou neurčitost a nejednoznačnost přinášejí zákresy značek v mapách (např. záchytná / retenční nádrž), když umístění značky do výkresu s měřítkem 1:5000 je natolik neurčité, že znemožňuje určit jakých vlastníků se omezení dané umístěním dané infrastruktury dotýká. Tato neurčitost vede k nejistotě vlastníků pozemků a je schopna přivodit jim újmu, pokud se nebudou v rámci námitek bránit vůči všem alternativám, které z nepřesných a neurčitých zákresů mohou teoreticky vzejít.

Námitka č. 5  
Podatel namítá diskriminaci vlastníků v Krajinném rozhraní a „Přípraží“

**Území dotčené námitkou:**

Celé správní území hl. města Prahy

Návrh MPP zavádí koncepci dostřednosti Prahy. Touto koncepcí dochází k umělému dělení hl. m. Prahy (jejíž hranice jsou definovány zákonem) na Prahu a „Přípraží“. K oddělení je pak používáno tzv. krajinné rozhraní, což je území, které má oddělit otevřenou krajinu a zástavbu. Záměrem má být zabránit srůstání města a jednotlivých sídel v „Přípraží“ (viz. čl. 21 odst. 3 textové části MP). Tento záměr a potažmo celá koncepce však výrazně diskriminuje vlastníky pozemků v „Přípraží“ a ještě více pak v krajinném rozhraní. V rámci jedné obce tak záměr a koncept MPP vytváří vlastníky třech kategorií – vlastníky pozemků v Praze, vlastníky pozemků v „Přípraží“ a vlastníky pozemků v krajinném rozhraní. Návrh MPP tak fakticky skrze územní plán vytváří nové hranice obce, které nikdy neexistovaly právně, v povědomí laické veřejnosti, natož pak v povědomí odborné veřejnosti. Žádný znalec, finanční ústav, nebo správní úřad nikdy nerozlišoval v Prahu tímto diskriminačním způsobem. „Přípraží“ je v rámci MPP primárně definováno tzv. „vesnickou strukturou (05)“ a „strukturou zahradního města (06)“, které vlastníky pozemků významně omezuje, aniž by byl takový diskriminační postup odůvodněn. Nejvíce jsou diskriminováni vlastníci pozemků v krajinném rozhraní a volně krajinné, jejichž pozemky se stávají fakticky nezastavitelnými a z hlediska budoucího rozvoje tudíž prakticky nevyužitelnými. Majetek těchto vlastníků je tak použit k veřejnému záměru města a na jejich úkor jsou zvyhodňováni všichni ostatní, zejména ale vlastníci pozemků v „Praze“. Vymezení „Přípraží“ je nadto definováno v rámci AZÚR 5, které dosud nebyly schváleny.

Samotný název „Přípražlí“ vytváří pocit menší hodnoty oproti označení „Praha“ a je proto způsobilý zapříčinit cenový chaos, který se zdaleka nedotkne pouze vlastníků pozemků, ale zasáhne nepochybně do navazujících obchodních a finančních vztahů (např. hypoték), kdy reálně hrozí, že finanční ústavy budou považovat pozemky v „Přípražlí“ za méně hodnotné a mohou požadovat dozajistění. Zavedení pojmu „Přípražlí“ je excesivní a neodůvodněný zásah do majetkových práv, který není odůvodněn a je v rozporu se zásadami proporcionality a minimalizací zásahu do vlastnických práv.

### Námitka č. 6

Podatel namítá nezákonnost návrhu MPP pro rozpor s nadřízenou dokumentací

**Území dotčené námitkou:**

Celé správní území hl. města Prahy

Návrh MPP musí být dle § 43 stavebního zákona v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, musí tedy vycházet z aktualizovaných Zásad územního rozvoje hl. města Prahy (dále jen „ZÚR“). Návrh MPP je však veřejně projednáván, aniž došlo ke schválení Aktualizace č. 5 (dále jen „AZÚR“, z níž však návrh MPP obsahově vychází (mj. v případě krajiných rozhraní).

O pořízení návrhu MPP bylo rozhodnuto v roce 2012, dne 27. 6. 2018 proběhlo společné jednání o návrhu MPP a současně ve stejném období byla dne 14. 6. 2018 usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy schválena zpráva o uplatňování ZÚR. Fakticky tak již od roku 2018 probíhalo souběžné požívání AZÚR a metropolitního plánu. Tento stav byl zhojen až v roce 2021, kdy Zastupitelstvo hlavního města Prahy usnesením ze dne 18. 3. 2021, č. 25/15, schválilo postupem dle § 8 odst. 2 stavebního zákona souběžné pořízení Aktualizace č. 5 Zásad hl. m. Prahy s novým územním plánem hl. m. Prahy (metropolitním plánem). Tento postup je však dle podatele v rozporu se zásadou předvídatelnosti, protože pojmy a kategorie v území, použité v návrhu MPP budou až následně schváleny v nadřazené dokumentaci (AZÚR), tedy nejprve bude veřejně projednán MPP, aby teprve poté byly vydány AZÚR 5. Takový postup však odmítá účastníkům právo na ochranu před nesprávným úředním postupem zadavatele i pořizovatele AZÚR 5, protože ty v době projednání návrhu MPP nebudou platné, byť návrh MPP z těchto neplatných AZÚR 5 vychází. Návrh MPP musí být v souladu s nadřazenou územně-plánovací dokumentací (ZÚR), což evidentně není.

### Námitka č. 7

## Podatel namítá nepřipustnou kumulací rolí pořizovatele a schvalovatele MPP

**Území dotčené námitkou:**

Celé správní území hl. města Prahy

Při požívání MPP dochází k nepřipustnému souběhu rolí pořizovatele a schvalovatele MPP, a to skrze osobu Doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka. Pan architekt Hlaváček je od listopadu 2018 nejen 1. náměstkem primátora hl. m. Prahy, ale současně členem Rady hl. m. Prahy pro oblast územního rozvoje a územního plánu, životního prostředí, infrastruktury a technické vybavenosti a samozřejmě členem Zastupitelstva hl. m. Prahy. Pan architekt Hlaváček je zároveň osobou, která byla zodpovědná za pořizování MP, když byl až do září 2016 ředitelem Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, kde bylo zpracování MPP jeho hlavním úkolem. Územní plánování obecně (a územní plán Prahy speciálně) je natolik odbornou činností, že není reálné očekávat, že by role zastupitelů, kteří nejsou odborníci v této disciplíně byla „rovnocenná“. Členové kolektivních orgánů v takové záležitosti pochopitelně spoléhají na stanovisko odborníka, kterým pan arch. Hlaváček bezpochyby je. Nicméně tato jeho odbornost s sebou nese i nezpochybnitelný fakt, že v rámci Zastupitelstva není „jedním hlasem z 65“. Naopak jeho role a postavení v orgánech obce je v této specifické záležitosti natolik výrazná, že jeho názor (návrh, souhlas) bude rozhodující pro výsledek rozhodování celého kolektivního orgánu. Tento souběh rolí znamená významné ohrožení nezávislosti při schvalování MPP, když pan architekt Hlaváček z podstaty věci nebude nestranným za situace, kdy bude schvalovat svou vlastní několikaletou práci. Bývá nikoliv neobvyklou praxí, že se osoby, které se nacházejí ve „střetu zájmů“ vyloučí z projednávání a hlasování.

### Námitka č. 8

### Podatel namítá nesrozumitelnost a neurčitost návrhu MPP

**Území dotčené námitkou:**

Celé správní území hl. města Prahy

Metropolitní plán je nepochybně dokument, který zasahuje do majetkových práv vlastníků pozemků. Prostřednictvím povoleného využití území (pozemku) fakticky určuje tržní cenu pozemku. Jako obecně závazný dokument, který zasahuje do cizích majetkových práv pak musí splňovat zákonné požadavky na jednoznačnost, srozumitelnost a určitost právního úkonu. Podle konstantní judikatury je právní úkon nesrozumitelný, jestliže ani jeho výkladem nelze – objektivně posuzováno – zjistit, jaký obsah jím měl být vlastně vyjádřen. Neurčitý je pak právní úkon, kde vyjádření projevu je sice srozumitelné, avšak neurčitý je jeho obsah. Objektivně pochopitelný je pak právní úkon tehdy, může – li jej „typický adresát úkonu“ bez rozumných pochybností o obsahu odpovídajícím způsobem vnímat. Návrh MPP je prezentován způsobem umožňujícím dálkový přístup a je možné stáhnout všechny jeho části – grafické, textové i odůvodnění. Jedná se však o 22 GB dat, rozdělených do stovek souborů, které jsou přehledné a srozumitelné jen zdánlivě. Typický adresát (vlastník pozemku) tedy nedostává budoucí závaznou právní normu zpracovanou způsobem, který by byl pro něj srozumitelný a určitý bez toho, aby si najal specialisty na územní plánování. V rámci této námítky je potřeba vzít v úvahu časové hledisko, tzn. kolik času měl k dispozici zpracovatel MPP (zadání v roce 2012) a kolik času mají dotčení vlastníci (od 26.4.2022 do 30.6.2022, tedy 65 dnů.) Nesrozumitelnost a neurčitost podkladů znemožňuje adresátům účinnou obranu jejich majetkových práv.

Návrh MPP spolu s připravovanou novelou stavebního zákona zavádí na trhu kolosální nejistotu, která je zvýrazněna průměrnou délkou územního/stavebního řízení v Praze. Pokud ani profesionálně nejsou schopni odhadnout, kdy vstoupí MPP v platnost, resp. co se stane, pokud Praha nebude mít nový územní plán do konce roku 2025 (viz. navrhovaný § 322 odst. 4 stavebního zákona), pak je otázkou, do jaké míry může s návrhem MPP pracovat běžná veřejnost. Návrh MPP jistě nemá být dokumentem určeným pouze pro specialisty na územní plánování. Pokud se pořizovatel MPP rozhodl vypracovat zcela nový územní plán (nová grafika, terminologie, koncepce, vrstvy) pak měl postupovat adresně a upozornit dotčené vlastníky, jak MPP do jejich majetkových práv konkrétně zasahuje. V rámci téměř 10ti let příprav nepochybně byl prostor zpracovat adresně porovnání stávajícího a nového ÚP a vlastníky adresně oslovit. V rámci poskytnutých 65 dnů není běžný adresát (majitel pozemku) schopen vzhledem k nesrozumitelnosti a neurčitosti podkladů svá majetková práva hájit.

### Námitka č. 9

## Podatel namítá neurčitost základní koncepce MPP

**Území dotčené námitkou:**

Celé správní území hl. města Prahy

V čl. 10 textové části návrhu MPP je definováno deset tezí MPP, přičemž většina z nich je natolik obecná a bezobsažná, že jejich budoucí výklad nutně přinese nepředvídatelnost a různý výklad ze strany orgánů samosprávy. Vedle obecnosti chybí i odůvodnění ve směru k dotčeným vlastníkům pozemků, jako kdyby vlastníci pozemků byli až tou poslední kategorií, o kterou v územním plánování jde. Nepředvídatelnost MPP vyplývá i z rozlišení ploch, když návrh MPP v zásadě rozlišuje pouze tři kategorie zastavitelných lokalit (obytná, rekreační a produkční). Každý adresát má v důsledku tohoto návrhu mnohem menší šanci předvídat, co se v příslušném území (lokalitě) bude fakticky nacházet.

## Námitka č. 10

Podatel namítá absenci přezkoumatelného odůvodnění návrhu MPP

<b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy					
Odůvodnění MPP není přezkoumatelné, když neposkytuje srozumitelný podklad a odůvodnění zejména pak pro zvolenou koncepci dostřednosti a z ní plynoucí dělení majitelů pozemků na majitele v Praze, Přípraží, Krajinném rozhraní a Otevřené krajíně. Není zejména přezkoumatelně odůvodněna koncepce Přípraží (s převážně navrhovanými strukturami „vesnická (05)“ a „zahradní město (06)“), která je v rozporu s koncepcí Modernistického města. Zcela chybí odůvodnění, proč by měli být nepřiměřeně omezováni vlastníci pozemků v Přípraží, když MPP současně respektuje a přijímá modernistickou zástavbu, která se v četných případech nachází za hranicemi krajinného rozhraní.					
2201	MHMPXPJ20SHA	Námitka	MHMPXPJ20SHA	3011414	Nesouhlas
<b>Námitka č. 11</b> Podatel namítá absenci vypořádání připomínek z roku 2018					
<b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy					
Coby osoba, která podala v roce 2018 připomínky k návrhu Metropolitního plánu podávám námitku, že vyhodnocení mých připomínek podaných v roce 2018 neproběhlo řádně a proces přijímání Metropolitního plánu je z toho důvodu zatížen vadou. Coby osoba, která podala připomínky jsem nebyl schopen zjistit, zda bylo mým připomínkám vyhověno či nikoliv, resp. jaké byly argumenty pořizovatele MPP pro nevyhovění mým připomínkám. Přes vynaloženou snahu jsem nebyl v rámci zveřejněných 21 pdf souborů z kategorie „06_nevyzvani“ schopen své připomínky ani vyhledat, natož pak zjistit, proč byly vypořádány a odůvodněny zvoleným způsobem.					
2201	MHMPXPJ20SHA	Námitka	MHMPXPJ20SHA	3011415	Nesouhlas
<b>Námitka č. 12</b> Podatel namítá nepřiměřený zásah do majetkových práv v důsledku zrušení „územních rezerv“ a velkých rozvojových území (VRÚ) bez náhrady a odůvodnění					
<b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy Návrh MPP bez náhrady ruší územní rezervy a VRÚ. Územní rezervy, jakož i územní rezervy v rámci VRÚ jsou rušeny bez odůvodnění, tedy aniž by taková změna byla opřena o racionální a přezkoumatelné důvody, jak vyžaduje judikatura Nejvyššího správního soudu v případech, kdy dochází k nahrazení územní rezervy plochou s jiným účelem, než pro který byla územní rezerva zřízena. Návrh MPP zrušení územních rezerv a VRÚ žádným způsobem neodůvodňuje, jako kdyby v dosud platném územním plánu neexistovaly, jako by neexistovalo jejich ukotvení v rámci § 23b stavebního zákona. Neodůvodněné zrušení územních rezerv a zejména územních rezerv v rámci VRÚ porušuje princip legitimního očekávání a princip kontinuity územního plánování. Legitimní očekávání vlastníků pozemků v územních rezervách bylo dáno nejen fakticky jinou tržní (odhadní) hodnotou pozemku, ale i faktickým přístupem správních orgánů obce, které ke změně územních rezerv na pozemky se shodným způsobem využití přistupovali jinak než k žádostem o změnu územního plánu v situaci, kdy cílový stav využití pozemku neodpovídal způsobu využití dosavadnímu. Důležitý je rovněž fakt, že „územní rezervy“ byly akceptovány trhem v tom smyslu, že tržní cena pozemků v územní rezervě byla doložitelně vyšší, a to nikoliv nepodstatně, nýbrž v četných případech dokonce v řádech. Od vydání ÚP v roce 1999 vlastníci pozemků v územní rezervě marně čekali, že dojde k „odblokování časové podmíněnosti“ a návrh MPP je nepochybně tím hlavním důvodem, aby k takovému kroku došlo. Pořizovatel MPP bohužel přistoupil k územním rezervám jako kdyby neexistovaly, což je zjevné porušení legitimního očekávání vlastníků, které bylo akceptováno jak trhem, tak faktickým přístupem příslušných obecních orgánů.					
2201	MHMPXPJ20SHA	Námitka	MHMPXPJ20SHA	3011417	Nesouhlas
<b>Podatel uplatňuje námitky proti textové části návrhu MPP</b>					
<b>Území dotčené námitkami:</b> Celé správní území hl. města Prahy					
A) Územní plán obce (ÚPO) je vydáván formou opatření obecné povahy (viz. ust. § 172 a násl. SR). Jeho text musí být jasný, srozumitelný a neměl by připouštět různé varianty výkladu. Z tohoto hlediska je celá textová část MPP nesrozumitelná, komplikovaná a nejednoznačná.					
<b>Navrhujeme text kompletně přepracovat za účelem zjednodušení a zpřehlednění.</b>					
2201	MHMPXPJ20SHA	Námitka	MHMPXPJ20SHA	3011419	Nesouhlas
<b>B) čl. 3, odst. 3) MPP</b>  Článek definuje pojem „jiná stavba“ tak, že pro účely MPP se tímto rozumí <i>mimo budov všechny stavby, zařízení a opatření ve smyslu stavebního zákona</i> . Ve SZ je použit termín „stavba“ bez dalších přívlastků. Stavbu definuje jako „... veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu“.					
<b>Navrhujeme sjednotit pojmy v MPP s pojmy v StZ.</b>					
2201	MHMPXPJ20SHA	Námitka	MHMPXPJ20SHA	3011420	Nesouhlas
<b>C) Čl. 5 odst. 1 písm. l) a m) závazné části MPP</b>					
Uvedená ustanovení definují termíny „stavební blok“ a „nestavební blok“, přičemž stavební blok slouží <i>převážně</i> pro stavební účely, naproti tomu nestavební blok je určen <i>převážně</i> pro nestavební účely.					
Je opakovaně užit neurčitý výraz „převážně“, což vede k nejednotnému výkladu. Je třeba stanovit jasný výklad/pojem.					
2201	MHMPXPJ20SHA	Námitka	MHMPXPJ20SHA	3011421	Nesouhlas
<b>D) Termíny „stavební“ a „nestavební“</b>					
StZ v ust. § 2 odst. 1 písm. d) popisuje stavební pozemek jako pozemek, <i>jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje (dále jen „společné povolení“), anebo regulačním plánem</i> . Z toho potom vyplývá, že nestavební pozemek je pozemek, na kterém nelze realizovat stavbu. Dle MPP je možné, že i když je lokalita označená jako nestavební (např. zastavitelná nestavební), lze v ní realizovat určité stavby.					
<b>Opakovaně navrhujeme pojmově sjednotit užívané výrazy v MPP se StZ.</b>					
2201	MHMPXPJ20SHA	Námitka	MHMPXPJ20SHA	3011422	Nesouhlas
<b>E) Čl. 39 odst. 1 a odst. 2 závazné části MPP</b> a. v odst. 1 se uvádí, že v <i>zastavitelných lokalitách lze v souladu s podmínkami pro ně stanovenými umísťovat nové budovy a jiné stavby včetně změn stávajících budov nebo jiných staveb</i> b. v odst. 2 se uvádí, že <i>specifickým rysem zastavitelných lokalit jsou lokality zastavitelné nestavební, které jsou vymezeny pro ochranu velkých parků uvnitř městské krajiny</i>					
Upřesnění „zastavitelné lokality“ je uvedeno v čl. 62–64 MPP, a to formulacemi – zastavitelná produkční/obytná/rekreační lokalita. Stejně tak čl. 51-52-53 závazné části MPP. Např. čl. 53 2 b) MPP – les je vybaven ... <i>budovami a jinými stavbami, které přínášejí zvýšení uživatelské komfortu</i> . Dá se vyvodit, že např. ubytovací kapacity či restaurační zařízení uživatelský komfort zcela jistě zvyšují.					
<b>Navrhujeme změnit definici označení – např. pouze nestavební.</b>					

2201	MHMPXPJ20SHA	Námítka	MHMPXPJ20SHA	3011616	Nesouhlas	<u>Čl. 51 závazné části MPP</u> <p>Podle návrhu MPP lze do parkového areálu (nestavební urbánní struktura) umístit sportovní zařízení, tedy i klubové zařízení včetně restaurace, pivovar a ubytovacího zařízení?</p> <p>Navrhujeme doplnit do funkce parků možnost umístění klubového zařízení včetně restaurace, pivovaru a ubytovacích zařízení.</p> <p><u>F) Čl. 64-65 závazné části MPP</u></p> <p>Popisuje možnost využití zastavitelné a nezastavitelné rekreační lokality. V nezastavitelné rekreační lokalitě je možné umisťovat ...budovy a jiné stavby, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu... – může se tedy jednat i o ubytovací zařízení (hotely, ubytovny), restaurace apod.?</p> <p><b>Navrhujeme doplnit možnost umístit např. hotely a ubytovny.</b></p>
2201	MHMPXPJ20SHA	Námítka	MHMPXPJ20SHA	3011620	Nesouhlas	<p>G) Návrh MPP využívá k definování regulativů, resp. ke stanovení možností využití dané konkrétní lokality číselných výpočtů založených zejména na Koeficientech veřejných prostranství, koeficientech zastavění stavebního bloku, koeficientu OV, minimálních či maximálních podílů uličních prostranství, městských parků atd. V každé lokalitě může ale existovat (a jistě existuje) více subjektů – vlastníků.</p> <p>MPP vymezuje stavební bloky a určuje koeficient jejich zastavěnosti. Současně textová část Odůvodnění upozorňuje, že „<i>podíl zastavění stavebního bloku budovami nestanovuje podíl regulované (zastavěné) plochy budovy vůči jejímu pozemku v bloku (koeficient se nevztahuje na plochu pozemku, ale bloku!). To znamená, že nestanovuje přímou úměrou přepočitatelný podíl stavebního pozemku vůči ploše stavebního bloku. Podíl zastavění stavebního pozemku, či řešeného území se nestanovuje, resp. vyžaduje správní uvážení (nároží, kontext, typologie stavby, charakter území) zejména v kontextu předepsané struktury zástavby a požadavků na vztah uličních a stavebních čar a s ohledem na vyvážené zastavění daného bloku.</i>“ Z toho vyplývá, že MPP nestanovuje základní ani podrobné regulativy tak jako aktuální územní plán. Co znamená „správní uvážení“ a kdo jej bude činit? Stavební bloky jsou mnohde vymezeny tak, že obsahují současně jak již reálně zastavěné pozemky, tak i pozemky nezastavěné. Jak v tomto případě bude použit index Is a In? Jak bude stanovena budoucí zastavěnost, HPP atd. v tomto stavebním bloku, kde zastavěné pozemky využily vyšší koeficient (C, D a vyšší) a v bloku je uveden návrhový index 0,4? Použije se princip „kdo dřív přijde, ten dřív mele“? Dále souvisí s připomínkou J).</p> <p><b>Navrhujeme, aby MPP jednoznačně a nepochybnitelně stanovoval principy a konkrétní mechanismy upravující vztahy vlastníků v lokalitě k regulativům a nastavil pravidla pro využití dané lokality, nejlépe ponechat současné regulativy.</b></p>
2201	MHMPXPJ20SHA	Námítka	MHMPXPJ20SHA	3011623	Nesouhlas	<p>H) Zjištění možné HPP v plochách je na základě metodiky z návrhu MPP značně problematické, neboť je velice složité a nejednoznačné. Jak se ukázalo při přípravě územních studií v rozvojových plochách, historicky se na určitých územích požívalo více územních studií a každá z nich vykazovala jiné kapacity.</p> <p><b>Navrhujeme stanovit hodnotu maximální výškové regulace a maximální hodnoty zastavění vztažené vždy k ploše záměru, nikoliv k celé ploše či lokalitě.</b></p>
2201	MHMPXPJ20SHA	Námítka	MHMPXPJ20SHA	3011625	Nesouhlas	<p><u>I) Úprava výškových hladin v návrhu Metropolitního plánu</u></p> <p>Návrh MPP jednoznačně snižuje hodnotu nemovitostí v některých (průřezově v rámci celého území hl. m. Prahy) územích, neboť stanovuje v dotčených územích nízkou výškovou hladinu, a to bez ohledu na vydaná územní rozhodnutí a na zpracovávané nebo již projednané územní studie.</p> <p><b>Navrhujeme, aby MPP v některých inkriminovaných lokalitách toto „zahušťování“ umožňoval a aby umožnil výstavbu dostatečně kapacitních staveb a umožňoval ve vesnické struktuře a ve struktuře zahradního města umisťovat i 4 NP, a nikoliv většinou pouze 2NP.</b></p> <p><b>Navrhujeme, aby v rámci návrhu MPP byly požadavky parametrické regulace stanoveny jednoznačně a současně, aby jejich uplatňování nebylo závislé na velikosti plochy záměru.</b></p>
2201	MHMPXPJ20SHA	Námítka	MHMPXPJ20SHA	3011626	Nesouhlas	<p><u>J) Metropolitní priority a územní plány části Prahy</u></p> <p>V rámci návrhu MPP se vyskytují pozemky, které jsou součástí území, které je součástí tzv. metropolitních priorit a kde se předpokládá pořízení územního plánu části Prahy, v němž budou parametrické regulativy stanoveny plošně. Tento přístup je jakousi „skrytou“ stavební uzávěrou, neboť pořízení územního plánu části Prahy není závislé na vlastníchích pozemků, ale pouze na pořízovateli a na hl. m. Praze. Tímto však dochází k opětovné blokaci nakládání s pozemky a k ohrožení soukromého vlastnictví.</p> <p><b>Navrhujeme, aby byly regulativy v MPP stanoveny jednoznačně a dále, aby byly odstraněny metropolitní priority vázané na zpracování územních plánů části Prahy.</b></p>
2201	MHMPXPJ20SHA	Námítka	MHMPXPJ20SHA	3011627	Nesouhlas	<p><u>K) Textová část závazné části – čl. 159</u></p> <p>„(2) Zpodrobnění a upřesnění struktury zástavby, stejně jako upřesnění koridorů infrastruktury, je možné beze změny Metropolitního plánu. Zpodrobnění a upřesnění bude po vydání ÚPČP zahrnuto do nejbližší pravidelné aktualizace Metropolitního plánu.“</p> <p>Jedná se o matoucí informaci ohledně pořízení ÚPČP, není zřejmé, zda se cit. odst. (2) týká postupu pořízení nebo umožňuje změny v MPP na základě zpodrobnění či upřesnění struktury zástavby nebo koridorů infrastruktury. Termín „možné“ neurčuje jednoznačně mantinely, tj. připouští měnit MPP bez odpovídající procedury změny územního plánu na základě ÚPČP. Není dána míra a rozsah. Takové ustanovení je v rozporu se StZ.</p> <p>„(3) Vydání ÚPČP není podmínkou pro rozhodování v území, Do doby účinnosti ÚPČP se rozhoduje podle Metropolitního plánu.“</p> <p>Není dán časový horizont pro zpracování, projednání a schválení ÚPČP, dané metropolitními prioritami a kdo bude tyto ÚPČP zpracovávat. U transformačních a rozvojových ploch by mělo být rozhodování v území přímo podmíněno zpracováním ÚPČP, jinak hrozí neregulované zastavování ploch zrušených stavebních uzávěr.</p>
2201	MHMPXPJ20SHA	Námítka	MHMPXPJ20SHA	3011628	Nesouhlas	<p><u>L) MPP se nesmí odkazovat na PSP</u></p>



Není možné, aby dokument, jako je MPP odkazoval na definice, pojmy a požadavky, obsažené v PSP, protože se jedná o předpis nižší právní síly, který by měl vycházet z definic a pojmů obsažených v MPP. <b>Požadujeme jednoznačně určit požadavky na rozhodování v území již v MPP, protože změnou PSP by mohlo dojít k nepřímé změně MPP, což je z hlediska právní závaznosti MPP nepřipustné. PSP schvaluje rada hl. m. Prahy, MPP schvaluje zastupitelstvo hl. m. Prahy</b>						
2201	MHMPXPJ20SHA	Námítka	MHMPXPJ20SHA	3011629	Nesouhlas	<u>M) Zrušení časové podmíněnosti využití ploch ve stávajícím územním plánu, MPP na stávající plán hrubě nenavazuje bez řádného zdůvodnění</u>
Zrušení časové podmíněnosti – samotná dikce v současné době platného územního plánu a chování orgánu obce ukazuje na to, že rezerva územního plánu byla obecně vnímána jako odkládací podmínka časově vymezená pro využití území, když změna územního plánu takového pozemku se nazývala „zrušení časové podmíněnosti“ a byla tak založena obvyklá praxe MHMP. Obec zveřejněním návrhu MPP porušila legitimní očekávání vlastníka pozemku, což obec nesmí činit bez vážného a dokladovaného důvodu. Zásah obce do práv vlastníků nemovitostí a pozemků musí být nejen hluboce zdůvodněn, ale také pouze nezbytně nutný. V každém případě má vlastník pozemku nárok na náhradu škody. Ta nevznikne až teprve případným schválením územního plánu, ale byla způsobena již samotným aktem zveřejnění MPP, kdy byla veřejným způsobem zpochybněna budoucí tržní hodnota pozemků vlastníka.						
2201	MHMPXPJ20SHA	Námítka	MHMPXPJ20SHA	3011631	Nesouhlas	<u>N) Velká rozvojová území definovaná v současné době platném územním plánu a jejich zrušení bez náležitého zdůvodnění v návrhu MPP</u>
V současné době platný územní plán hl. m. Prahy definuje Velká rozvojová území (VRÚ) na území hl. m. Prahy, kde bylo nutné pro rozhodování v území zpracovat podrobné územní podklady k tomu, aby mohla být zrušena časová podmíněnost – viz předchozí bod a území stabilizováno a připraveno pro rozhodování v území. Návrh MPP tato VRÚ zrušil bez náležitého odůvodnění, plocha využil převážně jako Krajinné rozraní nebo Produkční krajinu, čímž porušil legitimní očekávání vlastníků pozemků v těchto VRÚ. Takový postup je tedy v rozporu s již citovanou zásadou legitimního očekávání v řádný běh věcí, protože bez jakéhokoliv zdůvodnění jsou prováděny velké změny oproti v současné době platnému územnímu plánu. MPP tak nijak nenavazuje na v současné době platný územní plán, boří původní koncepci a tu nahrazuje nekonkrétními regulativy a koncepcí dostavby centra Prahy opět bez náležitého zdůvodnění či oponentury.						
2201	MHMPXPJ20SHA	Námítka	MHMPXPJ20SHA	3011632	Nesouhlas	<u>O) Grafická část je zbytečně nepodrobná, rastr odpovídá měřítku 1 : 5 000 až 1 : 50 000</u>
S ohledem na současný stav IT se jeví jako nepochopitelné, proč není návrh MPP vyveden s odpovídajícím rozlišením, aby bylo možné s MPP pracovat v měřítku 1 : 1000 a větším, tj. např. 1 : 500 a větším. Při umisťování staveb je takový požadavek oprávněný a není důvod pro nízké rozlišení návrhu MPP.						
2201	MHMPXPJ20SHA	Námítka	MHMPXPJ20SHA	3011635	Nesouhlas	<b>Požadujeme, aby návrh MPP byl vyhotoven v rozlišení pro měřítko 1:500. Oproti v současné době platnému územnímu plánu, kdy byl tento zpracován graficky, je návrh MPP zpracován vektorově, což zvětšení základního měřítka umožňuje.</b> <u>P) Čl. 109 Krajinné rozhraní a krajinný park</u>
<i>„(1) Krajinné rozhraní je pás nezastavitelných lokalit po obvodu souvislého zastavitelného území města. V krajinném rozhraní je kladen důraz na rozvoj vysokých rekreačních a kompozičních krajinných hodnot území. Příslušnost lokality ke krajinnému rozhraní je vymezena v grafické části Z 02.“</i>						
Krajinné rozhraní je nový pojem, definovaný v MPP. Ze své podstaty a definice se jedná o zeleň veřejně přístupnou, v souladu s ust. § 14b zákona č. 131/2000 Sb. a ustálenou judikaturou bude obec nucena za užívání takových ploch jako veřejného prostranství platit, pokud neumožní či zakáže takové pozemky oplotit. Není možné provozovat veřejnou zeleň či soukromou rekreaci na cizích pozemcích s odkazem na závaznost územního plánu, aniž by byla obec povinna vydat bezdůvodné obohacení za užívání takové zeleně svými občany vlastníkům takto definovaných pozemků. Roční náklady jsou ve stovkách mil. Kč.						
<b>Požadujeme tedy z důvodu předcházení škod, aby takové plochy bylo možné oplotit, aby nebyly veřejně přístupné bez omezení a aby plnily převážně estetický dojem bez fyzického přístupu občanů a návštěvníků hl. m. Prahy.</b>						
<b>Dále požadujeme, aby krajinné rozhraní a krajinný park ze své definice nebyl jednou provždy zapovězen změnám MPP, protože takové uzavření změnám by podvázalo možný rozvoj obce hl. m. Praha. Změny MPP projednává a schvaluje stejný orgán, tj. zastupitelstvo hl. m. Prahy, jako schvaluje MPP. Není tedy důvod předem zapovídat možné změny MPP.</b>						
<b>Dále požadujeme podrobným výčtem definovat druh staveb, které je možné v území umístit a definovat činnosti, které lze v území provádět.</b>						
2201	MHMPXPJ20SHA	Námítka	MHMPXPJ20SHA	3011639	Nesouhlas	<u>Q) Článek 62 Zastavitelná produkční lokalita</u>
<i>„(1) Hlavním využitím zastavitelné produkční lokality je průmyslové a logistické zázemí města s vyšší zátěží území. Lokality jsou vymezeny pro ochranu a rozvoj tohoto specifického určení.“</i>						
2201	MHMPXPJ20SHA	Námítka	MHMPXPJ20SHA	3011642	Nesouhlas	<u>R) Veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejně prospěšná opatření (VPO)</u>
MPP vymezuje VPS a VPO, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Toto bezpochyby zasahuje do výkonu vlastnických práv jednotlivých vlastníků. Většina VPS a VPO je zbytečně vedena přes pozemky v soukromém vlastnictví, a to i přes pozemky stabilizované a současným plánem určené k zastavění. V bezprostřední blízkosti některých VPS a VPO přitom Hlavní město Praha vlastní mnohdy rozměrné pozemky. Vlastníci minimálně / částečně dotčených pozemků navíc nemají jistotu, že takto „fixovaná“ stavba v budoucnu nezasáhne pozemky v mnohem větším měřítku, či dokonce kompletně neznehodnotí., jak ukázala např. aktualizace č. 3 Zásad územního rozvoje. <b>Navrhujeme citlivě přehodnotit vymezené VPS a VPO, zahrnout vlastníky pozemků do projednávání. Požadujeme umístit VPS a VPO v maximální míře na pozemky obce a minimalizovat dopad na soukromé vlastnictví.</b>						
2201	MHMPXPJ2W14S	Námítka	MHMPXPJ2W14S	3012143	Nesouhlas	Podatel podává námítky proti návrhu MPP. Území dotčené námítkami: Pozemky parc. č. 2211/1 (2 290 m²), 2212 (2 898 m²) a 2219 (6 407 m²) v k.ú. Uhříněves.

					<p>Území dotčené připomínkou:</p> <p>Pozemky 2210, 2213/3, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2220, 2221, 2222, 2223 a 2224 v k.ú. Uhříněves.</p> <p>Námítky, připomínky a požadované změny:</p> <p>A) Pozemky jsou dle stávajícího územního plánu určeny funkčním využitím SO... aj. Návrh MPP pozemky vymezuje jako pole. V návrhu MPP chybí řádné odůvodnění textové části této změny funkčního využití předmětných pozemků, dotčenému vlastníkovi proto není jasné, jaká událost nastala, že se z původního funkčního určení pozemků se stalo pole. Takový zásah je zcela v rozporu se zásadou proporcionality a minimalizace zásahu do majetkových práv soukromých osob, není odůvodněn, a především je činěn bez jakékoliv kompenzace (náhrady) což je nejen v rozporu s výše uvedenými zásadami. Navrhované funkční využití je nevhodné s ohledem na ochranu ovzduší, kdy hospodaření na poli zatěžuje životní prostředí nadměrnou produkcí prachu. Takový zásah je zcela v rozporu se zásadou proporcionality a minimalizace zásahu do majetkových práv soukromých osob a není odůvodněn. Požadujeme zařadit celé pozemky do rozvojové plochy s obytným využitím.</p>
2201	MHMPXPJ2W14S	Námítka	MHMPXPJ2W14S	3012145	<p>Nesouhlas</p> <p>B) Návrh MPP na pozemcích dotčeného vlastníka vymezuje Dopravní infrastrukturu – systém pozemních komunikací a VPS (610/-/37). Jde o jakýsi budoucí návrh, blíže časově nespecifikovaný. Požadujeme výmaz příslušné infrastruktury a VPS z našich pozemků a umístění na pozemky obce, příp. o určení konkrétním rozsahu a umístění v jednání s dotčeným vlastníkem. I v tomto případě platí další námítky a připomínky v souvislosti s VPS. Návrh je v rozporu se zásadou proporcionality a minimalizace zásahu do majetkových práv soukromých osob. Je proti výše uvedeným principům, aby pořizovatel MPP vymezoval takové stavby primárně k tíži soukromých vlastníků. Požadujeme výmaz příslušné infrastruktury a VPS (610/-/37) z svých pozemků a umístění na pozemky obce, příp. jednat o konkrétním rozsahu a umístění s dotčeným vlastníkem.</p>
2201	MHMPXPJ2W14S	Námítka	MHMPXPJ2W14S	3012146	<p>Nesouhlas</p> <p>C) Navrhují zařadit lokalitu ve stávajícím ÚP ve funkční ploše SO do zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím, a to i pro pozemky 2210, 2211/1, 2212, 2213/3, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223 a 2224 vše v k.ú. Uhříněves.</p> <p>obr. aktuální ÚP, návrh Metropolitního plánu, požadavek na rozšíření zastavitelného území</p>
2201	MHMPXPJ2W14S	Námítka	MHMPXPJ2W14S	3012149	<p>Nesouhlas</p> <p>Podatel podává námítky proti návrhu MPP.</p> <p>Území dotčené námitkami:</p> <p>Pozemek parc. č. 1937/38 (10 384 m²) v k.ú. Uhříněves:</p> <p>Území dotčené připomínkou:</p> <p>Pozemky parc. č. 1937/1, 1937/23, 1937/24, 1937/36, 1937/37 a 1937/38 vše v k.ú. Uhříněves a pozemku parc. č. 492 v k.ú. Křeslice.</p> <p>Námítky a požadované změny:</p> <p>A) Návrh MPP na pozemku dotčeného vlastníka nově vymezuje koridor pro VRT. Jde o jakýsi budoucí návrh, blíže časově nespecifikovaný. Požadujeme odstranění příslušné infrastruktury z mého pozemku a umístění na pozemky obce, příp. o určení konkrétním rozsahu a umístění v jednání s dotčeným vlastníkem. Návrh je v rozporu se zásadou proporcionality a minimalizace zásahu do majetkových práv soukromých osob. Je proti výše uvedeným principům, aby pořizovatel MPP vymezoval takové stavby primárně k tíži soukromých vlastníků. Navrhujeme odstranit koridor VRT z mého pozemku a omezovat tímto způsobem výhradně pozemky obce, případně jednat o rozsahu omezení s dotčeným vlastníkem.</p>
2201	MHMPXPJ2W14S	Námítka	MHMPXPJ2W14S	3012156	<p>Nesouhlas</p> <p>B) Navrhujeme vytvořit zastavitelnou rozvojovou plochu s obytným využitím, a to i na pozemcích parc. č. 1937/1, 1937/23, 1937/24, 1937/36, 1937/37 a 1937/38 vše v k.ú. Uhříněves a pozemku parc. č. 492 v k.ú. Křeslice.</p> <p>obr. aktuální územní plán, návrh Metropolitního plánu, požadavek na rozšíření zastavitelného území</p>
2201	MHMPXPJ2W14S	Námítka	MHMPXPJ2W14S	3012161	<p>Nesouhlas</p> <p>III.</p> <p>Námítka č. 1</p> <p>Podatel namítá neurčitost a nejednoznačnost návrhu MPP</p> <p>Území dotčené námitkou:</p> <p>Celé správní území hl. města Prahy</p> <p>Návrh MPP je prezentován v měřítku 1:5000 a hranice jednotlivých ploch proto nejsou dostatečně určité, když nejsou definovány lomové body v souřadnicích a územní plán není zakreslen na podkladu katastrální mapy způsobem, který by byl určitý a jednoznačný. Pro porovnání – aktuální územní plán z roku 1999 umožňuje přiblížení až do měřítka 1:200, tzn. je 25x přesnější. Neurčitost a z toho plynoucí nejednoznačnost výkresů je pak zvláště patrná na hranicích zastavitelných a nezastavitelných území, kde masivní ohraničení zastavitelného území znemožňuje určit a rozpoznat hranice pozemků. Podobnou neurčitost a nejednoznačnost přinášejí zákresy značek v mapách (např. zachytná / retenční nádrž), když umístění značky do výkresu s měřítkem 1:5000 je natolik neurčitě, že znemožňuje určit jakých vlastníků se omezení dané umístěním dané infrastruktury dotýká. Tato neurčitost vede k nejistotě vlastníků pozemků a je schopna přivodit jim újmu, pokud se nebudou v rámci námitek bránit vůči všem alternativám, které z nepřesných a neurčitých zákresů mohou teoreticky vzejít.</p>
2201	MHMPXPJ2W14S	Námítka	MHMPXPJ2W14S	3012162	<p>Nesouhlas</p> <p>Námítka č. 2</p> <p>Podatel namítá diskriminaci vlastníků v Krajinném rozhraní a „Přípraží“</p> <p>Území dotčené námitkou:</p> <p>Celé správní území hl. města Prahy</p> <p>Návrh MPP zavádí koncepci dostřednosti Prahy. Touto koncepcí dochází k umělému dělení hl. m. Prahy (jejíž hranice jsou definovány zákonem) na Prahu a „Přípraží“. K oddělení je pak používáno tzv. krajinné rozhraní, což je území, které má oddělit otevřenou krajinu a zástavbu. Záměrem má být zabránit srůstání města a jednotlivých sídel v „Přípraží“ (viz. čl. 21 odst. 3 textové části MP). Tento záměr a potažmo celá koncepce však výrazně diskriminuje vlastníky pozemků v „Přípraží“ a ještě více pak v krajinném rozhraní. V rámci jedné obce tak záměr a koncept MPP vytváří vlastníky třech kategorií – vlastníky pozemků v Praze, vlastníky pozemků v „Přípraží“ a vlastníky pozemků v krajinném rozhraní. Návrh MPP tak fakticky skrze územní plán vytváří nové hranice obce, které nikdy neexistovaly právně, v povědomí laické veřejnosti, natož pak v povědomí odborné veřejnosti. Žádný znalec, finanční ústav, nebo správní úřad nikdy nerozlišoval v Prahu tímto diskriminačním způsobem. „Přípraží“ je v rámci MPP primárně definováno tzv. „vesnickou strukturou (05)“ a „strukturou zahradního města (06)“, která vlastníky pozemků významně omezuje, aniž by byl takový diskriminační postup odůvodněn. Nejvíce jsou diskriminováni vlastníci pozemků v krajinném rozhraní a volné krajině, jejichž pozemky se stávají fakticky nezastavitelnými a z hlediska budoucího rozvoje tudíž prakticky nevyužitelným. Majetek těchto vlastníků je tak použit k veřejnému záměru města a na jejich úkor jsou zvýhodněni všichni ostatní, zejména ale vlastníci pozemků v „Praze“. Vymezení „Přípraží“ je nadto definováno v rámci AZÚR 5, které dosud nebyly schváleny. Samotný název „Přípraží“ vytváří pocit menší hodnoty oproti označení „Praha“ a je proto způsobily zapříčinit cenový chaos, který se zdaleka nedotkne pouze vlastníků pozemků, ale zasáhne nepochybně do navazujících obchodních a finančních vztahů (např. hypoték), kdy reálně hrozí, že finanční ústavy budou považovat pozemky v „Přípraží“ za méně hodnotné a mohou požadovat dozajistění. Zavedení pojmu „Přípraží“ je excesivní a neodůvodněný zásah do majetkových práv, který není odůvodněn a je v rozporu se zásadami proporcionality a minimalizací zásahu do vlastnických práv.</p>
2201	MHMPXPJ2W14S	Námítka	MHMPXPJ2W14S	3012163	<p>Nesouhlas</p> <p>Námítka č. 3</p> <p>Podatel namítá nezákonnost návrhu MPP pro rozpor s nadřazenou dokumentací</p> <p>Území dotčené námitkou:</p> <p>Celé správní území hl. města Prahy</p> <p>Návrh MPP musí být dle § 43 stavebního zákona v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, musí tedy vycházet z aktualizovaných Zásad územního rozvoje hl. města Prahy (dále jen „ZÚR“). Návrh MPP je však veřejně projednáván, aniž došlo ke schválení Aktualizace č. 5 (dále jen „AZÚR“, z níž však návrh MPP obsahově vychází (mj. v případě krajinných rozhraní).</p> <p>O pořízení návrhu MPP bylo rozhodnuto v roce 2012, dne 27. 6. 2018 proběhlo společné jednání o návrhu MPP a současně ve stejném období byla dne 14. 6. 2018 usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy schválena zpráva o uplatňování ZÚR. Fakticky tak již od roku 2018 probíhalo souběžné pořizování AZÚR a metropolitního plánu. Tento stav byl zhojen až v roce 2021, kdy Zastupitelstvo hlavního města Prahy usnesením ze dne 18. 3. 2021, č. 25/15, schválilo postupem dle § 8 odst. 2 stavebního zákona souběžné pořízení Aktualizace č. 5 Zásad hl. m. Prahy s novým územním plánem hl. m. Prahy (metropolitním plánem). Tento postup je však dle podatele v rozporu se zásadou předvídatelnosti, protože pojmy a kategorie v území, použité v návrhu MPP budou až následně schváleny v nadřazené dokumentaci (AZÚR), tedy nejprve bude veřejně projednán MPP, aby teprve poté byly vydány AZÚR 5. Takový postup však odnímá účastníkům právo na ochranu před nesprávným úředním postupem zadavatele i pořizovatele AZÚR 5, protože ty v době projednání návrhu MPP nebudou platné, byť návrh MPP z těchto neplatných AZÚR 5 vychází. Návrh MPP musí být v souladu s nadřazenou územně-plánovací dokumentací (ZÚR), což evidentně není.</p>
2201	MHMPXPJ2W14S	Námítka	MHMPXPJ2W14S	3012164	<p>Nesouhlas</p> <p>Námítka č. 4</p> <p>Podatel namítá nepřipustnou kumulaci rolí pořizovatele a schvalovatele MPP</p> <p>Území dotčené námitkou:</p> <p>Celé správní území hl. města Prahy</p> <p>Při pořizování MPP dochází k nepřipustnému souběhu rolí pořizovatele a schvalovatele MPP, a to skrze osobu Doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka. Pan architekt Hlaváček je od listopadu 2018 nejen 1. náměstkem primátora hl. m. Prahy, ale současně členem Rady hl. m. Prahy pro oblast územního rozvoje a územního plánu, životního prostředí, infrastruktury a technické vybavenosti a samozřejmě členem Zastupitelstva hl. m. Prahy. Pan architekt Hlaváček je zároveň osobou, která byla zodpovědná za pořizování MP, když byl až do září 2016 ředitelem Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, kde bylo zpracování MPP jeho hlavním úkolem. Územní plánování obecně (a územní plán Prahy speciálně) je natolik odbornou činností, že není reálně očekávat, že</p>

2201	MHMPXPJ2W14S	Námítka	MHMPXPJ2W14S	3012165	Nesouhlas	<p>Námítka č. 5</p> <p>Podatel namítá nesrozumitelnost a neurčitost návrhu MPP</p> <p>Území dotčené námitkou:</p> <p>Celé správní území hl. města Prahy</p> <p>Metropolitní plán je nepochybně dokument, který zasahuje do majetkových práv vlastníků pozemků. Prostřednictvím povoleného využití území (pozemku) fakticky určuje tržní cenu pozemku. Jako obecně závazný dokument, který zasahuje do cizích majetkových práv pak musí splňovat zákonné požadavky na jednoznačnost, srozumitelnost a určitost právního úkonu. Podle konstantní judikatury je právní úkon nesrozumitelný, jestliže ani jeho výkladem nelze – objektivně posuzováno – zjistit, jaký obsah jím měl být vlastně vyjádřen. Neurčitý je pak právní úkon, kde vyjádření projevu je sice srozumitelné, avšak neurčitý je jeho obsah. Objektivně pochopitelný je pak právní úkon tehdy, může – li jej „typický adresát úkonu“ bez rozumných pochybností o obsahu odpovídajícím způsobem vnímat. Návrh MPP je prezentován způsobem umožňujícím dálkový přístup a je možné stáhnout všechny jeho části – grafické, textové i odůvodnění. Jedná se však o 22 GB dat, rozdělených do stovek souborů, které jsou přehledné a srozumitelné jen zdánlivě. Typický adresát (vlastník pozemku) tedy nedostává budoucí závaznou právní normu zpracovanou způsobem, který by byl pro něj srozumitelný a určitý bez toho, aby si najal specialisty na územní plánování. V rámci této námitky je potřeba vzít v úvahu časové hledisko, tzn. kolik času měl k dispozici zpracovatel MPP (zadání v roce 2012) a kolik času mají dotčení vlastníci (od 26.4.2022 do 30.6.2022, tedy 65 dnů.) Nesrozumitelnost a neurčitost podkladů znemožňuje adresátům účinnou obranu jejich majetkových práv.</p> <p>Návrh MPP spolu s připravovanou novelou stavebního zákona zavádí na trhu kolosální nejistotu, která je zvýrazněna průměrnou délkou územního/stavebního řízení v Praze. Pokud ani profesionálové nejsou schopni odhadnout, kdy vstoupí MPP v platnost, resp. co se stane, pokud Praha nebude mít nový územní do konce roku 2025 (viz. navrhovaný § 322 odst. 4 stavebního zákona), pak je otázkou, do jaké míry může s návrhem MPP pracovat běžná veřejnost. Návrh MPP jistě nemá být dokumentem určeným pouze pro specialisty na územní plánování. Pokud se pořizovatel MPP rozhodl vypracovat zcela nový územní plán (nová grafika, terminologie, koncepce, vrstvy) pak měl postupovat adresně a upozornit dotčené vlastníky, jak MPP do jejich majetkových práv konkrétně zasahuje. V rámci téměř 10ti let příprav nepochybně byl prostor zpracovat adresné porovnání stávajícího a nového ÚP a vlastníky adresně oslovit. V rámci poskytnutých 65 dnů není běžný adresát (majitel pozemku) schopen vzhledem k nesrozumitelnosti a neurčitosti podkladů svá majetková práva hájit.</p>
2201	MHMPXPJ2W14S	Námítka	MHMPXPJ2W14S	3012166	Nesouhlas	<p>Námítka č. 6</p> <p>Podatel namítá neurčitost základní koncepce MPP</p> <p>Území dotčené námitkou:</p> <p>Celé správní území hl. města Prahy</p> <p>V čl. 10 textové části návrhu MPP je definováno deset tezí MPP, přičemž většina z nich je natolik obecná a bezobsažná, že jejich budoucí výklad nutně přinese nepředvídatelnost a různý výklad ze strany orgánů samosprávy. Vedle obecnosti chybí i odůvodnění ve směru k dotčeným vlastníkům pozemků, jako kdyby vlastníci pozemků byli až tou poslední kategorií, o kterou v územním plánování jde. Nepředvídatelnost MPP vyplývá i z rozlišení ploch, když návrh MPP v zásadě rozlišuje pouze tři kategorie zastavitelných lokalit (obytná, rekreační a produkční). Každý adresát má v důsledku tohoto návrhu mnohem menší šanci předvídat, co se v příslušném území (lokalitě) bude fakticky nacházet.</p>
2201	MHMPXPJ2W14S	Námítka	MHMPXPJ2W14S	3012167	Nesouhlas	<p>Námítka č. 7</p> <p>Podatel namítá absenci přezkoumatelného odůvodnění návrhu MPP</p> <p>Území dotčené námitkou:</p> <p>Celé správní území hl. města Prahy</p> <p>Odůvodnění MPP není přezkoumatelné, když neposkytuje srozumitelný podklad a odůvodnění zejména pak pro zvolenou koncepci dostřednosti a z ní plynoucí dělení majitelů pozemků na majitele v Praze, Přípraží, Krajinném rozhraní a Otevřené krajině. Není zejména přezkoumatelné odůvodněna koncepce Přípraží (s převážně navrhovanými strukturami „vesnická (05)“ a „zahradní město (06)“), která je v rozporu s koncepcí Modernistického města. Zcela chybí odůvodnění, proč by měli být nepřiměřeně omezováni vlastníci pozemků v Přípraží, když MPP současně respektuje a přijímá modernistickou zástavbu, která se v četných případech nachází za hranicemi krajinného rozhraní.</p>
2201	MHMPXPJ2W14S	Námítka	MHMPXPJ2W14S	3012168	Nesouhlas	<p>Námítka č. 8</p> <p>Podatel namítá absenci vypořádání připomínek z roku 2018</p> <p>Území dotčené námitkou:</p> <p>Celé správní území hl. města Prahy</p> <p>Coby osoba, která podala v roce 2018 připomínky k návrhu Metropolitního plánu podávám námitku, že vyhodnocení mých připomínek podaných v roce 2018 neproběhlo řádně a proces přijímání Metropolitního plánu je z toho důvodu zatížen vadou. Coby osoba, která podala připomínky jsem nebyl schopen zjistit, zda bylo mým připomínkám vyhověno či nikoliv, resp. jaké byly argumenty pořizovatele MPP pro nevyhovění mým připomínkám. Přes vynaloženou snahu jsem nebyl v rámci zveřejněných 21 pdf souborů z kategorie „06_nevyzvani“ schopen své připomínky ani vyhledat, natož pak zjistit, proč byly vypořádány a odůvodněny zvoleným způsobem.</p>
2201	MHMPXPJ2W14S	Námítka	MHMPXPJ2W14S	3012169	Nesouhlas	<p>Námítka č. 9</p> <p>Podatel namítá nepřiměřený zásah do majetkových práv v důsledku zrušení „územních rezerv“ a velkých rozvojových území (VRÚ) bez náhrady a odůvodnění</p> <p>Území dotčené námitkou:</p> <p>Celé správní území hl. města Prahy</p> <p>Návrh MPP bez náhrady ruší územní rezervy a VRÚ. Územní rezervy, jakož i územní rezervy v rámci VRÚ jsou rušeny bez odůvodnění, tedy aniž by taková změna byla opřena o racionální a přezkoumatelné důvody, jak vyžaduje judikatura Nejvyššího správního soudu v případech, kdy dochází k nahrazení územní rezervy plochou s jiným účelem, než pro který byla územní rezerva zřízena. Návrh MPP zrušení územních rezerv a VRÚ žádným způsobem neodůvodňuje, jako kdyby v dosud platném územním plánu neexistovaly, jako by neexistovalo jejich ukotvení v rámci § 23b stavebního zákona. Neodůvodněné zrušení územních rezerv a zejména územních rezerv v rámci VRÚ porušuje princip legitimního očekávání a princip kontinuity územního plánování. Legitimní očekávání vlastníků pozemků v územních rezervách bylo dáno nejen fakticky jinou tržní (odhadní) hodnotou pozemku, ale i faktickým přístupem správních orgánů obce, které ke změně územních rezerv na pozemky se shodným způsobem využití přistupovali jinak než k žádostem o změnu územního plánu v situaci, kdy cílový stav využití pozemku neodpovídal způsobu využití dosavadnímu.</p> <p>Důležitý je rovněž fakt, že „územní rezervy“ byly akceptovány trhem v tom smyslu, že tržní cena pozemků v územní rezervě byla doložitelně vyšší, a to nikoliv nepodstatně, nýbrž v četných případech dokonce v řádech.</p> <p>Od vydání ÚP v roce 1999 vlastníci pozemků v územní rezervě marně čekali, že dojde k „odblokování časové podmíněnosti“ a návrh MPP je nepochybně tím hlavním důvodem, aby k takovému kroku došlo. Pořizovatel MPP bohužel přistoupil k územním rezervám jako kdyby neexistovaly, což je zjevné porušení legitimního očekávání vlastníků, které bylo akceptováno jak trhem, tak faktickým přístupem příslušných obecních orgánů.</p>
2201	MHMPXPJ2W14S	Námítka	MHMPXPJ2W14S	3012174	Nesouhlas	<p>Podatel uplatňuje námitky proti textové části návrhu MPP</p> <p>Území dotčené námitkami:</p> <p>Celé správní území hl. města Prahy</p> <p>A) Územní plán obce (ÚPO) je vydáván formou opatření obecné povahy (viz. ust. § 172 a násl. SŘ). Jeho text musí být jasný, srozumitelný a neměl by připouštět různé varianty výkladu. Z tohoto hlediska je celá textová část MPP nesrozumitelná, komplikovaná a nejednoznačná.</p> <p>Navrhujeme text kompletně přepracovat za účelem zjednodušení a zpřehlednění.</p>
2201	MHMPXPJ2W14S	Námítka	MHMPXPJ2W14S	3012175	Nesouhlas	<p>B) čl. 3, odst. 3) MPP</p> <p>Článek definuje pojem „jiná stavba“ tak, že pro účely MPP se tímto rozumí mimo budov všechny stavby, zařízení a opatření ve smyslu stavebního zákona. Ve SZ je použit termín „stavba“ bez dalších přívlastků. Stavbu definuje jako „... veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnicí funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu“.</p> <p>Navrhujeme sjednotit pojmy v MPP s pojmy v StZ.</p>
2201	MHMPXPJ2W14S	Námítka	MHMPXPJ2W14S	3012176	Nesouhlas	<p>C) Čl. 5 odst. 1 písm. l) a m) závazné části MPP</p> <p>Uvedená ustanovení definují termíny „stavební blok“ a „nestavební blok“, přičemž stavební blok slouží převážně pro stavební účely, naproti tomu nestavební blok je určen převážně pro nestavební účely.</p> <p>Je opakovaně užit neurčitý výraz „převážně“, což vede k nejednotnému výkladu. Je třeba stanovit jasný výklad/pojem.</p>

2201	MHMPXPJ2W14S	Námitka	MHMPXPJ2W14S	3012177	Nesouhlas	D) Termíny „stavební“ a „nestavební“ StZ v ust. § 2 odst. 1 písm. d) popisuje stavební pozemek jako pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje (dále jen „společné povolení“), anebo regulačním plánem. Z toho potom vyplývá, že nestavební pozemek je pozemek, na kterém nelze realizovat stavbu. Dle MPP je možné, že i když je lokalita označená jako nestavební (např. zastavitelná nestavební), lze v ní realizovat určité stavby. Opakovaně navrhujeme pojmově sjednotit užívané výrazy v MPP se StZ.
2201	MHMPXPJ2W14S	Námitka	MHMPXPJ2W14S	3012178	Nesouhlas	E) Čl. 39 odst. 1 a odst. 2 závazné části MPP a. v odst. 1 se uvádí, že v zastavitelných lokalitách lze v souladu s podmínkami pro ně stanovenými umísťovat nové budovy a jiné stavby včetně změn stávajících budov nebo jiných staveb b. v odst. 2 se uvádí, že specifickým rysem zastavitelných lokalit jsou lokality zastavitelné nestavební, které jsou vymezeny pro ochranu velkých parků uvnitř městské krajiny Upřesnění „zastavitelné lokality“ je uvedeno v čl. 62–64 MPP, a to formulacemi – zastavitelná produkční/obytná/rekreační lokalita. Stejně tak čl. 51-52-53 závazné části MPP. Např. čl. 53 2 b) MPP – les je vybaven ...budovami a jinými stavbami, které přinášejí zvýšení uživatelské komfortu. Dá se vyvodit, že např. ubytovací kapacity či restaurační zařízení uživatelský komfort zcela jistě zvyšují. Navrhujeme změnit definici označení – např. pouze nestavební.
2201	MHMPXPJ2W14S	Námitka	MHMPXPJ2W14S	3012179	Nesouhlas	F) Čl. 51 závazné části MPP Podle návrhu MPP lze do parkového areálu (nestavební urbánní struktura) umístit sportovní zařízení, tedy i klubové zařízení včetně restaurace, pivovar a ubytovacího zařízení? Navrhujeme doplnit do funkce parků možnost umístění klubového zařízení včetně restaurace, pivovaru a ubytovacích zařízení.
2201	MHMPXPJ2W14S	Námitka	MHMPXPJ2W14S	3012180	Nesouhlas	G) Čl. 64-65 závazné části MPP Popisuje možnost využití zastavitelné a nezastavitelné rekreační lokality. V nezastavitelné rekreační lokalitě je možné umísťovat ...budovy a jiné stavby, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu... – může se tedy jednat i o ubytovací zařízení (hotely, ubytovny), restaurace apod.? Navrhujeme doplnit možnost umístit např. hotely a ubytovny.
2201	MHMPXPJ2W14S	Námitka	MHMPXPJ2W14S	3012181	Nesouhlas	H) Návrh MPP využívá k definování regulativů, resp. ke stanovení možností využití dané konkrétní lokality číselných výpočtů založených zejména na Koeficientech veřejných prostranství, koeficientech zastavění stavebního bloku, koeficientu OV, minimálních či maximálních podílů uličních prostranství, městských parků atd. V každé lokalitě může ale existovat (a jistě existuje) více subjektů – vlastníků. MPP vymezuje stavební bloky a určuje koeficient jejich zastavěnosti. Současně textová část Odůvodnění upozorňuje, že „podíl zastavění stavebního bloku budovami nestanovuje podíl regulované (zastavěné) plochy budovy vůči jejímu pozemku v bloku (koeficient se nevztahuje na plochu pozemku, ale bloku!). To znamená, že nestanovuje přímou úměrou přepočitatelný podíl stavebního pozemku vůči ploše stavebního bloku. Podíl zastavění stavebního pozemku, či řešeného území se nestanovuje, resp. vyžaduje správní uvážení (nároží, kontext, typologie stavby, charakter území) zejména v kontextu předepsané struktury zástavby a požadavků na vztah uličních a stavebních čar a s ohledem na vyvážené zastavění daného bloku.“ Z toho vyplývá, že MPP nestanovuje základní ani podrobné regulativy tak jako aktuální územní plán. Co znamená „správní uvážení“ a kdo jej bude činit? Stavební bloky jsou mnohde vymezeny tak, že obsahují současně jak již reálně zastavěné pozemky, tak i pozemky nezastavěné. Jak v tomto případě bude použit index ls a ln? Jak bude stanovena budoucí zastavěnost, HPP atd. v tomto stavebním bloku, kde zastavěné pozemky využily vyšší koeficient (C, D a vyšší) a v bloku je uveden návrhový index 0,4? Použije se princip „kdo dřív přijde, ten dřív mele“? Dále souvisí s připomínkou J). Navrhujeme, aby MPP jednoznačně a nepochybnitelně stanovoval principy a konkrétní mechanismy upravující vztahy vlastníků v lokalitě k regulativům a nastavil pravidla pro využití dané lokality, nejlépe ponechat současně regulativy.
2201	MHMPXPJ2W14S	Námitka	MHMPXPJ2W14S	3012183	Nesouhlas	I) Zjištění možné HPP v plochách je na základě metodiky z návrhu MPP značně problematické, neboť je velice složité a nejednoznačné. Jak se ukázalo při přípravě územních studií v rozvojových plochách, historicky se na určitých územích pořizovalo více územních studií a každá z nich vykazovala jiné kapacity. Navrhujeme stanovit hodnotu maximální výškové regulace a maximální hodnoty zastavění vztažené vždy k ploše záměru, nikoliv k celé ploše či lokalitě.
2201	MHMPXPJ2W14S	Námitka	MHMPXPJ2W14S	3012185	Nesouhlas	J) Úprava výškových hladin v návrhu Metropolitního plánu Návrh MPP jednoznačně snižuje hodnotu nemovitostí v některých (průřezově v rámci celého území hl. m. Prahy) územích, neboť stanovuje v dotčených územích nízkou výškovou hladinu, a to bez ohledu na vydaná územní rozhodnutí a na zpracovávané nebo již projednané územní studie. Navrhujeme, aby MPP v některých inkriminovaných lokalitách toto „zahušťování“ umožňoval a aby umožnil výstavbu dostatečně kapacitních staveb a umožňoval ve vesnické struktuře a ve struktuře zahradního města umísťovat i 4 NP, a nikoliv většinou pouze 2NP. Navrhujeme, aby v rámci návrhu MPP byly požadavky parametrické regulace stanoveny jednoznačně a současně, aby jejich uplatňování nebylo závislé na velikosti plochy záměru.
2201	MHMPXPJ2W14S	Námitka	MHMPXPJ2W14S	3012186	Nesouhlas	K) Metropolitní priority a územní plány části Prahy V rámci návrhu MPP se vyskytují pozemky, které jsou součástí území, které je součástí tzv. metropolitních priorit a kde se předpokládá pořízení územního plánu části Prahy, v němž budou parametrické regulativy stanoveny plošně. Tento přístup je jakousi „skrytou“ stavební uzávěrou, neboť pořízení územního plánu části Prahy není závislé na vlastnicích pozemků, ale pouze na pořizovateli a na hl. m. Praze. Tímto však dochází k opětovné blokaci nakládání s pozemky a k ohrožení soukromého vlastnictví. Navrhujeme, aby byly regulativy v MPP stanoveny jednoznačně a dále, aby byly odstraněny metropolitní priority vázané na zpracování územních plánů části Prahy.
2201	MHMPXPJ2W14S	Námitka	MHMPXPJ2W14S	3012187	Nesouhlas	L) Textová část závazné části – čl. 159 „(2) Zpodrobnění a upřesnění struktury zástavby, stejně jako upřesnění koridorů infrastruktury, je možné beze změny Metropolitního plánu. Zpodrobnění a upřesnění bude po vydání ÚPČP zahrnuto do nejbližší pravidelné aktualizace Metropolitního plánu.“ Jedná se o matoucí informaci ohledně pořízení ÚPČP, není zřejmé, zda se cit. odst. (2) týká postupu pořízení nebo umožňuje změny v MPP na základě zpodrobnění či upřesnění struktury zástavby nebo koridorů infrastruktury. Termín „možné“ neurčuje jednoznačně mantinely, tj. připouští měnit MPP bez odpovídající procedury změny územního plánu na základě ÚPČP. Není dána míra a rozsah. Takové ustanovení je v rozporu se StZ. „(3) Vydání ÚPČP není podmínkou pro rozhodování v území, Do doby účinnosti ÚPČP se rozhoduje podle Metropolitního plánu.“ Není dán časový horizont pro zpracování, projednání a schválení ÚPČP, dané metropolitními prioritami a kdo bude tyto ÚPČP zpracovávat. U transformačních a rozvojových ploch by mělo být rozhodování v území přímo podmíněno zpracováním ÚPČP, jinak hrozí neregulované zastavování ploch zrušených stavebních uzávěr.
2201	MHMPXPJ2W14S	Námitka	MHMPXPJ2W14S	3012188	Nesouhlas	M) MPP se nesmí odkazovat na PSP Není možné, aby dokument, jako je MPP odkazoval na definice, pojmy a požadavky, obsažené v PSP, protože se jedná o předpis nižší právní síly, který by měl vycházet z definic a pojmů obsažených v MPP. Požadujeme jednoznačně určit požadavky na rozhodování v území již v MPP, protože změnou PSP by mohlo dojít k nepřímé změně MPP, což je z hlediska právní závaznosti MPP nepřipustné. PSP schvaluje rada hl. m. Prahy, MPP schvaluje zastupitelstvo hl. m. Prahy.
2201	MHMPXPJ2W14S	Námitka	MHMPXPJ2W14S	3012189	Nesouhlas	N) Zrušení časové podmíněnosti využití ploch ve stávajícím územním plánu, MPP na stávající plán hrubě nenavazuje bez řádného zdůvodnění Zrušení časové podmíněnosti – samotná dikce v současné době platného územního plánu a chování orgánu obce ukazuje na to, že rezerva územního plánu byla obecně vnímána jako odkládací podmínka časově vymezená pro využití území, když změna územního plánu takového pozemku se nazývala „zrušení časové podmíněnosti“ a byla tak založena obvyklá praxe MHMP. Obec zveřejněním návrhu MPP porušila legitimní očekávání vlastníka pozemku, což obec nesmí činit bez vážného a dokladovaného důvodu. Zásah obce do práv vlastníků nemovitostí a pozemků musí být nejen hluboce zdůvodněn, ale také pouze nezbytně nutný. V každém případě má vlastník pozemku nárok na náhradu škody. Ta nevznikne až teprve případným schválením územního plánu, ale byla způsobena již samotným aktem zveřejnění MPP, kdy byla veřejným způsobem zpochybněna budoucí tržní hodnota pozemků vlastníka.
2201	MHMPXPJ2W14S	Námitka	MHMPXPJ2W14S	3012191	Nesouhlas	O) Velká rozvojová území definovaná v současné době platném územním plánu a jejich zrušení bez náležitého zdůvodnění v návrhu MPP V současné době platný územní plán hl. m. Prahy definuje Velká rozvojová území (VRÚ) na území hl. m. Prahy, kde bylo nutné pro rozhodování v území zpracovat podrobné územní podklady k tomu, aby mohla být zrušena časová podmíněnost – viz předchozí bod a území stabilizováno a připraveno pro rozhodování v území. Návrh MPP tato VRÚ zrušil bez náležitého odůvodnění, plocha využil převážně jako Krajinné rozrání nebo Produkční krajinu, čímž porušil legitimní očekávání vlastníků pozemků v těchto VRÚ. Takový postup je tedy v rozporu s již citovanou zásadou legitimního očekávání v řádný běh věcí, protože bez jakéhokoliv zdůvodnění jsou prováděny velké změny oproti v současné době platnému územnímu plánu. MPP tak nijak nenavazuje na v současné době platný územní plán, boří původní koncepci a tu nahrazuje nekonkrétními regulativy a koncepcí dostavby centra Prahy opět bez náležitého zdůvodnění či oponentury.
2201	MHMPXPJ2W14S	Námitka	MHMPXPJ2W14S	3012193	Nesouhlas	P) Grafická část je zbytečně nepodrobná, rastr odpovídá měřítku 1 : 5 000 až 1 : 50 000 S ohledem na současný stav IT se jeví jako nepochopitelné, proč není návrh MPP vyveden s odpovídajícím rozlišením, aby bylo možné s MPP pracovat v měřítku 1 : 1000 a větším, tj. např. 1 : 500 a větším. Při umísťování staveb je takový požadavek oprávněný a není důvod pro nízké rozlišení návrhu MPP.



Zastupitelstvo hlavního města Prahy usnesením ze dne 18. 3. 2021, č. 25/15, schválilo postupem dle § 8 odst. 2 stavebního zákona souběžné pořízení Aktualizace č. 5 Zásad hl. m. Prahy s novým územním plánem hl. m. Prahy (metropolitním plánem). Tento postup je však dle podatele v rozporu se zásadou předvídatelnosti, protože pojmy a kategorie v území, použité v návrhu MPP budou až následně schváleny v nadřazené dokumentaci (AZÚR), tedy nejprve bude veřejně projednán MPP, aby teprve poté byly vydány AZÚR 5. Takový postup však odnímá účastníkům právo na ochranu před nesprávným úředním postupem zadavatele i pořizovatele AZÚR 5, protože ty v době projednání návrhu MPP nebudou platné, byť návrh MPP z těchto neplatných AZÚR 5 vychází. Návrh MPP musí být v souladu s nadřazenou územně-plánovací dokumentací (ZÚR), což evidentně není.					
2201	MHMPXPJ2W15N	Námítka	MHMPXPJ2W15N	3012025	Nesouhlas
<b>Námítka č. 5</b> Podatel namítá nepřipustnou kumulaci rolí pořizovatele a schvalovatele MPP					
<b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy					
Při pořizování MPP dochází k nepřipustnému souběhu rolí pořizovatele a schvalovatele MPP, a to skrze osobu Doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka. Pan architekt Hlaváček je od listopadu 2018 nejen 1. náměstkem primátora hl. m. Prahy, ale současně členem Rady hl. m. Prahy pro oblast územního rozvoje a územního plánu, životního prostředí, infrastruktury a technické vybavenosti a samozřejmě členem Zastupitelstva hl. m. Prahy. Pan architekt Hlaváček je zároveň osobou, která byla zodpovědná za pořizování MP, když byl až do září 2016 ředitelem Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, kde bylo zpracování MPP jeho hlavním úkolem. Územní plánování obecně (a územní plán Prahy speciálně) je natolik odbornou činností, že není reálné očekávat, že by role zastupitelů, kteří nejsou odborníci v této disciplíně byla „rovnocenná“. Členové kolektivních orgánů v takové záležitosti pochopitelně spoléhají na stanovisko odborníka, kterým pan arch. Hlaváček bezpochyby je. Nicméně tato jeho odbornost s sebou nese i nepochybnitelný fakt, že v rámci Zastupitelstva není „jedním hlasem z 65“. Naopak jeho role a postavení v orgánech obce je v této specifické záležitosti natolik výrazná, že jeho názor (návrh, souhlas) bude rozhodující pro výsledek rozhodování celého kolektivního orgánu. Tento souběh rolí znamená významné ohrožení nezávislosti při schvalování MPP, když pan architekt Hlaváček z podstaty věci nebude nestranným za situace, kdy bude schvalovat svou vlastní několikaletou práci. Bývá nikoliv neobvyklou praxí, že se osoby, které se nacházejí ve „střetu zájmů“ vyloučí z projednávání a hlasování.					
2201	MHMPXPJ2W15N	Námítka	MHMPXPJ2W15N	3012026	Nesouhlas
<b>Námítka č. 6</b> Podatel namítá nesrozumitelnost a neurčitost návrhu MPP					
<b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy					
Metropolitní plán je nepochybně dokument, který zasahuje do majetkových práv vlastníků pozemků. Prostřednictvím povoleného využití území (pozemku) fakticky určuje tržní cenu pozemku. Jako obecně závazný dokument, který zasahuje do cizích majetkových práv pak musí splňovat zákonné požadavky na jednoznačnost, srozumitelnost a určitost právního úkonu. Podle konstantní judikatury je právní úkon nesrozumitelný, jestliže ani jeho výkladem nelze – objektivně posuzováno - zjistit, jaký obsah jím měl být vlastně vyjádřen. Neurčitý je pak právní úkon, kde vyjádření projevu je sice srozumitelné, avšak neurčitý je jeho obsah. Objektivně pochopitelný je pak právní úkon tehdy, může – li jej „typický adresát úkonu“ bez rozumných pochybností o obsahu odpovídajícím způsobem vnímat. Návrh MPP je prezentován způsobem umožňujícím dálkový přístup a je možné stáhnout všechny jeho části – grafické, textové i odůvodnění. Jedná se však o 22 GB dat, rozdělených do stovek souborů, které jsou přehledné a srozumitelné jen zdánlivě. Typický adresát (vlastník pozemku) tedy nedostává budoucí závaznou právní normu zpracovanou způsobem, který by byl pro něj srozumitelný a určitý bez toho, aby si najal specialisty na územní plánování. V rámci této námítky je potřeba vzít v úvahu časové hledisko, tzn. kolik času měl k dispozici zpracovatel MPP (zadání v roce 2012) a kolik času mají dotčení vlastníci (od 26.4.2022 do 30.6.2022, tedy 65 dnů.) Nesrozumitelnost a neurčitost podkladů znemožňuje adresátům účinnou obranu jejich majetkových práv. Návrh MPP spolu s připravovanou novelou stavebního zákona zavádí na trhu kolosální nejistotu, která je zvýrazněna průměrnou délkou územního/stavebního řízení v Praze. Pokud ani profesionálové nejsou schopni odhadnout, kdy vstoupí MPP v platnost, resp. co se stane, pokud Praha nebude mít nový územní do konce roku 2025 (viz. navrhovaný § 322 odst. 4 stavebního zákona), pak je otázkou, do jaké míry může s návrhem MPP pracovat běžná veřejnost. Návrh MPP jistě nemá být dokumentem určeným pouze pro specialisty na územní plánování. Pokud se pořizovatel MPP rozhodl vypracovat zcela nový územní plán (nová grafika, terminologie, koncepce, vrstvy) pak měl postupovat adresně a upozornit dotčené vlastníky, jak MPP do jejich majetkových práv konkrétně zasahuje. V rámci téměř 10ti let příprav nepochybně byl prostor zpracovat adresně porovnání stávajícího a nového ÚP a vlastníky adresně oslovit. V rámci poskytnutých 65 dnů není běžný adresát (majitel pozemku) schopen vzhledem k nesrozumitelnosti a neurčitosti podkladů svá majetková práva hájit.					
2201	MHMPXPJ2W15N	Námítka	MHMPXPJ2W15N	3012027	Nesouhlas
<b>Námítka č. 7</b> Podatel namítá neurčitost základní koncepce MPP					
<b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy					
V čl. 10 textové části návrhu MPP je definováno deset tezí MPP, přičemž většina z nich je natolik obecná a bezobsažná, že jejich budoucí výklad nutně přinese nepředvídatelnost a různý výklad ze strany orgánů samosprávy. Vedle obecnosti chybí i odůvodnění ve směru k dotčeným vlastníkům pozemků, jako kdyby vlastníci pozemků byli až tou poslední kategorií, o kterou v územním plánování jde. Nepředvídatelnost MPP vyplývá i z rozlišení ploch, když návrh MPP v zásadě rozlišuje pouze tři kategorie zastavitelných lokalit (obytná, rekreační a produkční). Každý adresát má v důsledku tohoto návrhu mnohem menší šanci předvídat, co se v příslušném území (lokalitě) bude fakticky nacházet.					
2201	MHMPXPJ2W15N	Námítka	MHMPXPJ2W15N	3012028	Nesouhlas
<b>Námítka č. 8</b> Podatel namítá absenci přezkoumatelného odůvodnění návrhu MPP					
<b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy					
Odůvodnění MPP není přezkoumatelné, když neposkytuje srozumitelný podklad a odůvodnění zejména pak pro zvolenou koncepci dostřednosti a z ní plynoucí dělení majitelů pozemků na majitele v Praze, Přípraží, Krajinném rozhraní a Otevřené krajině. Není zejména přezkoumatelně odůvodněna koncepce Přípraží (s převážně navrhovanými strukturami „vesnická (05)“ a „zahradní město (06)“), která je v rozporu s koncepcí Modernistického města. Zcela chybí odůvodnění, proč by měli být nepřiměřeně omezováni vlastníci pozemků v Přípraží, když MPP současně respektuje a přijímá modernistickou zástavbu, která se v četných případech nachází za hranicemi krajinného rozhraní.					
2201	MHMPXPJ2W15N	Námítka	MHMPXPJ2W15N	3012029	Nesouhlas
<b>Námítka č. 9</b> Podatel namítá absenci vypořádání připomínek z roku 2018					
<b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy					
Coby osoba, která podala v roce 2018 připomínky k návrhu Metropolitního plánu podávám námitku, že vyhodnocení mých připomínek podaných v roce 2018 neproběhlo řádně a proces přijímání Metropolitního plánu je z toho důvodu zatížen vadou. Coby osoba, která podala připomínky jsem nebyl schopen zjistit, zda bylo mým připomínkám vyhověno či nikoliv, resp. jaké byly argumenty pořizovatele MPP pro nevyhovění mým připomínkám. Přes vynaloženou snahu jsem nebyl v rámci zveřejněných 21 pdf souborů z kategorie „06_nevyzvani“ schopen své připomínky ani vyhledat, natož pak zjistit, proč byly vypořádány a odůvodněny zvoleným způsobem.					

2201

MHMPXPJ2W15N

Námitka

MHMPXPJ2W15N

3012030

Nesouhlas

**Námitka č. 10**  
Podatel namítá nepřiměřený zásah do majetkových práv v důsledku zrušení „územních rezerv“ a velkých rozvojových území (VRÚ) bez náhrady a odůvodnění

**Území dotčené námitkou:**  
Celé správní území hl. města Prahy

Návrh MPP bez náhrady ruší územní rezervy a VRÚ. Územní rezervy, jakož i územní rezervy v rámci VRÚ jsou rušeny bez odůvodnění, tedy aniž by taková změna byla opřena o racionální a přezkoumatelné důvody, jak vyžaduje judikatura Nejvyššího správního soudu v případech, kdy dochází k nahrazení územní rezervy plochou s jiným účelem, než pro který byla územní rezerva zřízena. Návrh MPP zrušení územních rezerv a VRÚ žádným způsobem neodůvodňuje, jako kdyby v dosud platném územním plánu neexistovaly, jako by neexistovalo jejich ukotvení v rámci § 23b stavebního zákona. Neodůvodněné zrušení územních rezerv a zejména územních rezerv v rámci VRÚ porušuje princip legitimního očekávání a princip kontinuity územního plánování. Legitimní očekávání vlastníků pozemků v územních rezervách bylo dáno nejen fakticky jinou tržní (odhadní) hodnotou pozemku, ale i faktickým přístupem správních orgánů obce, které ke změně územních rezerv na pozemky se shodným způsobem využití přistupovali jinak než k žádostem o změnu územního plánu v situaci, kdy cílový stav využití pozemku neodpovídal způsobu využití dosavadnímu. Důležitý je rovněž fakt, že „územní rezervy“ byly akceptovány trhem v tom smyslu, že tržní cena pozemků v územní rezervě byla doložitelně vyšší, a to nikoliv nepodstatně, nýbrž v četných případech dokonce v řádech. Od vydání ÚP v roce 1999 vlastníci pozemků v územní rezervě marně čekali, že dojde k „odblokování časové podmíněnosti“ a návrh MPP je nepochybně tím hlavním důvodem, aby k takovému kroku došlo. Pořizovatel MPP bohužel přistoupil k územním rezervám jako kdyby neexistovaly, což je zjevné porušení legitimního očekávání vlastníků, které bylo akceptováno jak trhem, tak faktickým přístupem příslušných obecních orgánů.

**III.**  
**Podatel uplatňuje námitky proti textové části návrhu MPP**

**Území dotčené námitkami:**  
Celé správní území hl. města Prahy

A) Územní plán obce (ÚPO) je vydáván formou opatření obecné povahy (viz. ust. § 172 a násl. SR). Jeho text musí být jasný, srozumitelný a neměl by připouštět různé varianty výkladu. Z tohoto hlediska je celá textová část MPP nesrozumitelná, komplikovaná a nejednoznačná.

**Navrhujeme text kompletně přepracovat za účelem zjednodušení a zpřehlednění.**

B) čl. 3, odst. 3) MPP  
Článek definuje pojem „jiná stavba“ tak, že pro účely MPP se tímto rozumí *mimo budov všechny stavby, zařízení a opatření ve smyslu stavebního zákona*. Ve SZ je použit termín „stavba“ bez dalších přívlastků. Stavbu definuje jako „... *veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu*“.

**Navrhujeme sjednotit pojmy v MPP s pojmy v StZ.**

C) Čl. 5 odst. 1 písm. l) a m) závazné části MPP  
Uvedená ustanovení definují termíny „stavební blok“ a „nestavební blok“, přičemž stavební blok slouží převážně pro stavební účely, naproti tomu nestavební blok je určen převážně pro nestavební účely.

**Je opakovaně užit neurčitý výraz „převážně“, což vede k nejednotnému výkladu. Je třeba stanovit jasný výklad/pojem.**

D) Termíny „stavební“ a „nestavební“  
StZ v ust. § 2 odst. 1 písm. d) popisuje stavební pozemek jako pozemek, *jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje (dále jen „společné povolení“), anebo regulačním plánem*. Z toho potom vyplývá, že nestavební pozemek je pozemek, na kterém nelze realizovat stavbu. Dle MPP je možné, že i když je lokalita označená jako nestavební (např. zastavitelná nestavební), lze v ní realizovat určité stavby.

**Opakovaně navrhujeme pojmově sjednotit užívané výrazy v MPP se StZ.**

E) Čl. 39 odst. 1 a odst. 2 závazné části MPP  
a. v odst. 1 se uvádí, že v *zastavitelných lokalitách lze v souladu s podmínkami pro ně stanovenými umísťovat nové budovy a jiné stavby včetně změn stávajících budov nebo jiných staveb*  
b. v odst. 2 se uvádí, že *specifickým rysem zastavitelných lokalit jsou lokality zastavitelné nestavební, které jsou vymezeny pro ochranu velkých parků uvnitř městské krajiny*  
Upřesnění „zastavitelné lokality“ je uvedeno v čl. 62–64 MPP, a to formulacemi – zastavitelná produkční/obytná/rekreační lokalita. Stejně tak čl. 51-52-53 závazné části MPP. Např. čl. 53 2 b) MPP – les je vybaven *...budovami a jinými stavbami, které přinášejí zvýšení uživatelské komfortu*. Dá se vyvodit, že např. ubytovací kapacity či restaurační zařízení uživatelský komfort zcela jistě zvyšují.

**Navrhujeme změnit definici označení – např. pouze nestavební.**

F) Čl. 51 závazné části MPP  
Podle návrhu MPP lze do parkového areálu (nestavební urbánní struktura) umístit sportovní zařízení, tedy i klubové zařízení včetně restaurace, pivovar a ubytovacího zařízení?

**Navrhujeme doplnit do funkce parků možnost umístění klubového zařízení včetně restaurace, pivovaru a ubytovacích zařízení.**

G) Čl. 64-65 závazné části MPP  
Popisuje možnost využití zastavitelné a nezastavitelné rekreační lokality. V nezastavitelné rekreační lokalitě je možné umísťovat *..budovy a jiné stavby, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu...* – může se tedy jednat i o ubytovací zařízení (hotely, ubytovny), restaurace apod.?

**Navrhujeme doplnit možnost umístit např. hotely a ubytovny.**

H) Návrh MPP využívá k definování regulativů, resp. ke stanovení možností využití dané konkrétní lokality číselných výpočtů založených zejména na Koeficientech veřejných prostranství, koeficientech zastavění stavebního bloku, koeficientu OV, minimálních či maximálních podílů uličních prostranství, městských parků atd. V každé lokalitě může ale existovat (a jistě existuje) více subjektů – vlastníků.



MPP vymezuje stavební bloky a určuje koeficient jejich zastavěnosti. Současně textová část Odůvodnění upozorňuje, že „*podíl zastavění stavebního bloku budovami nestanovuje podíl regulované (zastavěné) plochy budovy vůči jejímu pozemku v bloku (koeficient se nevztahuje na plochu pozemku, ale bloku!). To znamená, že nestanovuje přímou úměrou přepočitatelný podíl stavebního pozemku vůči ploše stavebního bloku. Podíl zastavění stavebního pozemku, či řešeného území se nestanovuje, resp. vyžaduje správní uvážení (nároží, kontext, typologie stavby, charakter území) zejména v kontextu předepsané struktury zástavby a požadavků na vztah uličních a stavebních čar a s ohledem na vyvážené zastavění daného bloku.*“ Z toho vyplývá, že MPP nestanovuje základní ani podrobné regulativy tak jako aktuální územní plán. Co znamená „správní uvážení“ a kdo jej bude činit? Stavební bloky jsou mnohde vymezeny tak, že obsahují současně jak již reálně zastavěné pozemky, tak i pozemky nezastavěné. Jak v tomto případě bude použit index Is a In? Jak bude stanovena budoucí zastavěnost, HPP atd. v tomto stavebním bloku, kde zastavěné pozemky využily vyšší koeficient (C, D a vyšší) a v bloku je uveden návrhový index 0,4? Použije se princip „kdo dřív přijde, ten dřív mele“? Dále souvisí s připomínkou J).

**Navrhujeme, aby MPP jednoznačně a nepochybnitelně stanovoval principy a konkrétní mechanismy upravující vztahy vlastníků v lokalitě k regulativům a nastavil pravidla pro využití dané lokality, nejlépe ponechat současné regulativy.**

I) Zjištění možné HPP v plochách je na základě metodiky z návrhu MPP značně problematické, neboť je velice složité a nejednoznačné. Jak se ukázalo při přípravě územních studií v rozvojových plochách, historicky se na určitých územích pořizovalo více územních studií a každá z nich vykazovala jiné kapacity.

**Navrhujeme stanovit hodnotu maximální výškové regulace a maximální hodnoty zastavění vztažené vždy k ploše záměru, nikoliv k celé ploše či lokalitě.**

J) Úprava výškových hladin v návrhu Metropolitního plánu  
Návrh MPP jednoznačně snižuje hodnotu nemovitostí v některých (průřezově v rámci celého území hl. m. Prahy) územích, neboť stanovuje v dotčených územích nízkou výškovou hladinu, a to bez ohledu na vydaná územní rozhodnutí a na zpracovávané nebo již projednané územní studie.

**Navrhujeme, aby MPP v některých inkriminovaných lokalitách toto „zahušťování“ umožňoval a aby umožnil výstavbu dostatečně kapacitních staveb a umožňoval ve vesnické struktuře a ve struktuře zahradního města umisťovat i 4 NP a nikoliv většinou pouze 2NP.**

**Navrhujeme, aby v rámci návrhu MPP byly požadavky parametrické regulace stanoveny jednoznačně a současně, aby jejich uplatňování nebylo závislé na velikosti plochy záměru.**

K) Metropolitní priority a územní plány části Prahy  
V rámci návrhu MPP se vyskytují pozemky, které jsou součástí území, které je součástí tzv. metropolitních priorit a kde se předpokládá pořízení územního plánu části Prahy, v němž budou parametrické regulativy stanoveny plošně. Tento přístup je jakousi „skrytou“ stavební uzávěrou, neboť pořízení územního plánu části Prahy není závislé na vlastníchích pozemků, ale pouze na pořizovateli a na hl. m. Praze. Tímto však dochází k opětovné blokaci nakládání s pozemky a k ohrožení soukromého vlastnictví.

**Navrhujeme, aby byly regulativy v MPP stanoveny jednoznačně a dále, aby byly odstraněny metropolitní priority vázané na zpracování územních plánů části Prahy.**

L) Textová část závazné části – čl. 159  
„(2) Zpodrobnění a upřesnění struktury zástavby, stejně jako upřesnění koridorů infrastruktury, je možné beze změny Metropolitního plánu. Zpodrobnění a upřesnění bude po vydání ÚPČP zahrnuto do nejbližší pravidelné aktualizace Metropolitního plánu.“

Jedná se o matoucí informaci ohledně pořízení ÚPČP, není zřejmé, zda se cit. odst. (2) týká postupu pořízení nebo umožňuje změny v MPP na základě zpodrobnění či upřesnění struktury zástavby nebo koridorů infrastruktury. Termín „možné“ neurčuje jednoznačně mantinely, tj. připouští měnit MPP bez odpovídající procedury změny územního plánu na základě ÚPČP. Není dána míra a rozsah. Takové ustanovení je v rozporu se StZ.  
„(3) Vydání ÚPČP není podmínkou pro rozhodování v území, Do doby účinnosti ÚPČP se rozhoduje podle Metropolitního plánu.“

Není dán časový horizont pro zpracování, projednání a schválení ÚPČP, dané metropolitními prioritami a kdo bude tyto ÚPČP zpracovávat. U transformačních a rozvojových ploch by mělo být rozhodování v území přímo podmíněno zpracováním ÚPČP, jinak hrozí neregulované zastavování ploch zrušených stavebních uzávěr.

M) MPP se nesmí odkazovat na PSP  
Není možné, aby dokument, jako je MPP odkazoval na definice, pojmy a požadavky, obsažené v PSP, protože se jedná o předpis nižší právní síly, který by měl vycházet z definic a pojmů obsažených v MPP.

**Požadujeme jednoznačně určit požadavky na rozhodování v území již v MPP, protože změnou PSP by mohlo dojít k nepřímé změně MPP, což je z hlediska právní závaznosti MPP nepřipustné. PSP schvaluje rada hl. m. Prahy, MPP schvaluje zastupitelstvo hl. m. Prahy**

N) Zrušení časové podmíněnosti využití ploch ve stávajícím územním plánu, MPP na stávající plán hrubě nenavazuje bez řádného zdůvodnění

Zrušení časové podmíněnosti – samotná dikce v současné době platného územního plánu a chování orgánu obce ukazuje na to, že rezerva územního plánu byla obecně vnímána jako odkládací podmínka časově vymezená pro využití území, když změna územního plánu takového pozemku se nazývala „zrušení časové podmíněnosti“ a byla tak založena obvyklá praxe MHMP.

Obec zveřejněním návrhu MPP porušila legitimní očekávání vlastníka pozemku, což obec nesmí činit bez vážného a dokladovaného důvodu. Zásah obce do práv vlastníků nemovitostí a pozemků musí být nejen hluboce zdůvodněn, ale také pouze nezbytně nutný.

V každém případě má vlastník pozemku nárok na **náhradu škody**. Ta nevznikne až teprve případným schválením územního plánu, ale byla způsobena již samotným aktem zveřejnění MPP, kdy byla veřejným způsobem zpochybněna budoucí tržní hodnota pozemků vlastníka.

O) Velká rozvojová území definovaná v současné době platném územním plánu a jejich zrušení bez náležitého zdůvodnění v návrhu MPP

V současné době platný územní plán hl. m. Prahy definuje Velká rozvojová území (VRÚ) na území hl. m. Prahy, kde bylo nutné pro rozhodování v území zpracovat podrobné územní podklady k tomu, aby mohla být zrušena časová podmíněnost – viz předchozí bod a území stabilizováno a připraveno pro rozhodování v území. Návrh MPP tato VRÚ zrušil bez náležitého odůvodnění, plocha využil převážně jako Krajinné rozrání nebo Produkční krajinu, čímž porušil legitimní očekávání vlastníků pozemků v těchto VRÚ. Takový postup je tedy v rozporu s již citovanou zásadou legitimního očekávání v řádný běh věcí, protože bez jakéhokoliv zdůvodnění jsou prováděny velké změny oproti v současné době platnému územnímu plánu. MPP tak nijak nenavazuje na v současné době platný územní plán, boří původní koncepci a tu nahrazuje nekonkrétními regulativy a koncepcí dostavby centra Prahy opět bez náležitého zdůvodnění či oponentury.

P) Grafická část je zbytečně nepodrobná, rastr odpovídá měřítku 1 : 5 000 až 1 : 50 000



S ohledem na současný stav IT se jeví jako nepochopitelné, proč není návrh MPP vyveden s odpovídajícím rozlišením, aby bylo možné s MPP pracovat v měřítku 1 : 1000 a větším, tj. např. 1 : 500 a větším. Při umisťování staveb je takový požadavek oprávněný a není důvod pro nízké rozlišení návrhu MPP.

**Požadujeme, aby návrh MPP byl vyhotoven v rozlišení pro měřítko 1:500. Oproti v současné době platnému územnímu plánu, kdy byl tento zpracován graficky, je návrh MPP zpracován vektorově, což zvětšení základního měřítka umožňuje.**

Q) Čl. 109 Krajinné rozhraní a krajinný park  
„(1) *Krajinné rozhraní je pás nezastavitelných lokalit po obvodu souvislého zastavitelného území města. V krajinném rozhraní je kladen důraz na rozvoj vysokých rekreačních a kompozičních krajinných hodnot území. Příslušnost lokality ke krajinnému rozhraní je vymezena v grafické části Z 02.*“  
Krajinné rozhraní je nový pojem, definovaný v MPP. Ze své podstaty a definice se jedná o zeleň veřejně přístupnou, v souladu s ust. § 14b zákona č. 131/2000 Sb. a ustálenou judikaturou bude obec nucena za užívání takových ploch jako veřejného prostranství platit, pokud neumožní či zakáže takové pozemky oplotit.

Není možné provozovat veřejnou zeleň či soukromou rekreaci na cizích pozemcích s odkazem na závaznost územního plánu, aniž by byla obec povinna vydat bezdůvodné obohacení za užívání takové zeleně svými občany vlastníkům takto definovaných pozemků. Roční náklady jsou ve stovkách mil. Kč.

**Požadujeme tedy z důvodu předcházení škod, aby takové plochy bylo možné oplotit, aby nebyly veřejně přístupné bez omezení a aby plnily převážně estetický dojem bez fyzického přístupu občanů a návštěvníků hl. m. Prahy.**

**Dále požadujeme, aby krajinné rozhraní a krajinný park ze své definice nebyl jednou provždy zapovězen změnám MPP, protože takové uzavření změnám by podvázalo možný rozvoj obce hl. m. Praha. Změny MPP projednává a schvaluje stejný orgán, tj. zastupitelstvo hl. m. Prahy, jako schvaluje MPP. Není tedy důvod předem zapovídat možné změny MPP.**

**Dále požadujeme podrobným výčtem definovat druh staveb, které je možné v území umístit a definovat činnosti, které lze v území provádět.**

R) Článek 62 Zastavitelná produkční lokalita  
„(1) *Hlavním využitím zastavitelné produkční lokality je průmyslové a logistické zázemí města s vyšší zátěží území. Lokality jsou vymezeny pro ochranu a rozvoj tohoto specifického určení.*“

Požadujeme, aby pro umístění Zastavitelné produkční lokality byla stanovena podmínka minimální vzdálenosti od Obytné lokality nejméně 250 m, resp. že Zastavitelná produkční lokalita nesmí těsně sousedit či navazovat na Obytnou lokalitu z důvodu ochrany zdraví obyvatel obytné lokality. Při umístění takové lokality musí být především dbáno na její dopravní obslužnost a na limity hluku a prachu, který taková produkční lokalita produkuje.

S) Veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejně prospěšná opatření (VPO)  
MPP vymezuje VPS a VPO, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Toto bezpochyby zasahuje do výkonu vlastnických práv jednotlivých vlastníků. Většina VPS a VPO je zbytečně vedena přes pozemky v soukromém vlastnictví, a to i přes pozemky stabilizované a současným plánem určené k zastavění. V bezprostřední blízkosti některých VPS a VPO přitom Hlavní město Praha vlastní mnohdy rozměrné pozemky. Vlastníci minimálně / částečně dotčených pozemků navíc nemají jistotu, že takto „fixovaná“ stavba v budoucnu nezasáhne pozemky v mnohem větším měřítku, či dokonce kompletně neznehodnotí., jak ukázala např. aktualizace č. 3 Zásad územního rozvoje.

**Navrhujeme citlivě přehodnotit vymezené VPS a VPO, zahrnout vlastníky pozemků do projednávání. Požadujeme umístit VPS a VPO v maximální míře na pozemky obce a minimalizovat dopad na soukromé vlastnictví.**

#### Námítky k návrhu Územního plánu hlavního města Prahy

##### I. Úvod

1. Vlastník je mj. vlastníkem nemovitostí evidovaných na LV č. 11399 pro k. ú. Letňany, obec Praha, a graficky znázorněných ve výřezu katastrální mapy, který tvoří Přílohu č. 3 těchto námitek (dále společně jen „Pozemky“).
2. Veřejnou vyhláškou – Oznámení o konání dvou veřejných projednání a vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) a Vyhodnocení vlivů Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) na udržitelný rozvoj území, zveřejněnou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy v době od 26. dubna 2022 do 30. června 2022, bylo oznámeno konání dvou veřejných projednání Územního plánu hl. m. Prahy (dále jen „Metropolitní plán“ nebo „MPP“).
3. Vlastník se v rámci veřejných projednání s návrhem Metropolitního plánu důkladně seznámil a jelikož jsou Pozemky a jejich využitelnost návrhem Metropolitního plánu oproti aktuálnímu stavu dle platného Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále jen „Územní plán“) dotčeny, podává tímto Vlastník v souladu s § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „Stavební zákon“), tyto **námítky**.

##### II. Povinné náležitosti

4. Vymezení území dotčeného námítkami:
  - a) Dotčené území: Pozemky
  - b) Katastrální území: Letňany
5. Údaje z katastru nemovitostí dokládající dotčená práva:  
Pozemky jsou ve vlastnictví Vlastníka, což je doloženo informativním výpisem z katastru nemovitostí, který tvoří Přílohu č. 2 těchto námitek.

##### III. Námítky vztahující se ke konkrétní lokalitě

###### A) Současný stav dle Územního plánu a záměr Vlastníka

6. V platném Územním plánu se Pozemky nachází ve stabilizovaném území s funkčním využitím SV – všeobecně smíšené (kód míry využití plochy – F).
7. Pozemky jsou v současnosti využívány jako parkoviště. Územní plán umožňuje na Pozemcích stavby o výšce 9 nadzemních podlaží (NP), což odpovídá i výškové úrovni stávající okolní zástavby podél ulice Jančova.
8. Záměrem Vlastníka je vybudovat na Pozemcích bytový dům rozdělený na 3 sekce na společné podnoži:  
Sekce A – objekt na podnoži o 7 NP,  
Sekce B – objekt na podnoži o 9 NP,  
Sekce C – objekt na podnoži o 8 NP.
9. Vlastníkem byla v souvislosti s výše uvedeným záměrem podána žádost o vydání územního rozhodnutí o umístění stavby, která byla ovšem 9. 5. 2022 vzata zpět. Aktuálně probíhá oprava dokumentace potřebné pro územní řízení a doplňování smluv potřebných k realizování výše uvedeného záměru. Vlastník plánuje podat novou žádost o vydání územního rozhodnutí na přelomu června a července 2022.

###### B) Navrhovaný stav dle Metropolitního plánu

10. Dle návrhu Metropolitního plánu jsou Pozemky součástí lokality č. 505 / Sídlíště Letňany.
11. Lokalita č. 505 / Sídlíště Letňany je dle závazného krycího listu lokality označována jako lokalita zastavitelná, stabilizovaná, obytná s modernistickou strukturou.
12. Dle návrhu Metropolitního plánu je na části Pozemků navrhována výšková regulace s rozmezím podlažnosti 2, na části Pozemků výšková regulace s rozmezím podlažnosti 4 a na části Pozemků výšková regulace s rozmezím podlažnosti 12.

###### C) Vlastníkem požadované úpravy návrhu Metropolitního plánu

12. Vlastník požaduje **upravit výškovou regulaci na Pozemcích tak, aby na celé ploše Pozemků bylo stanoveno rozmezí podlažnosti 12.**

###### D) Odůvodnění

14. Záměrem Vlastníka je vybudovat na Pozemcích třísektorový bytový dům o 7, 8, a 9 NP, což odpovídá Územnímu plánu i stávajícímu stavu navazující zástavby podél ulice Jančova. V současné době probíhá na straně Vlastníka oprava již připravené dokumentace pro územní řízení o umístění výše uvedeného záměru a doplňování smluv potřebných k realizaci výstavby na Pozemcích. Opětovnou žádost o vydání územního rozhodnutí Vlastník plánuje podat na přelomu června a července 2022.

15. Návrhem Metropolitního plánu však dochází v rámci výškové regulace ke snížení maximálního možného počtu regulovaných nadzemních podlaží na části Pozemků oproti nynějšímu stavu, čímž dochází ke snížení možnosti využití Pozemků.

16. Podle Vlastníka omezování výstavby dalších bytových prostor na území hlavního města Prahy (mj. i výškovou regulací) nemá své opodstatnění, a to i vzhledem k tomu, že se hlavní město Praha v současnosti potýká s palčivým problémem nedostatku bytů a výstavba bytových domů je tak nezpochybnitelně ve veřejném zájmu (jako dokonce jedna z priorit veřejné správy). 1)

17. S ohledem na výše uvedené je zřejmé, že návrhem Metropolitního plánu dochází k omezení vlastnického práva Vlastníka k Pozemkům oproti současnému stavu. Navrhované omezení a změna rozsahu využití Pozemků nemá opodstatnění, a omezení vlastnického práva Vlastníka k Pozemkům proto není důvodné a přiměřené.

1) K tomu např.: [https://www.praha.eu/inp/cz/o\\_meste/zivot\\_v\\_praze/bydleni/novinky/v\\_praze\\_byla\\_loni\\_zahajena\\_vystavba.html](https://www.praha.eu/inp/cz/o_meste/zivot_v_praze/bydleni/novinky/v_praze_byla_loni_zahajena_vystavba.html)

Přílohy:  
Příloha č. 1 – Grafické znázornění dle platné úpravy Územního plánu a návrhu Metropolitního plánu  
Příloha č. 2 – Informativní výpis z KN  
Příloha č. 3 – Katastrální mapa se zákresem Pozemků

**IV. Obecné námitky k textové části MPP**

**A) Článek 18 návrhu MPP**

18. **Vlastník požaduje, aby výšková regulace byla vztažena pouze k rozvojovým a transformačním územím, a nikoliv ke stabilizovaným územím, kde lze výškovou úroveň odvodit ze stávající zástavby.**

19. **Dále Vlastník navrhuje zrušení vazby výškové regulace na čtverce 100 x 100 m, které de facto rozdělují území na bloky o těchto velikostech, a stanovení výškové regulace formou neurčitých tvarů (jak bylo i několikrát diskutováno při tvorbě MPP).**

20. V rozvojovém území má výšková regulace své opodstatnění, ovšem ve stabilizovaném území již nikoliv. Umisťování staveb ve stabilizovaném území vychází z charakteru území a pokud je výšková regulace zobrazena ve čtvercích 100 x 100 m, nemůže nikdy postihnout detail území a jeho faktický stav. V mnoha případech je totiž zřejmé, že takto nastavený návrh MPP nerespektoval stávající stav v území, případně vznikly rozdíly oproti stávajícím výškám kvůli zprůměrování výšek v jednom čtverci.

**V. Závěr**

21. Vlastník, jako soukromý subjekt, je vedle zodpovědného přístupu k rozvoji Pozemků veden snahou (a současně i povinností) spravovat svůj majetek s péčí řádného hospodáře a dále zásadou rozumného očekávání a právní jistoty.

22. Právě s ohledem na právní jistotu Vlastník podává tyto námitky, které vycházejí z toho, že využitelnost Pozemků by neměla být podle zásady subsidiarity a minimalizace zásahů bez opodstatněných důvodů a nepřiměřeně měněna a zhoršována. Pro navrhované omezení vlastnického práva Vlastníka k Pozemkům není (resp. nebyl) dosud prokázán veřejný zájem ve smyslu čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod.

23. Proto Vlastník žádá a navrhuje, aby na základě těchto jeho námitek a jejich vypořádání byl návrh Metropolitního plánu upraven tak, jak Vlastník navrhuje v těchto námitkách výše, a byl tak umožněn smysluplný stavební rozvoj Pozemků.

24. Vlastník má za to, že kladné vyřízení všech Vlastníkem podaných námitek a jejich následné zapracování do konečné podoby Metropolitního plánu nebude představovat podstatnou úpravu návrhu ve smyslu § 53 odst. 2 Stavebního zákona, a tedy ani nebude vyžadovat opakované veřejné projednání návrhu Metropolitního plánu.

25. Pro případ, že tyto námitky Vlastníka nebudou do konečné podoby Metropolitního plánu zapracovány a využitelnost Pozemků bude skutečně snížena, informuje Vlastník Magistrát hl. m. Prahy, že je připraven domáhat se ochrany svého vlastnického práva i náhrady za změnu v území. V té souvislosti Vlastník rovněž odkazuje na čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod, dle kterého lze vlastnické právo na základě zákona omezit pouze ve veřejném zájmu a za náhradu, které je Vlastník připraven se právními prostředky rovněž domáhat.

Účastník zastupuje 1 fyzickou osobu - viz detail podání.

1/ Jako vlastník pozemků žádám o jejich připojení do lokality MPP 234/Miškovice a jejich přiřazení do zastavitelné stavební lokality. Přiřazením pozemků dojde pouze k nepatrnému rozšíření lokality 234/Miškovice a bude tak umožněn dlouhodobý zájem vlastníka předmětné pozemky využít k zastavění. Původně byla ve stejné věci podána připomínka k návrhu MPP ve společném jednání v roce 2018, která však nebyla akceptována. Opětovně žádám o její zvážení a začlenění do návrhu MPP. Zároveň je žádáno o změnu pozemků na plochu OB v současném územní plánu.

Účastník zastupuje 1 fyzickou osobu - viz detail podání.

**Námitky proti Metropolitnímu plánu**

Na základě plné moci připojené v příloze, podávám proti návrhu Metropolitního plánu jménem spoluvlastníka pozemku p. č. 600/35 v k. ú. Letňany podrobně specifikované námitky.  
**Podatel námitky:** spoluvlastník pozemku v k. ú. Letňany, parc. č. 600/35 (dále jen jako „Pozemek“)

**Námitky proti návrhu územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu) v oblastech :  
505 / Sídlíště Letňany, 928 / Ďáblice – Třeboradice, 649 – Areál Letňany**

I.  
Dne 30. 5. 2022 se konalo veřejné projednání návrhu nového územního plánu hlavního města Prahy (dále jen „Metropolitní plán“). Dle ustanovení § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) mohou vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení podat proti návrhu územního plánu námitky. Vlastník tímto podává v zachované zákonné lhůtě proti návrhu Metropolitnímu plánu níže uvedené a specifikované námitky.

II.  
Ve vztahu k Pozemku je aktuálně pořízována změna Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy Z 3036/10 spočívající ve změně funkčního využití ploch v rozsahu definovaném změnou Z 3036/10. K této změně bylo schváleno zadání usnesením ZHMP 38/104 a dále byla verifikována podkladová studie ze strany IPR dne 25. 2. 2022 pod č.j. IPR 02320/2022vl. Změny funkčního využití Pozemku pořízované v rámci změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy Z3036/10 nebyly promítnuty do návrhu Metropolitního plánu, resp. změny funkčního využití plochy vyplývající ze změny Z3036/10 nejsou do návrhu Metropolitního plánu zapracovány v plném rozsahu, a to jak po stránce rozsahu území řešeného změnou Z3036/10, tak stran funkčního využití, charakteru zástavby a míry využití území řešeného změnou Z3036/10.

**Z výše uvedených důvodů podává Vlastník tyto dále specifikované námitky proti návrhu Metropolitního plánu a žádá, aby do návrhu Metropolitního plánu byly v plném rozsahu promítnuty úpravy vyplývající z návrhu změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy Z3036/10, a to jak po stránce rozsahu, funkčního využití, charakteru zástavby a míry využití území v souladu s podkladovou studií k předmětné změně.**

Dále Vlastník informuje, že námitky se stejným nebo obdobným obsahem podávají současně i další vlastníci pozemků, které jsou dotčeny změnou Z 3036.

Rozvojová plocha Letňany – hranice území určeny změnou ÚP Z 3036/10 (*viz podání - pozn. pořiz.*)

Příloha č.1 – Podrobné zpracování námitky ve struktuře aplikace k připomínkám Metropolitního plánu

Příloha č.2 – Verifikační stanovisko IPR ze dne 25.2.2022 pod č.j. IPR 02320/2022vl.

**Námitka**

Požadujeme zohlednit probíhající změnu územního plánu Z 3036/10 v rozsahu dle podkladové studie „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, upravením rozhraní mezi lokalitami 505 / Sídlíště Letňany a 928 / Ďáblice – Třeboradice, zahrnutím celého řešeného území změny Z 3036/10 o celkové výměře 238 893 m2 do lokality 505 / Sídlíště Letňany.

**Text zdůvodnění:**

Pozemek ve vlastnictví subjektu předkládajícího tuto námitku k návrhu Metropolitního plánu je součástí skupiny pozemků zahrnutých do aktuálně probíhající změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy Z3036/10.

Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo usnesením č. 38/104 dne 14.6.2018 zadání změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy. Pro návrh změny požadovalo zastupitelstvo zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ), z důvodu nutnosti koncepčního řešení podkladovou studií a odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona. Ke dni vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) a oznámení konání dvou veřejných projednání je zpracována podkladová studie

<p>„Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných a probíhá výběr zpracovatele vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Podkladovou studii „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, verifikoval Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy dne 25.02.2022 pod č.j. 02320/2022vl. jako podkladovou studii s tím, že posuzovaná dokumentace je dostatečným podkladem pro zpracování návrhu změny, i jako budoucí podklad pro externího zpracovatele dokumentace Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Přílohou podkladové studie je i podrobné odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona. Ze zveřejněného vyhodnocení připomínek městských částí vyplývá, že v rámci společného jednání uplatnila MČ Praha 14 požadavek na úpravu lokality 921 / Ďáblice – Kbely s odvoláním na schválené pořízení změny Z 3036. Zpracovatel návrhu Metropolitního plánu upravil dokumentaci pro veřejné projednání bez možnosti využít pro návrh verifikovanou podkladovou studii a odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných, které je nyní k dispozici. Rozsah navržených změn je tak možné doložitelně korigovat. Podkladová studie velmi podrobně prověřuje rozsah řešeného území, navrhuje vymezení veřejné vybavenosti, veřejných prostranství a parků a předkládá prostorovou regulaci v parametrech stávajícího územního plánu. Podle této studie jsou v řešeném území navržené plochy SV-H, VV, SP, PP a ZMK. Ve shodě s požadavky hl. m. Prahy uzavřela MČ Praha 14 nad rámcem podkladové studie dohody se zástupci budoucích investorů, které zajistí udržitelnost rozvoje městské části odpovídajícími příspěvky na veřejnou infrastrukturu městské části, a umožní dostatečně vyvážit plánovaný nárůst obyvatel výstavbou základní školy, mateřských škol a rozsáhlých ploch městské zeleně.</p>						
2204	MHMPXPIXY3T3	Námitka	MHMPXPIXY3T3	3007992	Nesouhlas	<p><b>Námitka</b></p> <p>Požadujeme zohlednit probíhající změnu územního plánu Z 3036/10 v rozsahu dle podkladové studie „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, upravením rozhraní mezi lokalitami 505 / Sídliště Letňany a 928 / Ďáblice – Třeboradice, rozšířením hranice zastavitelné rozvojové plochy doplňující stávající struktury 413/505/2792 na celkovou výměru 218 714 m2. Požadujeme zajistit v rozšířené rozvojové ploše 413/505/2792 zastavitelnost prověřenou podkladovou studií dle výměr a kapacit navržených ploch o maximální celkové kapacitě 321 380 m2 hrubých podlažních ploch (HPP) bez započtení HPP ploch VV a SP řešených ve změně Z3036/10. Požadujeme u rozvojové plochy 413/505/2792 změnit typ struktury na hybridní s individuálními hodnotami koeficientu zastavění stavebního bloku ZB.</p> <p><u>Text zdůvodnění:</u></p> <p>Pozemek ve vlastnictví subjektu předkládajícího tuto námitku k návrhu Metropolitního plánu je součástí skupiny pozemků zahrnutých do aktuálně probíhající změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy Z3036/10. Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo usnesením č. 38/104 dne 14.6.2018 zadání změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy. Pro návrh změny požadovalo zastupitelstvo zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ), z důvodu nutnosti koncepčního řešení podkladovou studii a odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona. Ke dni vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) a oznámení konání dvou veřejných projednání je zpracována podkladová studie „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných a probíhá výběr zpracovatele vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Podkladovou studii „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, verifikoval Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy dne 25.02.2022 pod č.j. 02320/2022vl. jako podkladovou studii s tím, že posuzovaná dokumentace je dostatečným podkladem pro zpracování návrhu změny, i jako budoucí podklad pro externího zpracovatele dokumentace Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Přílohou podkladové studie je i podrobné odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona.</p>
2204	MHMPXPIXY3T3	Námitka	MHMPXPIXY3T3	3007993	Nesouhlas	<p><b>Námitka</b></p> <p>Požadujeme v souladu s podkladovou studií „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, upravit polohu rozvojové plochy 413/505/2736 a plochy veřejné vybavenosti 800/505/2258 a upravit rozlohu rozvojové plochy 413/505/2736 na 19 999 m2 a plochy veřejné vybavenosti 800/505/2258 na 19 999 m2.</p> <p><u>Text zdůvodnění:</u></p> <p>Pozemek ve vlastnictví subjektu předkládajícího tuto námitku k návrhu Metropolitního plánu je součástí skupiny pozemků zahrnutých do aktuálně probíhající změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy Z3036/10. Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo usnesením č. 38/104 dne 14.6.2018 zadání změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy. Pro návrh změny požadovalo zastupitelstvo zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ), z důvodu nutnosti koncepčního řešení podkladovou studii a odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona. Ke dni vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) a oznámení konání dvou veřejných projednání je zpracována podkladová studie „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných a probíhá výběr zpracovatele vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Podkladovou studii „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, verifikoval Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy dne 25.02.2022 pod č.j. 02320/2022vl. jako podkladovou studii s tím, že posuzovaná dokumentace je dostatečným podkladem pro zpracování návrhu změny, i jako budoucí podklad pro externího zpracovatele dokumentace Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Přílohou podkladové studie je i podrobné odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona.</p>
2204	MHMPXPIXY3T3	Námitka	MHMPXPIXY3T3	3007994	Nesouhlas	<p><b>Námitka</b></p> <p>Požadujeme změnit a stanovit výškovou regulaci v rozšířené rozvojové ploše 413/505/2792 a v upravené rozvojové ploše 413/505/2736 úpravou a stanovením přiřazeného rozmezí podlažnosti ve všech čtvercích na 8 RNP, přiřadit všem čtvercům hladinu věží a umožnit pro 50 % zástavby navýšení maximálního počtu na 12 RNP s maximální možnou výškou 40 m dle řešeného území změny Z 3036/10 a prověření podkladovou studií „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, viz grafická příloha.</p> <p><u>Text zdůvodnění:</u></p> <p>Pozemek ve vlastnictví subjektu předkládajícího tuto námitku k návrhu Metropolitního plánu je součástí skupiny pozemků zahrnutých do aktuálně probíhající změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy Z3036/10. Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo usnesením č. 38/104 dne 14.6.2018 zadání změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy. Pro návrh změny požadovalo zastupitelstvo zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ), z důvodu nutnosti koncepčního řešení podkladovou studii a odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona. Ke dni vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) a oznámení konání dvou veřejných projednání je zpracována podkladová studie „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných a probíhá výběr zpracovatele vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Podkladovou studii „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, verifikoval Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy dne 25.02.2022 pod č.j. 02320/2022vl. jako podkladovou studii s tím, že posuzovaná dokumentace je dostatečným podkladem pro zpracování návrhu změny, i jako budoucí podklad pro externího zpracovatele dokumentace Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Přílohou podkladové studie je i podrobné odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona.</p>
2204	MHMPXPIXY3T3	Námitka	MHMPXPIXY3T3	3007995	Nesouhlas	<p><b>Námitka</b></p> <p>Požadavek na vymezení městských parků body 123/505/1055 (v okolí 200 metrů od bodu vymezit park o minimální rozloze 20 000 m2) a 123/505/1059 (v okolí 100 metrů od bodu vymezit park o minimální rozloze 4 000 m2) požadujeme nahradit odpovídajícím parametrem podílu parků u rozvojové plochy 413/505/2792 v souladu s podkladovou studií „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022.</p> <p><u>Text zdůvodnění:</u></p> <p>Pozemek ve vlastnictví subjektu předkládajícího tuto námitku k návrhu Metropolitního plánu je součástí skupiny pozemků zahrnutých do aktuálně probíhající změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy Z3036/10. Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo usnesením č. 38/104 dne 14.6.2018 zadání změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy. Pro návrh změny požadovalo zastupitelstvo zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ), z důvodu nutnosti koncepčního řešení podkladovou studii a odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona. Ke dni vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) a oznámení konání dvou veřejných projednání je zpracována podkladová studie „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných a probíhá výběr zpracovatele vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Podkladovou studii „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, verifikoval Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy dne 25.02.2022 pod č.j. 02320/2022vl. jako podkladovou studii s tím, že posuzovaná dokumentace je dostatečným podkladem pro zpracování návrhu změny, i jako budoucí podklad pro externího zpracovatele dokumentace Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Přílohou podkladové studie je i podrobné odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona.</p>
2204	MHMPXPIXYK9K	Námitka	MHMPXPIXYK9K	3008038	Jiné	Účastník zastupuje 1 fyzickou osobu - viz detail podání.
2204	MHMPXPIXYK9K	Námitka	MHMPXPIXYK9K	3008040	Nesouhlas	<p><b>Námitky proti Metropolitnímu plánu</b></p> <p>Na základě plné moci připojené v příloze podávám proti návrhu Metropolitního plánu jménem spoluvlastníka pozemku p. č. 600/35 v k. ú. Letňany podrobně specifikované námitky.</p> <p><u>Podatel námitky:</u> spoluvlastník pozemku v k. ú. Letňany, parc. č. 630/35 (dále jen jako „Pozemek“)</p>

**Námítky proti návrhu územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu) v oblastech : 505 / Sídlíště Letňany, 928 / Ďáblice – Třeboradice, 649 – Areál Letňany**  
I.  
Dne 30. 5. 2022 se konalo veřejné projednání návrhu nového územního plánu hlavního města Prahy (dále jen „Metropolitní plán“). Dle ustanovení § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) mohou vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení podat proti návrhu územního plánu námítky. Vlastník tímto podává v zachované zákonné lhůtě proti návrhu Metropolitnímu plánu níže uvedené a specifikované námítky.  
II.  
Ve vztahu k Pozemku je aktuálně požizována změna Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy Z 3036/10 spočívající ve změně funkčního využití ploch v rozsahu definovaném změnou Z 3036/10. K této změně bylo schváleno zadání usnesením ZHMP 38/104 a dále byla verifikována podkladová studie ze strany IPR dne 25. 2. 2022 pod č.j. IPR 02320/2022vl. Změny funkčního využití Pozemku požizované v rámci změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy Z3036/10 nebyly promítnuty do návrhu Metropolitního plánu, resp. změny funkčního využití plochy vyplývající ze změny Z3036/10 nejsou do návrhu Metropolitního plánu zapracovány v plném rozsahu, a to jak po stránce rozsahu území řešeného změnou Z3036/10, tak stran funkčního využití, charakteru zástavby a míry využití území řešeného změnou Z3036/10.  
**Z výše uvedených důvodů podává Vlastník tyto dále specifikované námítky proti návrhu Metropolitního plánu a žádá, aby do návrhu Metropolitního plánu byly v plném rozsahu promítnuty úpravy vyplývající z návrhu změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy Z3036/10, a to jak po stránce rozsahu, funkčního využití, charakteru zástavby a míry využití území v souladu s podkladovou studií k předmětné změně.**  
Dále Vlastník informuje, že námítky se stejným nebo obdobným obsahem podávají současně i další vlastníci pozemků, které jsou dotčeny změnou Z 3036.  
Rozvojová plocha Letňany – hranice území určeny změnou ÚP Z 3036/10 (*viz podání - pozn. pořiz.*)  
Příloha č.1 – Podrobné zpracování námítky ve struktuře aplikace k připomínkám Metropolitního plánu  
Příloha č.2 – Verifikační stanovisko IPR ze dne 25.2.2022 pod č.j. IPR 02320/2022vl.

**Námítka**

Požadujeme zohlednit probíhající změnu územního plánu Z 3036/10 v rozsahu dle podkladové studie „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, upravením rozhraní mezi lokalitami 505 / Sídlíště Letňany a 928 / Ďáblice – Třeboradice, zahrnutím celého řešeného území změny Z 3036/10 o celkové výměře 238 893 m2 do lokality 505 / Sídlíště Letňany.  
Text zdůvodnění:  
Pozemek ve vlastnictví subjektu předkládajícího tuto námítku k návrhu Metropolitního plánu je součástí skupiny pozemků zahrnutých do aktuálně probíhající změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy Z3036/10.  
Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo usnesením č. 38/104 dne 14.6.2018 zadání změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy. Pro návrh změny požadovalo zastupitelstvo zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ), z důvodu nutnosti koncepčního řešení podkladovou studií a odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona. Ke dni vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) a oznámení konání dvou veřejných projednání je zpracována podkladová studie „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných a probíhá výběr zpracovatele vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Podkladovou studií „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, verifikoval Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy dne 25.02.2022 pod č.j. 02320/2022vl. jako podkladovou studií s tím, že posuzovaná dokumentace je dostatečným podkladem pro zpracování návrhu změny, i jako budoucí podklad pro externího zpracovatele dokumentace Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Přílohou podkladové studie je i podrobné odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona.  
Ze zveřejněného vyhodnocení připomínek městských částí vyplývá, že v rámci společného jednání uplatnila MČ Praha 14 požadavek na úpravu lokality 921 / Ďáblice – Kbely s odvoláním na schválené pořízení změny Z 3036. Zpracovatel návrhu Metropolitního plánu upravil dokumentaci pro veřejné projednání bez možnosti využít pro návrh verifikovanou podkladovou studií a odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných, které je nyní k dispozici. Rozsah navržených změn je tak možné doložitelně korigovat. Podkladová studie velmi podrobně prověřuje rozsah řešeného území, navrhuje vymezení veřejné vybavenosti, veřejných prostranství a parků a předkládá prostorovou regulaci v parametrech stávajícího územního plánu. Podle této studie jsou v řešeném území navržené plochy SV-H, VV, SP, PP a ZMK. Ve shodě s požadavky hl. m. Prahy uzavřela MČ Praha 14 nad rámcem podkladové studie dohody se zástupci budoucích investorů, které zajistí udržitelnost rozvoje městské části odpovídajícími příspěvky na veřejnou infrastrukturu městské části, a umožní dostatečně vyvážit plánovaný nárůst obyvatel výstavbou základní školy, mateřských škol a rozsáhlých ploch městské zeleně.

**Námítka**

Požadujeme zohlednit probíhající změnu územního plánu Z 3036/10 v rozsahu dle podkladové studie „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, upravením rozhraní mezi lokalitami 505 / Sídlíště Letňany a 928 / Ďáblice – Třeboradice, rozšířením hranice zastavitelné rozvojové plochy doplňující stávající struktury 413/505/2792 na celkovou výměru 218 714 m2. Požadujeme zajistit v rozšířené rozvojové ploše 413/505/2792 zastavitelnost prověřenou podkladovou studií dle výměr a kapacit navržených ploch o maximální celkové kapacitě 321 380 m2 hrubých podlažních ploch (HPP) bez započtení HPP ploch VV a SP řešených ve změně Z3036/10. Požadujeme u rozvojové plochy 413/505/2792 změnit typ struktury na hybridní s individuálními hodnotami koeficientu zastavění stavebního bloku ZB.  
Text zdůvodnění:  
Pozemek ve vlastnictví subjektu předkládajícího tuto námítku k návrhu Metropolitního plánu je součástí skupiny pozemků zahrnutých do aktuálně probíhající změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy Z3036/10.  
Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo usnesením č. 38/104 dne 14.6.2018 zadání změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy. Pro návrh změny požadovalo zastupitelstvo zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ), z důvodu nutnosti koncepčního řešení podkladovou studií a odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona. Ke dni vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) a oznámení konání dvou veřejných projednání je zpracována podkladová studie „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných a probíhá výběr zpracovatele vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Podkladovou studií „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, verifikoval Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy dne 25.02.2022 pod č.j. 02320/2022vl. jako podkladovou studií s tím, že posuzovaná dokumentace je dostatečným podkladem pro zpracování návrhu změny, i jako budoucí podklad pro externího zpracovatele dokumentace Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Přílohou podkladové studie je i podrobné odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona.

**Námítka**

Požadujeme v souladu s podkladovou studií „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, upravit polohu rozvojové plochy 413/505/2736 a plochy veřejné vybavenosti 800/505/2258 a upravit rozlohu rozvojové plochy 413/505/2736 na 19 999 m2 a plochy veřejné vybavenosti 800/505/2258 na 19 999 m2.  
Text zdůvodnění:  
Pozemek ve vlastnictví subjektu předkládajícího tuto námítku k návrhu Metropolitního plánu je součástí skupiny pozemků zahrnutých do aktuálně probíhající změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy Z3036/10.  
Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo usnesením č. 38/104 dne 14.6.2018 zadání změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy. Pro návrh změny požadovalo zastupitelstvo zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ), z důvodu nutnosti koncepčního řešení podkladovou studií a odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona. Ke dni vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) a oznámení konání dvou veřejných projednání je zpracována podkladová studie „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných a probíhá výběr zpracovatele vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Podkladovou studií „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, verifikoval Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy dne 25.02.2022 pod č.j. 02320/2022vl. jako podkladovou studií s tím, že posuzovaná dokumentace je dostatečným podkladem pro zpracování návrhu změny, i jako budoucí podklad pro externího zpracovatele dokumentace Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Přílohou podkladové studie je i podrobné odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona.

**Námítka**

Požadujeme změnit a stanovit výškovou regulaci v rozšířené rozvojové ploše 413/505/2792 a v upravené rozvojové ploše 413/505/2736 úpravou a stanovením přiřazeného rozmezí podlažnosti ve všech čtvercích na 8 RNP, přiřadit všem čtvercům hladinu věží a umožnit pro 50 % zástavby navýšení maximálního počtu na 12 RNP s maximální možnou výškou 40 m dle řešeného území změny Z 3036/10 a prověření podkladovou studií „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, viz grafická příloha.  
Text zdůvodnění:

2204	MHMPXPIXYK9K	Námitka	MHMPXPIXYK9K	3008045	Nesouhlas	<p>Pozemek ve vlastnictví subjektu předkládajícího tuto námitku k návrhu Metropolitního plánu je součástí skupiny pozemků zahrnutých do aktuálně probíhající změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy Z3036/10.</p> <p>Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo usnesením č. 38/104 dne 14.6.2018 zadání změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy. Pro návrh změny požadovalo zastupitelstvo zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ), z důvodu nutnosti koncepčního řešení podkladovou studii a odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona. Ke dni vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) a oznámení konání dvou veřejných projednání je zpracována podkladová studie „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných a probíhá výběr zpracovatele vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Podkladovou studii „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, verifikoval Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy dne 25.02.2022 pod č.j. 02320/2022vl. jako podkladovou studii s tím, že posuzovaná dokumentace je dostatečným podkladem pro zpracování návrhu změny, i jako budoucí podklad pro externího zpracovatele dokumentace Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Přílohou podkladové studie je i podrobné odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona.</p> <p><b>Námitka</b></p> <p>Požadavek na vymezení městských parků body 123/505/1055 (v okolí 200 metrů od bodu vymezit park o minimální rozloze 20 000 m2) a 123/505/1059 (v okolí 100 metrů od bodu vymezit park o minimální rozloze 4 000 m2) požadujeme nahradit odpovídajícím parametrem podílu parků u rozvojové plochy 413/505/2792 v souladu s podkladovou studii „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022.</p> <p><u>Text zdůvodnění:</u></p> <p>Pozemek ve vlastnictví subjektu předkládajícího tuto námitku k návrhu Metropolitního plánu je součástí skupiny pozemků zahrnutých do aktuálně probíhající změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy Z3036/10.</p> <p>Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo usnesením č. 38/104 dne 14.6.2018 zadání změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy. Pro návrh změny požadovalo zastupitelstvo zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ), z důvodu nutnosti koncepčního řešení podkladovou studii a odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona. Ke dni vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) a oznámení konání dvou veřejných projednání je zpracována podkladová studie „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných a probíhá výběr zpracovatele vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Podkladovou studii „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, verifikoval Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy dne 25.02.2022 pod č.j. 02320/2022vl. jako podkladovou studii s tím, že posuzovaná dokumentace je dostatečným podkladem pro zpracování návrhu změny, i jako budoucí podklad pro externího zpracovatele dokumentace Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Přílohou podkladové studie je i podrobné odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona.</p>
2204	MHMPXPIZXMY4	Námitka	MHMPXPIZXMY4	3008019	Jiné	Účastník zastupuje 1 fyzickou osobu - viz detail podání.
2204	MHMPXPIZXMY4	Námitka	MHMPXPIZXMY4	3008020	Nesouhlas	<p><b><u>Námítky proti Metropolitnímu plánu</u></b></p> <p>Na základě plné moci připojené v příloze, podávám proti návrhu Metropolitního plánu jménem spoluvlastníka pozemku p. č. 600/35 v k. ú. Letňany podrobně specifikované námitky.</p> <p><b><u>Podatel námítky:</u></b> spoluvlastník pozemku v k. ú. Letňany, parc. č. 600/35 (dále jen jako „Pozemek“)</p>
<p><b>Námítky proti návrhu územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu) v oblastech :</b></p> <p><b>505 / Sídlíště Letňany, 928 / Ďáblice – Třeboradice, 649 – Areál Letňany</b></p> <p>I.</p> <p>Dne 30. 5. 2022 se konalo veřejné projednání návrhu nového územního plánu hlavního města Prahy (dále jen „Metropolitní plán“). Dle ustanovení § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) mohou vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení podat proti návrhu územního plánu námitky.</p> <p>Vlastník tímto podává v zachované zákonné lhůtě proti návrhu Metropolitnímu plánu níže uvedené a specifikované námitky.</p> <p>II.</p> <p>Ve vztahu k Pozemku je aktuálně požizována změna Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy Z 3036/10 spočívající ve změně funkčního využití ploch v rozsahu definovaném změnou Z 3036/10. K této změně bylo schváleno zadání usnesením ZHMP 38/104 a dále byla verifikována podkladová studie ze strany IPR dne 25. 2. 2022 pod č.j. IPR 02320/2022vl. Změny funkčního využití Pozemku požizované v rámci změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy Z3036/10 nebyly promítnuty do návrhu Metropolitního plánu, resp. změny funkčního využití plochy vyplývající ze změny Z3036/10 nejsou do návrhu Metropolitního plánu zapracovány v plném rozsahu, a to jak po stránce rozsahu území řešeného změnou Z3036/10, tak stran funkčního využití, charakteru zástavby a míry využití území řešeného změnou Z3036/10.</p> <p><b>Z výše uvedených důvodů podává Vlastník tyto dále specifikované námitky proti návrhu Metropolitního plánu a žádá, aby do návrhu Metropolitního plánu byly v plném rozsahu promítnuty úpravy vyplývající z návrhu změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy Z3036/10, a to jak po stránce rozsahu, funkčního využití, charakteru zástavby a míry využití území v souladu s podkladovou studii k předmětné změně.</b></p> <p>Dále Vlastník informuje, že námitky se stejným nebo obdobným obsahem podávají současně i další vlastníci pozemků, které jsou dotčeny změnou Z 3036.</p> <p>Rozvojová plocha Letňany – hranice území určeny změnou ÚP Z 3036/10 (<i>viz podání - pozn. pořiz.</i>)</p> <p>Příloha č.1 – Podrobné zpracování námitky ve struktuře aplikace k připomínkám Metropolitního plánu</p> <p>Příloha č.2 – Verifikační stanovisko IPR ze dne 25.2.2022 pod č.j. IPR 02320/2022vl.</p>						
<p><b>Námitka</b></p> <p>Požadujeme zohlednit probíhající změnu územního plánu Z 3036/10 v rozsahu dle podkladové studie „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, upravením rozhraní mezi lokalitami 505 / Sídlíště Letňany a 928 / Ďáblice – Třeboradice, zahrnutím celého řešeného území změny Z 3036/10 o celkové výměře 238 893 m2 do lokality 505 / Sídlíště Letňany.</p> <p><u>Text zdůvodnění:</u></p> <p>Pozemek ve vlastnictví subjektu předkládajícího tuto námitku k návrhu Metropolitního plánu je součástí skupiny pozemků zahrnutých do aktuálně probíhající změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy Z3036/10.</p> <p>Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo usnesením č. 38/104 dne 14.6.2018 zadání změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy. Pro návrh změny požadovalo zastupitelstvo zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ), z důvodu nutnosti koncepčního řešení podkladovou studii a odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona. Ke dni vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) a oznámení konání dvou veřejných projednání je zpracována podkladová studie „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných a probíhá výběr zpracovatele vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Podkladovou studii „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, verifikoval Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy dne 25.02.2022 pod č.j. 02320/2022vl. jako podkladovou studii s tím, že posuzovaná dokumentace je dostatečným podkladem pro zpracování návrhu změny, i jako budoucí podklad pro externího zpracovatele dokumentace Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Přílohou podkladové studie je i podrobné odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona.</p> <p>Ze zveřejněného vyhodnocení připomínek městských částí vyplývá, že v rámci společného jednání uplatnila MČ Praha 14 požadavek na úpravu lokality 921 / Ďáblice – Kbely s odvoláním na schválené pořízení změny Z 3036. Zpracovatel návrhu Metropolitního plánu upravil dokumentaci pro veřejné projednání bez možnosti využít pro návrh verifikovanou podkladovou studii a odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných, které je nyní k dispozici. Rozsah navržených změn je tak možné doložitelně korigovat. Podkladová studie velmi podrobně prověřuje rozsah řešeného území, navrhuje vymezení veřejné vybavenosti a parků a předkládá prostorovou regulaci v parametrech stávajícího územního plánu. Podle této studie jsou v řešeném území navržené plochy SV-H, VV, SP, PP a ZMK. Ve shodě s požadavky hl. m. Prahy uzavřela MČ Praha 14 nad rámcem podkladové studie dohody se zástupci budoucích investorů, které zajistí udržitelnost rozvoje městské části odpovídajícími příspěvky na veřejnou infrastrukturu městské části, a umožní dostatečně vyvážit plánovaný nárůst obyvatel výstavbou základní školy, mateřských škol a rozsáhlých ploch městské zeleně.</p>						
2204	MHMPXPIZXMY4	Námitka	MHMPXPIZXMY4	3008022	Nesouhlas	<p><b>Námitka</b></p> <p>Požadujeme zohlednit probíhající změnu územního plánu Z 3036/10 v rozsahu dle podkladové studie „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, upravením rozhraní mezi lokalitami 505 / Sídlíště Letňany a 928 / Ďáblice – Třeboradice, rozšířením hranice zastavitelné rozvojové plochy doplňující stávající struktury 413/505/2792 na celkovou výměru 218 714 m2. Požadujeme zajistit v rozšířené rozvojové ploše 413/505/2792 zastavitelnost prověřenou podkladovou studii dle výměr a kapacit navržených ploch o maximální celkové kapacitě 321 380 m2 hrubých podlažních ploch (HPP) bez započtení HPP ploch VV a SP řešených ve změně Z3036/10. Požadujeme u rozvojové plochy 413/505/2792 změnit typ struktury na hybridní s individuálními hodnotami koeficientu zastavění stavebního bloku ZB.</p>

						<p><u>Text zdůvodnění:</u></p> <p>Pozemek ve vlastnictví subjektu předkládajícího tuto námitku k návrhu Metropolitního plánu je součástí skupiny pozemků zahrnutých do aktuálně probíhající změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy Z3036/10.</p> <p>Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo usnesením č. 38/104 dne 14.6.2018 zadání změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy. Pro návrh změny požadovalo zastupitelstvo zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ), z důvodu nutnosti koncepčního řešení podkladovou studii a odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona. Ke dni vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) a oznámení konání dvou veřejných projednání je zpracována podkladová studie „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných a probíhá výběr zpracovatele vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Podkladovou studii „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, verifikoval Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy dne 25.02.2022 pod č.j. 02320/2022vl. jako podkladovou studii s tím, že posuzovaná dokumentace je dostatečným podkladem pro zpracování návrhu změny, i jako budoucí podklad pro externího zpracovatele dokumentace Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Přílohou podkladové studie je i podrobné odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona.</p>
2204	MHMPXPIZXMY4	Námitka	MHMPXPIZXMY4	3008023	Nesouhlas	<p><b>Námitka</b></p> <p>Požadujeme v souladu s podkladovou studií „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, upravit polohu rozvojové plochy 413/505/2736 a plochy veřejné vybavenosti 800/505/2258 a upravit rozlohu rozvojové plochy 413/505/2736 na 19 999 m2 a plochy veřejné vybavenosti 800/505/2258 na 19 999 m2.</p> <p><u>Text zdůvodnění:</u></p> <p>Pozemek ve vlastnictví subjektu předkládajícího tuto námitku k návrhu Metropolitního plánu je součástí skupiny pozemků zahrnutých do aktuálně probíhající změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy Z3036/10.</p> <p>Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo usnesením č. 38/104 dne 14.6.2018 zadání změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy. Pro návrh změny požadovalo zastupitelstvo zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ), z důvodu nutnosti koncepčního řešení podkladovou studii a odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona. Ke dni vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) a oznámení konání dvou veřejných projednání je zpracována podkladová studie „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných a probíhá výběr zpracovatele vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Podkladovou studii „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, verifikoval Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy dne 25.02.2022 pod č.j. 02320/2022vl. jako podkladovou studii s tím, že posuzovaná dokumentace je dostatečným podkladem pro zpracování návrhu změny, i jako budoucí podklad pro externího zpracovatele dokumentace Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Přílohou podkladové studie je i podrobné odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona.</p>
2204	MHMPXPIZXMY4	Námitka	MHMPXPIZXMY4	3008025	Nesouhlas	<p><b>Námitka</b></p> <p>Požadujeme změnit a stanovit výškovou regulaci v rozšířené rozvojové ploše 413/505/2792 a v upravené rozvojové ploše 413/505/2736 úpravou a stanovením přiřazeného rozmezí podlažnosti ve všech čtvercích na 8 RNP, přiřadit všem čtvercům hladinu věží a umožnit pro 50 % zástavby navýšení maximálního počtu na 12 RNP s maximální možnou výškou 40 m dle řešeného území změny Z 3036/10 a prověření podkladovou studií „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, viz grafická příloha.</p> <p><u>Text zdůvodnění:</u></p> <p>Pozemek ve vlastnictví subjektu předkládajícího tuto námitku k návrhu Metropolitního plánu je součástí skupiny pozemků zahrnutých do aktuálně probíhající změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy Z3036/10.</p> <p>Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo usnesením č. 38/104 dne 14.6.2018 zadání změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy. Pro návrh změny požadovalo zastupitelstvo zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ), z důvodu nutnosti koncepčního řešení podkladovou studii a odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona. Ke dni vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) a oznámení konání dvou veřejných projednání je zpracována podkladová studie „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných a probíhá výběr zpracovatele vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Podkladovou studii „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, verifikoval Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy dne 25.02.2022 pod č.j. 02320/2022vl. jako podkladovou studii s tím, že posuzovaná dokumentace je dostatečným podkladem pro zpracování návrhu změny, i jako budoucí podklad pro externího zpracovatele dokumentace Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Přílohou podkladové studie je i podrobné odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona.</p>
2204	MHMPXPIZXMY4	Námitka	MHMPXPIZXMY4	3008027	Nesouhlas	<p><b>Námitka</b></p> <p>Požadavek na vymezení městských parků body 123/505/1055 (v okolí 200 metrů od bodu vymezit park o minimální rozloze 20 000 m2) a 123/505/1059 (v okolí 100 metrů od bodu vymezit park o minimální rozloze 4 000 m2) požadujeme nahradit odpovídajícím parametrem podílu parků u rozvojové plochy 413/505/2792 v souladu s podkladovou studií „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022.</p> <p><u>Text zdůvodnění:</u></p> <p>Pozemek ve vlastnictví subjektu předkládajícího tuto námitku k návrhu Metropolitního plánu je součástí skupiny pozemků zahrnutých do aktuálně probíhající změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy Z3036/10.</p> <p>Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo usnesením č. 38/104 dne 14.6.2018 zadání změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy. Pro návrh změny požadovalo zastupitelstvo zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ), z důvodu nutnosti koncepčního řešení podkladovou studii a odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona. Ke dni vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) a oznámení konání dvou veřejných projednání je zpracována podkladová studie „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných a probíhá výběr zpracovatele vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Podkladovou studii „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, verifikoval Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy dne 25.02.2022 pod č.j. 02320/2022vl. jako podkladovou studii s tím, že posuzovaná dokumentace je dostatečným podkladem pro zpracování návrhu změny, i jako budoucí podklad pro externího zpracovatele dokumentace Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Přílohou podkladové studie je i podrobné odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona.</p>
2204	MHMPXPIZXN2D	Námitka	MHMPXPIZXN2D	3008008	Jiné	Účastník zastupuje 1 fyzickou osobu - viz detail podání.
2204	MHMPXPIZXN2D	Námitka	MHMPXPIZXN2D	3008011	Nesouhlas	<p><b>Námitky proti Metropolitnímu plánu</b></p> <p>Na základě plné moci připojené v příloze, podávám proti návrhu Metropolitního plánu jménem spoluvlastníka pozemku p. č. 600/35 v k. ú. Letňany podrobně specifikované námitky.</p> <p><b>Podatel námitky:</b> spoluvlastník pozemku v k. ú. Letňany, parc. č. 600/35 (dále jen jako „Pozemek“)</p>

**Námítky proti Metropolitnímu plánu**

Na základě plné moci připojené v příloze, podávám proti návrhu Metropolitního plánu jménem spoluvlastníka pozemku p. č. 600/35 v k. ú. Letňany podrobně specifikované námítky.  
Podatel námítky: spoluvlastník pozemku v k. ú. Letňany, parc. č. 600/35 (dále jen jako „Pozemek“)

**Námítky proti návrhu územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu) v oblastech :**

**505 / Sídlíště Letňany, 928 / Ďáblice – Třeboradice, 649 – Areal Letňany**

I.  
Dne 30. 5. 2022 se konalo veřejné projednání návrhu nového územního plánu hlavního města Prahy (dále jen „Metropolitní plán“). Dle ustanovení § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) mohou vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení podat proti návrhu územního plánu námítky. Vlastník tímto podává v zachované zákonné lhůtě proti návrhu Metropolitnímu plánu níže uvedené a specifikované námítky.

II.  
Ve vztahu k Pozemku je aktuálně pořizována změna Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy Z 3036/10 spočívající ve změně funkčního využití ploch v rozsahu definovaném změnou Z 3036/10. K této změně bylo schváleno zadání usnesením ZHMP 38/104 a dále byla verifikována podkladová studie ze strany IPR dne 25. 2. 2022 pod č.j. IPR 02320/2022vl. Změny funkčního využití Pozemku pořizované v rámci změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy Z3036/10 nebyly promítnuty do návrhu Metropolitního plánu, resp. změny funkčního využití plochy vyplývající ze změny Z3036/10 nejsou do návrhu Metropolitního plánu zapracovány v plném rozsahu, a to jak po stránce rozsahu území řešeného změnou Z3036/10, tak stran funkčního využití, charakteru zástavby a míry využití území řešeného změnou Z3036/10.

**Z výše uvedených důvodů podává Vlastník tyto dále specifikované námítky proti návrhu Metropolitního plánu a žádá, aby do návrhu Metropolitního plánu byly v plném rozsahu promítnuty úpravy vyplývající z návrhu změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy Z3036/10, a to jak po stránce rozsahu, funkčního využití, charakteru zástavby a míry využití území v souladu s podkladovou studií k předmětné změně.**

Dále Vlastník informuje, že námítky se stejným nebo obdobným obsahem podávají současně i další vlastníci pozemků, které jsou dotčeny změnou Z 3036.



Námítka

Požadujeme zohlednit probíhající změnu územního plánu Z 3036/10 v rozsahu dle podkladové studie „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, upravením rozhraní mezi lokalitami 505 / Sídliště Letňany a 928 / Ďáblice – Třeboradice, zahrnutím celého řešeného území změny Z 3036/10 o celkové výměře 238 893 m2 do lokality 505 / Sídliště Letňany.

Text zdůvodnění:

Pozemek ve vlastnictví subjektu předkládajícího tuto námítku k návrhu Metropolitního plánu je součástí skupiny pozemků zahrnutých do aktuálně probíhající změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy Z3036/10.

Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo usnesením č. 38/104 dne 14.6.2018 zadání změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy. Pro návrh změny požadovalo zastupitelstvo zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ), z důvodu nutnosti koncepčního řešení podkladovou studii a odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona. Ke dni vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) a oznámení konání dvou veřejných projednání je zpracována podkladová studie „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných a probíhá výběr zpracovatele vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Podkladovou studii „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, verifikoval Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy dne 25.02.2022 pod č.j. 02320/2022vl. jako podkladovou studii s tím, že posuzovaná dokumentace je dostatečným podkladem pro zpracování návrhu změny, i jako budoucí podklad pro externího zpracovatele dokumentace Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Přílohou podkladové studie je i podrobné odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona. Ze zveřejněného vyhodnocení připomínek městských částí vyplývá, že v rámci společného jednání uplatnila MČ Praha 14 požadavek na úpravu lokality 921 / Ďáblice – Kbely s odvoláním na schválené pořízení změny Z 3036. Zpracovatel návrhu Metropolitního plánu upravil dokumentaci pro veřejné projednání bez možnosti využít pro návrh verifikovanou podkladovou studii a odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných, které je nyní k dispozici. Rozsah navržených změn je tak možné doložitelně korigovat. Podkladová studie velmi podrobně prověřuje rozsah řešeného území, navrhuje vymezení veřejné vybavenosti, veřejných prostranství a parků a předkládá prostorovou regulaci v parametrech stávajícího územního plánu. Podle této studie jsou v řešeném území navržené plochy SV-H, VV, SP, PP a ZMK. Ve shodě s požadavky hl. m. Prahy uzavřela MČ Praha 14 nad rámcem podkladové studie dohody se zástupci budoucích investorů, které zajistí udržitelnost rozvoje městské části odpovídajícími příspěvky na veřejnou infrastrukturu městské části, a umožní dostatečně vyvážit plánovaný nárůst obyvatel výstavbou základní školy, mateřských škol a rozsáhlých ploch městské zeleně.

Námítka

Požadujeme zohlednit probíhající změnu územního plánu Z 3036/10 v rozsahu dle podkladové studie „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, upravením rozhraní mezi lokalitami 505 / Sídliště Letňany a 928 / Ďáblice – Třeboradice, rozšířením hranice zastavitelné rozvojové plochy doplňující stávající struktury 413/505/2792 na celkovou výměru 218 714 m2. Požadujeme zajistit v rozšířené rozvojové ploše 413/505/2792 zastavitelnost prověřenou podkladovou studii dle výměr a kapacit navržených ploch o maximální celkové kapacitě 321 380 m2 hrubých podlažních ploch (HPP) bez započtení HPP ploch VV a SP řešených ve změně Z3036/10. Požadujeme u rozvojové plochy 413/505/2792 změnit typ struktury na hybridní s individuálními hodnotami koeficientu zastavění stavebního bloku ZB.

Text zdůvodnění:

Pozemek ve vlastnictví subjektu předkládajícího tuto námítku k návrhu Metropolitního plánu je součástí skupiny pozemků zahrnutých do aktuálně probíhající změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy Z3036/10.

Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo usnesením č. 38/104 dne 14.6.2018 zadání změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy. Pro návrh změny požadovalo zastupitelstvo zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ), z důvodu nutnosti koncepčního řešení podkladovou studii a odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona. Ke dni vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) a oznámení konání dvou veřejných projednání je zpracována podkladová studie „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných a probíhá výběr zpracovatele vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Podkladovou studii „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, verifikoval Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy dne 25.02.2022 pod č.j. 02320/2022vl. jako podkladovou studii s tím, že posuzovaná dokumentace je dostatečným podkladem pro zpracování návrhu změny, i jako budoucí podklad pro externího zpracovatele dokumentace Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Přílohou podkladové studie je i podrobné odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona.

Námítka

Požadujeme v souladu s podkladovou studií „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, upravit polohu rozvojové plochy 413/505/2736 a plochy veřejné vybavenosti 800/505/2258 a upravit rozlohu rozvojové plochy 413/505/2736 na 19 999 m2 a plochy veřejné vybavenosti 800/505/2258 na 19 999 m2.

Text zdůvodnění:

Pozemek ve vlastnictví subjektu předkládajícího tuto námítku k návrhu Metropolitního plánu je součástí skupiny pozemků zahrnutých do aktuálně probíhající změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy Z3036/10.

Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo usnesením č. 38/104 dne 14.6.2018 zadání změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy. Pro návrh změny požadovalo zastupitelstvo zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ), z důvodu nutnosti koncepčního řešení podkladovou studii a odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona. Ke dni vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) a oznámení konání dvou veřejných projednání je zpracována podkladová studie „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných a probíhá výběr zpracovatele vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Podkladovou studii „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, verifikoval Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy dne 25.02.2022 pod č.j. 02320/2022vl. jako podkladovou studii s tím, že posuzovaná dokumentace je dostatečným podkladem pro zpracování návrhu změny, i jako budoucí podklad pro externího zpracovatele dokumentace Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Přílohou podkladové studie je i podrobné odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona.

Námítka

Požadujeme změnit a stanovit výškovou regulaci v rozšířené rozvojové ploše 413/505/2792 a v upravené rozvojové ploše 413/505/2736 úpravou a stanovením přiřazeného rozmezí podlažnosti ve všech čtvercích na 8 RNP, přiřadit všem čtvercům hladinu věží a umožnit pro 50 % zástavby navýšení maximálního počtu na 12 RNP s maximální možnou výškou 40 m dle řešeného území změny Z 3036/10 a prověření podkladovou studií „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, viz grafická příloha.

Text zdůvodnění:

Pozemek ve vlastnictví subjektu předkládajícího tuto námítku k návrhu Metropolitního plánu je součástí skupiny pozemků zahrnutých do aktuálně probíhající změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy Z3036/10.

Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo usnesením č. 38/104 dne 14.6.2018 zadání změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy. Pro návrh změny požadovalo zastupitelstvo zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ), z důvodu nutnosti koncepčního řešení podkladovou studii a odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona. Ke dni vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) a oznámení konání dvou veřejných projednání je zpracována podkladová studie „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných a probíhá výběr zpracovatele vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Podkladovou studii „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, verifikoval Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy dne 25.02.2022 pod č.j. 02320/2022vl. jako podkladovou studii s tím, že posuzovaná dokumentace je dostatečným podkladem pro zpracování návrhu změny, i jako budoucí podklad pro externího zpracovatele dokumentace Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Přílohou podkladové studie je i podrobné odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona.

Námítka

Požadavek na vymezení městských parků body 123/505/1055 (v okolí 200 metrů od bodu vymezit park o minimální rozloze 20 000 m2) a 123/505/1059 (v okolí 100 metrů od bodu vymezit park o minimální rozloze 4 000 m2) požadujeme nahradit odpovídajícím parametrem podílů parků u rozvojové plochy 413/505/2792 v souladu s podkladovou studií „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022.

Text zdůvodnění:

Pozemek ve vlastnictví subjektu předkládajícího tuto námítku k návrhu Metropolitního plánu je součástí skupiny pozemků zahrnutých do aktuálně probíhající změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy Z3036/10.

Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo usnesením č. 38/104 dne 14.6.2018 zadání změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy. Pro návrh změny požadovalo zastupitelstvo zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ), z důvodu nutnosti koncepčního řešení podkladovou studii a odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona. Ke dni vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) a oznámení konání dvou veřejných projednání je zpracována podkladová studie „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných a probíhá výběr zpracovatele vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Podkladovou studii „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, verifikoval Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy dne 25.02.2022 pod č.j. 02320/2022vl. jako podkladovou studii s tím, že posuzovaná dokumentace je dostatečným podkladem pro zpracování návrhu změny, i jako budoucí podklad pro externího zpracovatele dokumentace Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Přílohou podkladové studie je i podrobné odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona.

2205	MHMPP09793X4	Námitka	MHMPP09793X4	3008018	Nesouhlas
2205	MHMPP09793X4	Námitka	MHMPP09793X4	3008024	Nesouhlas
2206	MHMPP097OTPR	Námitka	MHMPP097OTPR	3011275	Jiné
2206	MHMPP097OTPR	Námitka	MHMPP097OTPR	3011276	Nesouhlas

**1. Námitka nepřiměřeného zásahu do práv vlastníků v důsledku zrušení „územních rezerv“ a velkých rozvojových území (VRÚ) bez náhrady a odůvodnění. Námitka porušení legitimního očekávání.**

Návrh MPP bez náhrady ruší územní rezervy a VRÚ. Územní rezervy, jakož i územní rezervy v rámci VRÚ jsou rušeny bez odůvodnění, tedy aniž by taková změna byla opřena o racionální a přezkoumatelné důvody, jak vyžaduje judikatura Nejvyššího správního soudu v případech, kdy dochází k nahrazení územní rezervy plochou s jiným účelem, než pro který byla územní rezerva zřízena. Návrh MPP zrušení územních rezerv a VRÚ žádným způsobem neodůvodňuje, jako kdyby v dosud platném územním plánu neexistovaly, jako by neexistovalo jejich ukotvení v rámci § 23b stavebního zákona. Neodůvodněné zrušení územních rezerv a zejména územních rezerv v rámci VRÚ porušuje princip legitimního očekávání a princip kontinuity územního plánování. Legitimní očekávání vlastníků pozemků v územních rezervách bylo dáno nejen fakticky jinou tržní (odhadní) hodnotou pozemku, ale i faktickým přístupem správních orgánů obce, které ke změně územních rezerv na pozemky se shodným způsobem využití přistupovali jinak než k žádostem o změnu územního plánu v situaci, kdy cílový stav využití pozemku neodpovídal způsobu využití dosavadnímu.

**Konkrétně v našem případě** jde o zásadní znehodnocení pozemků, když se s pozemky v našem vlastnictví (uvedené v záhlaví) počítalo Jako s pozemky v budoucnu zastavitelnými, přičemž Metropolitní plán z nich dělá pozemky nezastavitelné. V takovém případě se naše situace mění z pohledu ceny nemovitosti k horšímu. Chápeme, že veřejný zájem může v konkrétních situacích zasahovat i restriktivně vůči potenciální zástavbě, nicméně pokud zasáhne takto zásadně negativně vůči hodnotě pozemků ve vlastnictví soukromých osob (s vidinou celospolečenského prospěchu), musí jim takovou ztrátu kompenzovat. Stát či obce jsou nadány silnou svrchovanou mocí, avšak zavázání také kontinuitou. Kontinuita v sobě zahrnuje také nutnost akceptovat objektivní očekávání osob žijících v obci, že pokud jednou obec stanovila určité limity jejich pozemkům a osoby se v rámci svých úvah o držbě pozemků a nakládání s nimi (vč. jejich zobchodování/nezobchodováním) takovým regulativem řídili, není možné nyní při změně regulativu k horšímu toto vlastníkově nekompensovat. Konkrétně v případě uvedených pozemků jsme měli reálnou možnost je prodat před pár lety za výrazně vyšší cenu, než jakou hodnotu budou mít po schválení metropolitního plánu resp. mají již i nyní, je záměr veřejný. Takový zásah je zcela v rozporu se zásadou proporcionality a minimalizace zásahu do majetkových práv soukromých osob, není odůvodněn a především je činěn bez jakékoliv kompenzace (náhrady) což je nejen v rozporu s výše uvedenými zásadami, ale rovněž s platnou právní úpravu ve smyslu § 102 stavebního zákona.

Účastník zastupuje 1 právnickou osobu - viz detail podání.

I.  
ÚVOD

**1.** Na území hlavního města Prahy („HMP“) v současné době platí územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy, který byl schválen dne 9. 9. 1999 usnesením Zastupitelstva HMP č. 10/05, ve znění jeho následných změn („územní plán“). Zastupitelstvo HMP („zastupitelstvo HMF“) 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 („EPR“).

**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), vězněm pozdějších předpisů („stavební zákon“) oznámeno konání dvou veřejných projednání návrhu MPP a byla zveřejněna příslušná dokumentace. K návrhu MPP lze uplatňovat do dne 30. 6. 2022 stanoviska, připomínky a námitky.

**3.** Podatel je vlastníkem pozemku pare. č. 310/118, k. ú. Michle („Pozemek“). Na Pozemku má podatel zájem realizovat záměr stavby s názvem „Administrativní centrum Budějovická“<sup>1</sup> („Záměr“; „Stavba“). Úřad městské části Praha 4, odbor stavební („stavební úřad“) rozhodl o umístění stavby rozhodnutím ze dne 15. 12. 2021, č. j. P4/480030/21/OST/KOTAS („územní rozhodnutí“).

**4. Pozemek se nachází v území řešeném MPP a podatel je nově vymezeným způsobem a rozsahem využití Pozemku dotčen na svém ústavně zaručeném vlastnickém právu.** V návrhu MPP je totiž oproti stávajícímu územnímu plánu nově stanovena výšková regulace na území celého HMP. Na Pozemku je stanovena výšková regulace, resp. Podlažnost, dle čl. 98 odst. 3 návrhu MPP RNP 12 (tj. max. 12 pater a výška max. 40 m). Záměr, se kterým opakovaně vyslovily HMP, městská část Praha 4 („JMČ4“) i IPR souhlas, a za jehož účelem realizace HMP prodalo Pozemek podatel, má mít pater 19 a výšku 71,72 m. Pozemek je tak v návrhu MPP vymezen v přímém rozporu se (i) současným vymezením využití Pozemku, (ii) územním rozhodnutím, (iii) podmiňujícími pravomocnými rozhodnutími pro Stavbu - zejména územním rozhodnutím přeložka (jak je definováno níže) a stavebním povolením SSZ (jak je definováno mže), a (iv) účelem, pro který HMP prodalo Pozemek podatel.

**5.** Podle návrhu MPP tak již nebude možné Záměr, který čítá 19 pater a má mít výšku 71,72 m, realizovat. Nadto ani není garantováno, že na Pozemku bude možné realizovat stavební záměr se 12 patry a o výšce 40 m, 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).*"<sup>2</sup>

**6. Vymezením Pozemku v MPP tak dochází k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatele oproti stávajícímu stavu. Stanovením výškové regulace na Pozemku je hrubě zasaženo do ústavně zaručeného vlastnického práva podatele, a proto proti návrhu MPP podatel podává tuto námitku,** kterou blíže odůvodňuje níže („Námitka“).

**II. SHRUTÍ ROZHODNÝCH SKUTEČNOSTÍ**

8. Pozemek koupil podatel od HMP ve výběrovém řízení na základě předem zveřejněného záměru („Výběrové řízení<sup>1\*</sup>“). Jednou z podmínek Výběrového řízení bylo předložení záměru, který kupující zamýšlí na Pozemku realizovat. Další podmínkou Výběrového řízení bylo předložení souhlasu Rady městské části Praha 4 („Rada MČ4“), respektive předložení investičního záměru se souhlasným stanoviskem Rady MČP4. Rada MČP4 vydala své souhlasné stanovisko usnesením ze dne 28. 6. 2010, č. j. ÚMČP4/070989/10/OKAS/ADA, které podatel předložil ve Výběrovém řízení.

*Přílohy:*

- *podmínky výběrového řízení na prodej pozemku pare. č. 310/118 v k.ú. Michle;*
- *usnesení Rady MČP4 ze dne 14. 4. 2010, číslo 14R 401/2010;*



- *souhlasné stanovisko Rady MČP4 ze dne 28. 6. 2010, č. j. ÚMČP4/070989/10/OKAS/ADA.*

9. Vzhledem k tomu, že Rada MČ4 vydala k Záměru souhlasné stanovisko a HMP vybralo ve Výběrovém řízení nabídku podatele, a priori s realizací Záměru MČ4 i HMP souhlasily. Investiční záměr, který předložil podatel ve Výběrovém řízení, byl v základních rysech totožný, jako současný Záměr.

10. MČ4 vyslovila opakovaně souhlasné stanovisko se Záměrem ve stanovisku k dokumentaci pro územní rozhodnutí („JDÚR“) v původním znění ze dne 6. 5. 2014, č. j. P4/25886/14/OKAS/SYR. MHMP OÚR vydal k Záměru souhlasné závazné stanovisko ve smyslu § 96b stavebního zákona ze dne 20. 12. 2018, č. j. MHMP 1637978/2018 („Závazné stanovisko MHMP OÚR“).  
*Příloha: stanovisko k DÚR ze dne 6. 5. 2014, č.j. P4/25886/14/OKAS/SYR.*

11. Opakovaně vyslovil souhlas s výškou Stavby též IPR, a to ve vyjádření ze dne 5. 6. 2012, č. j. 5952/12vl. („Vyjádření IPR z 5. 6. 2012“) a ve vyjádření ze dne 7. 6. 2016, č. j. 5112/16 („Vyjádření DPR ze 7. 6. 2016“).  
*Přílohy:*

- *vyjádření IPR ze dne 5. 6. 2012, č. j.5952/12vl;*
- *souhlasné vyjádření IPR ze dne 7. 6. 2016 č. j. 5112/16.*

12. HMP, MČ4 i IPR tak opakovaně vyslovily s realizací Záměru a s výškou Stavby souhlas a HMP dokonce podateli Pozemek za účelem realizace Záměru prodalo. Všechny tyto subjekty se nyní jistým způsobem podílí na procesu přípravy a přijímání MPP a všechny tyto subjekty na skutečnost, že vyslovily s výškou Stavby souhlas, stanovením výškové regulace zcela rezignovaly a postupují v rozporu se svým předchozím jednáním. **Tímto je významně narušena právní jistota a legitimní očekávání podatele.**

13. Za účelem realizace Stavby byly provedeny již i další nezbytné kroky, jejichž provedení bylo pro podatele finančně nákladné a časově náročné. Rozhodnutím ze dne 10. 12. 2015, č. j. P4/165332/15/OST/JARY („územní rozhodnutí přeložka<sup>14</sup>) bylo rozhodnuto o umístění stavby přeložky kabelovodu („Přeložka“) pro výstavbu Záměru. Současně podatel již na základě stavebního povolení ze dne 28. 5. 2019, č. j. MHMP 789284/2019 („stavební povolení SSZ“) realizoval úpravu stávajícího světelně signalizačního zařízení 4.416 Budějovická-Vyskočilova („SSZ“), které spočívalo v přeložení zařízení pro řízení dopravy na stávajících komunikacích vyvolané plánovanou realizací Záměru.

**14. Navzdory tomu současný návrh MPP zásadním způsobem mění reálné využití Pozemku, znemožňuje realizovat Stavbu v původně plánovaném rozsahu a je tak v přímém rozporu s pravomocnými správními rozhodnutími, kterými jsou územní rozhodnutí přeložka a stavební povolení SSZ.**

*Přílohy:*

- *rozhodnutí o umístění stavby ze dne 10. 12. 2015, č.j. P4/165332/15/OST/JARY;*
- *stavební povolení ze dne 28. 5. 2019, č.j. MHMP 789284/2019.*

15. HMP postupuje nezákonně, pokud na Pozemku navrhuje podlažnost (tj. výškovou regulaci) na max. 12 pater a výšku max. 40 m, a nedůvodně tak podateli znemožňuje realizovat Záměr, za jehož účelem realizace Pozemek koupil a jehož realizaci již podnikl příslušné kroky. **Takto nízká výšková regulace navrhovaná na Pozemku, který se nachází v území ustálené dominantní výškové zástavby HMP, není vůbec odůvodněna.**

### III. POPIS AKTUÁLNÍHO STAVU A RELEVANTNÍCH NAVRHOVANÝCH ZMĚN

16. Záměr má sloužit jako administrativní budova. Pozemek se dle aktuálně platného územního plánu nachází v ploše „SV - všeobecně smíšení<sup>11</sup> ve stabilizovaném území, tj. bez stanoveného kódu míry využití území. Hlavním využitím Plochy SV je mj. umístění polyfunkčních staveb pro administrativu. Záměr svým účelem tudíž splňuje hlavní funkční využití Plochy SV a je též v souladu s ostatními regulativy pro tuto plochu stanovenými.

17. Pozemek se nachází ve stabilizovaném území. Problematika limitů možného rozvoje ve stabilizovaném území je upravena v opatření obecné povahy č. 55/2018, kterým se vydává změna Z 2832/00 Územního plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy („OOP“). Podle oddílu 7a odstavce 3 přílohy č. 1 OOP platí, že:

*„Ve stabilizovaném území není uvedena míra využití ploch (platí vždy u ploch OB, OV, SV a SMJ); z hlediska limitů rozvoje je možné pouze zachování, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury bez možnosti další rozsáhlé stavební činnosti. Přípustné řešení se v tomto případě stanoví v souladu s charakterem území s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. Prahy (dále ÚAP).“*

18. Z výše uvedeného plyne, že ve stabilizovaném území je možné pouze zachovávat, dotvoření a rehabilitace stávající urbanistické struktury. Dle přílohy č. A odůvodnění OOP se toto přípustné řešení "z hlediska limitů rozvoje stanoví v souladu s charakterem území **s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny uvedeným v Územně analytických podkladech hl. m. .“** Přípustnost řešení záměru posuzuje orgán územního plánování nebo stavební úřad, a to dle odůvodnění OOP „*vždy ve srovnání s charakterem plochy s jednotnou strukturou a výškovou hladinou, uvnitř níž se posuzovaný záměr nachází.*“.

19. **Při rozhodování o umíst'ování Stavby tak byla řádně posouzena mj. výška Stavby, a to s přihlédnutím ke stávající urbanistické struktuře a stávajícím hodnotám výškové hladiny. Na tyto parametry pořizovatel a zpracovatel při přípravě návrhu MPP v případě vymezení Pozemku zjevně rezignovaly. Soulad Záměru s územním plánem byl posouzen jako přípustný pořizovatelem MPP v Závazném stanovisku MHMP OÚR, ve kterém je výslovně stanoveno, že Záměr je z hlediska jeho souladu s územním plánem a cíli a úkoly územního plánování přípustný. A to i z hlediska jeho výšky. Podle MHMP OÚR „v kontextu širšího vnímání okolí objekt svým rozsahem nepřekračuje míru stávajícího území". Záměr tak dle MHMP OÚR, tj. pořizovatele MPP, zapadá do stávající urbanistické struktury a stávajících hodnot výškové hladiny.**

20. **S výškou Záměru vyslovil opakovaně souhlas též IPR, který je mj. současně zpracovatelem MPP.** Výšku Záměru ověřil a odsouhlasil IPR nejdříve na základě variantního zákresu Záměru dle původní DÚR do 3D modelu. Na základě výsledků tohoto prověření IPR ve Vyjádření IPR z 5. 6. 2012 konstatoval, že „*Akceptujeme navrhovanou výšku budovy 72 m (341 m n.m), která koresponduje se stávajícím objektem České spořitelny 74 m (343 m n.m.), situované v jižní straně náměstí.*“. K Přepřacované DÚR vydal IPR opět své souhlasné Vyjádření IPR ze 7. 6. 2016.

Podle návrhu MPP se Pozemek nachází v lokalitě 533/Sídlíště Michelská („Lokalita 533“). Jedná se o lokalitu stabilizovanou s funkčním využitím „O - zastavitelná obytná“, ve které je dle čl.

63 návrhu MPP přípustné provádět změny v území (včetně umístování budov a jiných staveb) mj. pro administrativu. Bližší pravidla pro stanovení výšky (resp. podlažnosti) umístované stavby jsou v MPP stanovena v čl. 98 návrhu MPP. V čl. 98 odst. 3 návrhu MPP je pak stanoveno rozmezí podlažnosti, a to stanovením počtu pater a maximální výšky staveb („RNP“). Podle návrhu MPP pro novou zástavbu na Pozemku platí výškové omezení RNP 12 - tj. max. 12 pater a výška max. 40 m. Co do navrhovaného funkčního využití, bylo by možné umístit Stavbu i dle MPP - **avšak už ne v takovém rozsahu jako za stávajícího stavu. Návrh MPP tak znevýhodňuje podatele oproti stávajícímu stavu, kdy v daném případě dochází k nedůvodnému, nezákonnému a nelegitimnímu omezení možnosti využití vlastnického práva podatele.**

21. K umístění Stavby sice bylo již vydáno územní rozhodnutí, avšak územní rozhodnutí doposud nenabylo právní moci z důvodu podání odvolání (mj. obstmkčně ze strany MČ4). MČ4 postupovala v územním řízen účelově s cílem zmařit Záměr, k jehož realizaci udělila souhlas. Nyní podala odvolání proti územnímu rozhodnutí, a to opět účelově, aby byla právní moc územního rozhodnutí odsunuta v čase a aby nabyl účinnosti MPP a Záměr byl v původně schválené podobě nerealizovatelný. Výsledek ani délku odvolacího řízení nelze jakkoliv předvídat. Pokud by bylo o odvolám rozhodnuto tak, že bude územní rozhodnutí zrušeno a věc vrácena k novému projednání stavebnímu úřadu, a v mezidobí nabude účinnosti nový MPP, nebude již možné Stavbu na Pozemku umístit a následně realizovat. I pokud by bylo v odvolacím řízení územní rozhodnutí potvrzeno, je možné, že se budou odvolatelé dále bránit proti umístění Stavby žalobním návrhem u správního soudu. Pokud by soud rozhodnutí o odvolání zrušil a v mezidobí nabyl účinnosti MPP, Záměr by byl již posuzován dle MPP. Za takové situace by již nebylo možné Záměr v původně zamýšleném rozsahu, který byl navíc všemi dotčenými institucemi řádně odsouhlasen, umístit. Obdobně by pak nebylo možné dle MPP požádat ani o změnu územního rozhodnutí. **Takto významné omezení výkonu vlastnického práva není v souladu s ústavním pořádkem.**

22. **Jelikož je umístění a následné povolení Záměru dle aktuálního procesního stavu nejisté, je pro podatele vysoce důležité, aby bylo možné Záměr umístit i dle MPP. Podatel do přípravy Záměru (vč. koupě Pozemku) investoval již desítky milionů korun a přijetím MPP v současném v rozsahu vymezení Pozemku by pro podatele znamenalo absolutní zmaření jeho Záměru - tedy i vznik škody, kterou by byl podatel nucen požadovat po HMP.**

#### IV. NÁVRH MPP JE V ROZPORU SE ZÁSADAMI ÚZEMNÍHO ROZVOJE

23. Návrh MPP je ve vztahu k Pozemku v rozporu se Zásadami územního rozvoje hl. m. Prahy („Zásady“).

24. Dle urbanistické koncepce Zásad by mělo docházet na území HMP k vytváření podmínek pro polycentrický rozvoj města a rozvoji významných center s podílem celoměstských funkcí, kdy výslovně jsou v Zásadách v tomto ohledu uvedeny tyto lokality: Dejvice, Nové Butovice, Palmovka, Opatov a Pankrác (viz bod 2.2.f) Zásad).

25. Dále jsou Zásadami kladeny požadavky na využití tzv. území „Osa jih - ve vazbě na trasu D metra (0/1)“, jehož poloha ve městě je určena následovně: území podél budoucí trasy a především v okolí budoucích stanic metra D na území městských částí Praha 2, Praha 4, Praha-Libuš a Praha-Kunratice. Požadavky na využití tohoto území jsou Zásadami stanoveny následovně: „*V návaznosti na vymezenou osu soustředit rozvoj ekonomických aktivit a pracovních příležitostí s cílem snížit dojíždku za prací do centra Prahy.*“

26. Ze Zásad jednoznačně vyplývá, že lokalita Pankrác by měla být v MPP vymezena tak, aby docházelo k rozvoji této lokality coby významného centra s podílem celoměstských funkcí. Nad to je třeba dle Zásad do lokality Pankrác soustředit rozvoj ekonomických aktivit a pracovních příležitostí.

27. Stavba (v původně plánovaném rozsahu a výšce) je administrativním centrem, které vytvoří množství pracovních míst a významně podpoří rozvoj různých druhů ekonomických činností a aktivit v lokalitě Pankrác. Pakliže by mělo dojít ke snížení výškové regulace na Pozemku a omezení původně plánovaného rozsahu Stavby, byl by tím značným způsobem omezen hlavní účel Stavby, který v plném rozsahu odpovídá požadavkům uvedených v Zásadách.

28. **Z výše uvedených důvodů je výšková regulace navržená prostřednictvím MPP na Pozemku v rozporu se Zásadami, jelikož především významně omezuje rozvoj ekonomických aktivit a vznik nových pracovních příležitostí v lokalitě Pankrác.**

#### V. VÝŠKOVÁ REGULACE NA POZEMKU NENÍ ODŮVODNĚNÁ

29. Při výkonu veřejné moci je nezbytné dbát na základní právní zásady, mj. na zásadu legitimního očekávání a zásadu právní jistoty. Zásada legitimního očekávání hraje významnou roli též v procesu územního plánování. V souladu se zásadou legitimního očekávání jsou dle judikatury správních soudů orgány samospráv **v rámci procesu územního plánování povinny přihlédnout ke stávajícímu způsobu využití pozemků.**<sup>3</sup>

30. Vymezením Pozemku v návrhu MPP byla narušena právní jistota a legitimní očekávání podatele. Podatel legitimně a oprávněně předpokládal, že v případě, kdy od HMP koupí za účelem realizace Záměru Pozemek, bude ho moci realizovat kdykoliv v budoucnu. **Vymezením Pozemku v návrhu MPP je mu využití Pozemku, pro který ho koupil, znemožněno.** K legitimnímu očekávání podatele přispěla i skutečnost, že v průběhu rozhodování o umístění Záměru bylo správními orgány opakovaně potvrzeno, že Záměr je v souladu s územním plánem (vč. výšky samotné Stavby). Jelikož je Záměr v souladu s platným územním plánem, legitimně podatel očekával, že bude Pozemek totožně vymezen i v MPP a bude ho možné dle MPP rovněž umístit.

31. Pozemek se nachází na rozhraní ulic Budějovické a Vyskočilovy, na severní straně ohraničeném ulicí Ješetickou. Protilehlá k pozemku je administrativní budova Trianon, budova České Spořitelny - Erste bank a budova Raiffeisenbank. Navrhovaná Stavba tak doplňuje stávající uliční frontu ulice Budějovická a prázdné nároží nezastavěného Pozemku a přispěje tak k přirozenému dotvoření lokality. V Lokalitě 533, jak je vymezena v návrhu MPP, tvoří polyfunkční centrum celoměstského významu s několika výškovými budovami. V blízkosti této lokality se nachází tzv. Pankrácká pláň, kterou tvoří jedny z nejvyšších budov v HMP.

32. Výšková hladina v Lokalitě 533 (v okolí metra Budějovická) je nastavena budovou České spořitelny s výškou střechy 74,5 m (22 podlaží). V tomto místě se dále nacházejí další výškové budovy Raiffeisenbank, Trianon, South Park. Stavba tak dotvoří stávající urbanistickou infrastrukturu. Stavba svou výškou zcela zapadá do širokého kontextu Lokality 533 a zároveň tvoří žádoucí protíváhu vyšší budově České spořitelny a doplňuje chybějící roh náměstí kolem stanice metra Budějovická.

33. Zástavba v Lokalitě 533 v okolí stanice metra Budějovická je přirozeným pokračováním stavebního vývoje v ose stanice trasy metra C Vyšehrad - Pražského povstání - Pankrác - Budějovická - Kačerov, kde postupně vyrostly hmotově výrazné stavby. A to stavba Kongresového centra, hotelu Forum (u stanice Vyšehrad), administrativních budov Centrotex a ČSOB (u stanice Pražského povstání), hotelu Panorama, administrativních budov Polygon, OK Systém, Česká pojišťovna, Gemini, Enterprise, stavby City Tower, City Empiria, City Deco, City Element, City Green Court, Main Point Pankrác, Arkády Pankrác, V Tower (u stanice Pankrác) a administrativní budovy Česká spořitelna, Česká spořitelna II, Raiffeisenbank, Trianon a South Point (u stanice Budějovická). Podél této hlavní osy výškových budov vznikly další výškové výrazné stavby administrativních budov Kavčí Hory, bytového domu Rezidence Kavčí Hory, hotelu Occidental a souboru BB Centrum s dominantou Filadelfia.

34. Vzhledem ktomu, že Lokalita 533 je ovlivněna již existujícími výškovými stavbami, nemůže Stavba narušit ani dálkové pohledy. V pohledu z Hradčanského náměstí do horizontu zasahují

především budovy České spořitelny (22 pater) a Raiffeisenbank. Díky poloze a vzdálenosti od významných vyhlídkových míst, jako je Pražský hrad nebo Letenské náměstí, je zásah do horizontu potlačen díky výškovým budovám na Pankráci, kterými jsou z mnoha míst výškové budovy v Lokalitě 533 skryty. Stavba tak nemůže svou výškou jakkoliv narušit současnou zástavbu a panorama města, ale naopak žádoucím způsobem doplní současnou siluetu města a především dotčené lokality.

35. Z odůvodnění výškové regulace v návrhu MPP plyne, že „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.*“ Má-li být cílem stabilizace stávajících částí, nelze legitimně zdůvodnit, proč byla výšková hladina na Pozemku takto významně omezena, což ostatně znemožňuje podateli realizovat Záměr, pro který Pozemek koupil. **Přitom výšku Stavby již jednou posoudil a odsouhlasil též pořizovatel v Závazném stanovisku MHMP OÚR.** Pořizovatel v Závazném stanovisku MHMP OÚR výslovně konstatoval, že “*Stavba Administrativního centra Budějovická svou výškou přirozeně zapadá do zmíněného širšího kontextu území a jakýmsi způsobem tvoří protíváhu objektu České spořitelny a doplňuje chybějící roh - nároží ul. Budějovická x Vyskočilova.*“. *Současně zde pořizovatel dospěl k závěru, že „Objekt zásadním způsobem negativně neovlivní a nenaruší dálkové pohledy, jelikož horizont území je ovlivněn již existujícími výškovými stavbami.*“.

36. **Stejný pořizovatel teď v návrhu MPP bez bližšího odůvodnění zamezuje využití Pozemku dle stávajícího stavu a dle stavu, který sám výslovně povolil.** MHMP OÚR správně v Závazném stanovisku MHMPO OÚR posoudil, že **Stavba s výškou 71,72 m přirozeně zapadá do širšího kontextu území a že nenaruší dálkové pohledy.** V rozporu se zásadou legitimního očekávám nyní pořizovatel v návrhu MPP značně omezil zastavitelnost Pozemku stanovením neodůvodněné výškové limitace oproti stavu, jaký je podateli garantován dle platného územního plánu. Vymezením Pozemku v MPP bude absolutně zmařena investice podatele a podatel bude významně omezen na svém ústavně zaručeném vlastnickém právu.

37. Soulad Stavby s výškovou zástavbou v dotčeném území posoudili též přední architekti a odborníci, o jejichž závěry se opírá též pořizovatel MPP v Závazném stanovisku MHMP OÚR. Například v posouzení znalce - pana Zdeňka Lukeše je uvedeno, že: “*Nová sedmnáctiposchodová budova tvořit místní dominantu oblastí kolem stanice metra Budějovická. Jde o samostatně stojící vertikální hranol, který se ovšem nachází v oblasti, kde je výškových dominant více - v nejbližším okolí třeba o něco vyšší budova České spořitelny a další administrativy (cca 13 pater). Nejde ovšem o epicentrum výškové zástavby, ta se nachází severozápadněji, o něco blíže centra v oblasti stanic metra Vyšehrad- Pražského povstání- Pankrác. Ta má svůj předobraz již v meziválečných studiích a soutěžních návrzích.*[...] *Vyšší budovy navazující na partii Krče při Budějovické ulici a poblíž stanice metra Budějovická se všakjeví v jiném světle. Ty se ve výše zmíněných pozorovacích bodech (pozorovací body z rampy Pražského hradu a Letné) již prakticky neprojevují, resp. se stávají drobným kamínkem tvarové a barevné mozaiky horizontu bez rušivého vnímání To prokázaly i zákresy posuzované novostavby z významných pozorovacích bodů. Z tohoto hlediska se proto domnívám, že v dané lokalitě je možné postavit budovu přibližně proponované výše, aniž by to narušilo dálkové pohledy. Z hlediska bližších urbanistických vztahů jde opět o přirozenou dominantu - urbanismus této partie Krče vychází jednak z prvorepublikové regulace, tak i z nové „sídlištní“ osnovy, která původní regulaci s uzavřenými a polouzavřenými bloky již nerespektuje a pracuje zde s deskovými domy, solitérními bodovými domy a dalšími solitéry, jejich klasickým příkladem z 80. let je dům DBK. Z toho důvodu mi nová místní dominanta v dané lokalitě nepřipadá rušivá, naopak, představuje určitý pevný bod v urbanistické kompozici prostoru.*“ *Příloha: Posouzení znalce Zdeňka Lukeše.*

38. Pozitivně se k výšce Stavby vyjadřuje také pan doc. Ing. arch. V. A., v jehož posouzení je uvedeno, že: „*Oblast Pankráce („Pankrácká pláň ") - jedno z nejvýše položených míst v Praze, součást její prakticky nejvyšší čtvrti, místo, kde dlouhodobě probíhají jedny z nejkomplikovanějších procesů spojených s realizovanými i plánovanými stavbami a které proto patří k nejvíce diskutovaným v Praze. Toto území, jehož součástí je i lokalita navrhovaného Administrativního Centra Budějovická, které je předmětem tohoto posudku nelze pojmát ani řešit odděleně, bez souvislosti 5 okolní stávající, novou i plánovanou výstavbou. Jedná se především o kontext s jednotlivými městskými prostory podél ulice Na Pankráci a Budějovické tvořících trasu, po které můžeme sledovat nejprve prostor s rekonstruovaným Kongresovým centrem s dostavěným administrativním komplexem z roku 2000. [...] Jedním z rozhodujících prostorů pro této linii je oblast tzv. „pentagonu ", tedy prostoru ve tvaru pětiúhelníka tvořeném ulicemi Na Pankráci - Na Strži - Milevská - Marie Pujmanové - Hvězdová. Podle mého názoru celkově pojetí navrhované administrativní budovy Budějovická - Vyskočilova do tohoto širokého kontextu přirozeně zapadá s tím, že jeho jednoduchá a čistá hmotová kompozice i střídlivý, klidný a jasně čitelný výraz zcela nekonfliktně a logicky doplňuje strukturu stávající i nové zástavby tvořící prostor Budějovického náměstí, které určitým způsobem uzavírá, přičemž vhodně koresponduje s protívahou výškové budovy České spořitelny. Ve struktuře uvedené zástavby hraje podle mého názoru pozitivní roli i celková výška navrhované budovy a také jej i proporce (štíhlosti, kdy předpokládaných 17 nadzemních podlaží sympaticky koresponduje s 20 podlažími zmíněné budovy České spořitelny a zároveň svým štíhlým a pregnantním tvarem tvoří příznivou protíváhu výrazným hmotám 13 patrové budovy Reifeizen Banka Office Park (jeho 12 patrovou nárožní partii) s horizontální texturou. Zásadním momentem posouzení navrhované administrativní budovy Budějovická- Vyskočilova je ovšem její působení v panoramatu města, zejména pak při pohledech z míst, které jsou považována za exponovaná. V panoramatu Pankráce se v tomto smyslu uplatňuje především 27 patrová budova Empiria, hotel Panorama, hotel Fórum, který má 27 pater a City Tower, která je 27mi patrová. V pozadí tuto siluetu doplňuje 20tí patrová budova České spořitelny. Z památkových hledisek se jako nejvíce konfliktní považují právě tyto budovy na Pankráci, hlavně samozřejmě proto, že jsou viditelné ze všech pohledových misí jako Letná, rampa Pražského hradu, Petřín atd. Problematika siluety zástavby Pankrácké pláně projevující se v její m horizontu i v celkovém obrazu města, zejména pokud se týká existujících výškových budov, je tedy zatím stále bez konečného, definitivního výsledku. V jednom však při všech problematikách a diskusích panuje naprostá shoda napříč všemi názorovými skupinami Jedná se o zpevnění a i o určité zvýšení horizontu "nízké" hladiny zástavby, která se z exponovaných pohledů jeví jako v podstatě souvislá tak, aby se docílilo optického snížení výškových rozdílů uvedených výškových budov od této souvislé hladiny zástavby a tak došlo k „ změkčení" kontrastu výškových budov v siluetě Pankráce. Z toho důvodu také byly postaveny stavby na příklad „Kavčí hory Office Park" s dominantou 12 podlažní budovy, nebo 18 podlažní administrativní budovy „Filadelfla " v areálu BB- Centra. Z toho lze odvodit, že jsou - li v předmětné oblasti navrhovány stavby, které jsou z exponovaných pohledů vnímány jako součást struktury horizontu, pak nejen že neznamenají z hlediska panoramatu Prahy konflikt, ale naopak znamenají svým způsobem přínos. Tuto skutečnost jednoznačně pozitivně potvrzují zákresy navrhované administrativní budovy Budějovická - Vyskočilova do panoramatických pohledů. [...] Návrh „Administrativního Centra Budějovická - Vyskočilova" v Praze 4 považuji jak z hlediska místních, tak celoměstských souvislostí za nekonfliktní a přínosný".* *Příloha: posouzení pana doc. Ing. arch. V. A.*

39. Ke Stavbě zpracoval posudek také pan JUDr., PhDr. J. P., který odůvodňuje, že “*Budova má 17 NP, přičemž vícepodlažní parter s převýšením by mohl tvořit směrem do veřejného prostoru výrazný uliční prvek Území Pankráce ftzv. „ Pankrácké pláně") je jedním z nejvýše (na pohledových horizontech města Prahy) položených míst. Toto území se stalo předmětem soustředění investičních činností směřující k výstavbě relativně kompaktního celku výškových budov (v žádném případě nelze mluvit o „mrakodrapech") převážně administrativního, ale také obytného charakteru se směsí staveb pro poskytování různorodých služeb. V tomto smyslu nutno návrhu přiznat chvályhodné úsilí o uchopení veřejného prostranství a jeho obohacení vícepodlažním parterem. Celkové navrhované umístění stavby má tvořit mohutnější kompoziční nároží, v ulici Budějovické respektující linii ulice; ve vztahu k ulici Vyskočilové je koncept poněkud oslaben tím, že sleduje rastr panelových domů, s nimiž tvoří jakýsi trojúhelník veřejného prostranství, avšak bez bližší vazby na protilehlou stavbu, která linii ulice Vyskočilovy a formou jejího zaústění do ulice Budějovické sleduje. Posuzovaný záměr, resp. dotčené území nelze pojmát ani řešit bez souvislosti s širším urbánním konceptem, nikoliv pouze s bezprostředně navazujícím, strukturálně značně různorodým okolím. Jedním z městsky a investičně nejvýznamnějších prostorů je oblast „pentagonu tedy prostor pětiúhelníka tvořeném ulicemi Na Pankráci - Na Strži - Milevská - Marie Pujmanové - Hvězdová. Na tomto území se postupně rodí historicky uvažovaná pražská „city". Právě potřeba obnovy a nové výstavby veřejných prostranství vedla k vybudování náměstí, které je situováno v bezprostřední vazbě na stanici metra „Pankrác", jemuž na jihu dominuje výšková budova Empiria, objekt City Point, City Tower a hotel Corinthia. Podle názoru posuzovatele tento investiční záměr do celkového architektonického a urbánního kontextu cele zapadá. Volba kompaktní, lapidární hmoty se zvýrazněným parterem má značný potenciál zlepšení kvality veřejného prostoru na křížení ulic Vyskočilovy, Budějovické a Olbrachtovy. Jak plyne z vizualizace a zákresů do fotografií\ navrhované hmoty jsou kompatibilní s dosavadním vývojem a mohou se stát jeho integrální a kvalitně přínosnou součástí. Zvolená výška stavby odpovídá urbánní souvislosti (posuzovatel je přesvědčen, že místu by odpovídala i zástavba vyšší, aniž by se i tak dostávala do kolize s ochranou pohledového horizontu). V panoramatu Pankráce se pohledově výrazně uplatňuje především budova Empirie, hotel Panorama, hotel Fórum a City Tower (ve všech případech o cca 20 až 27podlažích). V této struktuře navrhovaný záměr nevytváří samotnou konkurenční stavbu, která by jakkoliv zásadně ovlivnila pohledové parametry celého prostoru Pankráce. Posuzovatel se ztotožňuje s názorem, který považuje účelnou a kvalitně koncipovanou dostavbu „city" na Pankrácké pláni za správnou a neomezující nikterak hodnoty Pražské památkové rezervace. Má - li být tato výstavba přínosem městu musí především vycházet z nevyšší architektonické kvality a z respektu staveb k veřejnému prostranství a jeho utváření. K tomuto cíli má investiční záměr, s drobnými urbánními výhradami, nepochybně nakročeno. Pan JUDr., PhDr. Plos závěrem ukončuje posuzovaný návrh „Administrativního Centra Budějovická - Vyskočilova" v Praze 4 v urbánním prostoru Pankrácké pláně považuji jak z hledisek urbánních, tak z hledisek památkové péče a obecně architektonických (a to do té míry, do jaké je možné vzhledem ke stadiu projektové přípravy tuto stavbu posoudit) za akceptovatelný a nekonfliktní. Jeho realizaci lze doporučit.“.* *Příloha: posouzení pana JUDr., PhDr. J. P.*

40. **Výšku Záměru ověřil a odsouhlasil též IPR (zpracovatel MPP).** IPR ve Vyjádření z 5. 6. 2012 explicitně konstatoval, že "*Akceptujeme navrhovanou výšku budovy 72 m (341 m n.m.), která koresponduje se stávajícím objektem České spořitelny 74 m (343 m n.m.), situované v jižní straně náměstí.*". Výšku Stavby odsouhlasila také Gremiální rada EPR dne 11. 9. 2013 a tato výška byla Gremiální radou souhlasně ověřena variantním zákresem do 3D modelu.

41. **Nejenže je omezením výškové zástavby na Pozemku narušeno legitimní očekávání podatele, ale výškové omezení není vůbec racionálně odůvodněno.** Pozemek se nachází v lokalitě stávající výškové zástavby a též v odůvodnění MPP je uvedeno, že "*Nejvyšší stavby mají výšku i 100 m spoluutváří panorama města již po několik desetiletí. Z těchto hodnot, ale nikoliv pouze na základě těchto hodnot, jsou definována rozmezí podlažností výškové regulace Metropolitního plánu.*". Tyto nejvyšší stavby se nacházejí právě v blízkosti Pozemku. Jedná se o nejvyšší dům v Praze s výškou 109 m, který se nachází na Pankrácké pláni a nejvyšší obytný dům s výškou 104 m, jenž stojí také na Pankrácké pláni. Dle odůvodnění MPP je z hlediska dálkových pohledů důležité také to, že tyto stavby jsou ale od Pražského hradu vzdálené 5 km, respektive 7,5 km. Tyto skutečnosti ale stanovením podlažností na Pozemku zjevně nevzal pořizovatel vůbec v úvahu.

42. Pozemek, na kterém má být realizována Stavba, se nachází od Pražského hradu dokonce cca 8,8 km. Není tak odůvodněno, aby byl podatel omezen na svém vlastnickém právu podlažností RNP 12, a bylo mu tak znemožněno realizovat Záměr. Stavba, která má být realizována, je znatelně nižší než nejvyšší stavby na Pankrácké pláni, a dokonce se nachází ve větší vzdálenosti od exponovaných bodů. Vyšší výšková hladina by tak nenarušila panorama, neboť by Stavba byla „zastíněna“ vyššími budovami na Pankrácké pláni. **Pokud by byla výšková hladina na Pozemku stanovena tak, aby bylo možné Záměr realizovat, tedy podlažnost RNP 27, 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 by ani jakkoliv narušena stávající výšková zástavba v Lokalitě 533 ani lokalitách sousedních.**

43. V Lokalitě 533 i v její dohledové blízkosti se již výšková zástavba nachází. Není dán proto žádný důvod, aby na Pozemku, který byl ze strany HMP podateli prodán za účelem realizace Záměru, byla zástavba takto významně omezena. **Aktuálně navrhovaným výškovým omezením na Pozemku bude realizace Záměru absolutně znemožněna a podateli tím vznikne nenávratná škoda značného rozsahu.**

44. Nadto je takové omezení základních práv podatele neodůvodněné a při pořizování MPP nejsou tímto dodržovány základní zásady, kterými jsou povinny orgány samosprávy se při přípravě územního plánu řídit (k základním zásadám a zásahu do práv podatele blíže níže). Pořizovatel i další subjekty zainteresované do pořizování MPP opakovaně souhlasily s umístěním Stavby do území a potvrdily tak, že Stavba zapadá do urbanistického rázu dané lokality. To ostatně potvrdili také výše jmenovaní odborníci, na jejichž posouzení podatel odkazuje prostřednictvím těchto námitek. **Navzdory tomu pořizovatel nijak neodůvodnil neopodstatněné snížení výškové regulace na Pozemku a de facto tak rezignoval na svou zákonnou povinnost.**

#### VII. VYMEZENÍ POZEMKU V NÁVRHU MPP NEDŮVODNĚ ZASAHUJE DO ZÁKLADNÍCH PRÁV PODATELE

45. Vymezením Pozemku v návrhu MPP je podatel významně a nepřiměřeně omezen na svém vlastnickém právu. Vlastnické právo je jedním ze základních ústavně zamčených práv zakotvených v čl. 11 Listiny základních práv a svobod („Listina“<sup>4</sup>). 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.

46. Omezení vlastnických práv nesmí dle judikatury správních soudů přesáhnout spravedlivou míru<sup>4</sup> a musí být v souladu se zásadou proporcionality.<sup>5</sup> 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.*“<sup>6</sup>

Z citovaného rozhodnutí je zřejmé, že aby se jednalo o **zásah do vlastnického práva v mezích spravedlivé míry, musí být takový zásah činěn v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším z možných způsobů, nediskriminačním způsobem a s vyloučením jakékoliv libovůle. Pokud bude přijat MPP v navrhované podobě, nebudou tyto limity zásahu v případě vymezení Pozemku naplněny.**

47. 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 Pozemku, která výrazně omezuje jeho zastavitelnost, není odůvodněna. V souladu se zásadou proporcionality je pořizovatel povinen zkoumat, zda nelze zamýšleného cíle dosáhnout též jinými vhodnějšími prostředky. Zamýšleného cíle by bylo nejen možné dosáhnout jinými vhodnějšími prostředky, ale zamýšleného cíle nelze takto omezující výškovou regulací na Pozemku dosáhnout vůbec. Pozemek se totiž nachází v území zastavěném výškovými budovami a přirozeně tak do tohoto území zapadne a dotvoří jej. Jakákoli nová zástavba na Pozemku nebo v jeho okolí vyšší než aktuálně navrhovaný limit 12 RNP tak v žádném případě nemůže mít negativní vliv v daném území. Nadto není Stavba ani nejvyšší stavbou v území.

48. 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.**

Vymezení Pozemku v návrhu MPP je v rozporu se zásadou legitimního očekávání a právní jistoty

49. V procesu územního plánování hraje též významnou roli zásada legitimního očekávání. 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.<sup>7</sup>

50. Při vymezení způsobu využití Pozemku v MPP nebylo ke stávajícímu způsobu využití přihlédnuto. Způsob využití Pozemku je v MPP vymezen v přímém rozporu s vydaným, byť nepravomocným, územním rozhodnutím. Současně je vymezení **v rozporu s již dříve opakovaně vysloveným závazným názorem pořizovatele MPP (MHMP OÚR) a zpracovatele MPP (IPR),** že výška Stavby je v souladu s územním plánem a že Stavba zapadá do stávající urbanistické struktury a stávajících hodnot výškové hladiny.

51. Na základě skutečnosti, že HMP prodalo za účelem realizace Záměru podateli Pozemek, dále s ohledem na opakované kladné posouzení výšky Stavby pořizovatelem i zpracovatelem MPP a na základě skutečnosti, že bylo vydáno územní rozhodnutí, územní rozhodnutí přeložka i stavební povolení SSZ, **podatel legitimně očekával, že na Pozemku bude možné skutečně Stavbu umístit a realizovat** - a to i po případných změnách územního plánu nebo v případě přijetí nového územního plánu. **Dle MPP již nebude možné realizovat Stavbu v takovém rozsahu,** (i) v jakém s ním souhlasilo HMP i MČ4 při prodeji Pozemku a v rozsahu, (ii) v jakém sním souhlasil pořizovatel a zpracovatel MPP v průběhu územního řízení, a(iii) na který bylo vydáno územní rozhodnutí. Nadto bylo podniknuty příslušné potřebné kroky k realizaci Stavby, na které vynaložil podatel vysoké finanční prostředky, a to především na umístění

Přeložky na základě pravomocného územního rozhodnutí přeložka a realizace SSZ na základě pravomocného stavebního povolení SSZ.

52. Vymezením Pozemku 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.<sup>8</sup>

Vymezení Pozemku v návrhu MPP je diskriminační

53. Stanovená výšková regulace na Pozemku je **s ohledem na stanovení výškové regulace na obdobných pozemcích jiných vlastníků v území diskriminační**.

54. Na pozemcích pare. č. 1255/1, 1255/48, 1257/4 ,1254/67, 1254/28, k. ú. Krč, které se v návrhu MPP nachází v lokalitě 060/Budějovická, je navrženo rozmezí podlažnosti 27 RNP<sup>9</sup> (tj. max. 27 pater, max. 100 m). Na těchto pozemcích tak lze realizovat stavby podstatně vyšší než na Pozemku. Podatel si je vědom, že na těchto pozemcích stojí např. výšková budova České spořitelny nebo Raiffeisenbank, avšak navrhovaná podlažnost zde bude platit i pro případy změn těchto staveb, nebo nahrazení staveb stavbami novými. Přitom z hlediska stávající urbanistické struktury a stávajících hodnot výškové hladiny se jedná o pozemky obdobné jako Pozemek. Obdobně tak platí ohledně pozemků v lokalitě 058/Horní Pankrác. **Není dán proto legitimní důvod, aby byl podatel na svém vlastnickém právu omezen nepřiměřeným způsobem oproti vlastníkům obdobných pozemků v území.**

55. **Pokud bude MPP přijat v navrhovaném znění a nebude námitkám vyhověno, bude MPP ve vztahu k Pozemku diskriminačně** Podle judikatury správních soudů může být nezákonnost územního plánu způsobena i tím, že pozemek vlastníka dotčeného územním plánem nepodléhá vlastníkem požadované regulaci. Tímto by totiž byl vlastník územním plánem nepřímo diskriminován. Nejvyšší správní soud opírá tyto závěry o dodržování zásady rovného zacházení, podle které v řešeném případě *"Pro kroky, které se dotknou subjektivních práv jednotlivců, zvláště pak jejich práv vlastnických, však musí existovat racionální důvody a takové kroky zásadně mají, je-li to rozumně možné, dopadat na jednotlivce v obdobném postavení obdobně a zasahovat do jejich práv co nejméně, jak je to jen rozumně možné. Územní plánování již tím, že omezuje vlastníka ve škále možných způsobů využití svého majetku, znamená takový zásah do vlastnického práva ze své podstaty, a proto pro každé omezení z něho plynoucí musí existovat patřičný legitimní důvod. Cokoli jiného by byla svévole, která ani v rámci politického rozhodování není obecně vzato přípustná."*<sup>10 11</sup>.

56. **Pokud bude MPP přijat v navrhovaném znění, bude podatel značně znevýhodněn oproti vlastníkům shora vyjmenovaných pozemků v lokalitě 060/Budějovická a v lokalitě 058/Horní Pankrác. Tímto pak bude podatel nepřímo diskriminován a MPP bude v části dotýkající se Pozemku nezákonný.**

**VI. PŘIJETÍM MPP VZNIKNE PODATELI NENÁVRATNÁ ŠKODA**

57. Případným neakceptováním námitek vznikne podateli značná nenávratná škoda. Tato škoda by nebyla proporcionální vzhledem k cílům sledovaným navrhovanou výškovou regulací, která je v případě Pozemku navíc protiprávní. Podatel bude v případě, že by jeho námitky nebyly akceptovány, **požadovat po HMP úhradu způsobené škody.**

58. Náhradu škod za omezení způsobená územním plánem reguluje § 102 stavebního zákona. Ustanovení § 102 odst. 2 stavebního zákona k tomu výslovně uvádí, že *vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku.*

59. Citované ustanovení stavebního zákona je přitom aplikovatelné i v případě změny funkčního využití konkrétní plochy, což ostatně potvrzuje také odborná literatura, cit.: *"Za zrušení zastavění pozemku je nutné považovat i změnu funkčního využití plochy, ve které se daný pozemek nachází, například pokud se změní plocha určená pro výrobu na plochu pro bydlení aj."* Pakliže lze považovat za omezení ve smyslu § 102 odst. 2 stavebního zákona změnu funkční plochy přijetím nového územního plánu, je zřejmé, že se tato zákonná úprava aplikuje i v případě snížení výškové regulace na Pozemku, kdy dochází stejným způsobem k omezení zastavitelnosti Pozemku v neprospěch podatele.

60. Nárok na náhradu škody způsobené podateli vyplývá také z přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny, dle kterého platí následující: *„Vylvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu."*

61. Vdaném případě dochází knedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení možnosti využití vlastnického práva podatele oproti stávajícímu stavu. Přímou aplikaci čl. 11 odst. 4 Listiny potvrzuje i judikatura soudů. Lze zmínit např. rozhodnutí Ústavního soudu ČR ze dne 19. 12. 2017, sp. zn. III. ÚS 950/17 a dále lze odkázat také na navazující judikaturu v konkrétních případech. Například v rozsudku ze dne 20. 4. 2021, č. j. 12 Co 43/2021- 148 Městský soud v Praze potvrdil napadený rozsudek, kterým přiznal žalobci náhradu za omezení vlastnického práva změnou územního plánu (v daném případě zakotvením územní rezervy) a konstatoval:

*„V tomto případě nebyl žalobou uplatněn nárok na náhradu podle § 102 StavZ, ale jak je přímo v žalobě uvedeno, žalobci již vyšli ze závěrů Ústavního soudu v nálezu sp.zn. III. ÚS 950/17 a domáhali se náhrady za omezení svého vlastnického práva. ... V souzené věci však soud I. stupně v souladu se žalobou vycházel z přímo aplikovatelného čl. 11 odst. 4 ZLPS/"*<sup>1</sup>

62. Vztah mezi § 102 stavebního zákona a obecného nároku na náhradu škodu popisuje judikatura Nejvyššího soudu jednoznačně tak, že tyto nároky stojí vedle sebe (rozsudek z 27. 10. 2015, sp. zn. 25 Cdo 3444/2013):  
*„Vydání (změna) územního plánu zastupitelstvem obce je výkonem veřejné moci podle stavebního zákona svěřené do samostatné působnosti obce a nárok účastníka na náhradu tím způsobené škody, který nepodléhá režimu náhrady za změnu v území podle ) 102 odst. 2 StavZ, se posuzuje podle zákona č. 82/1998 Sb"*

63. Na základě výše uvedeného je však zřejmé, že podatel je oprávněn se po HMP, v případě, kdy nebude vyhověno jeho námitkám, domáhat náhrady škody jak na základě § 102 odst. 2 stavebního zákona, tak na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny. S ohledem na bezprecedentní zásah do jeho vlastnických práv, který by byl způsoben přijetím MPP v navrhované podobě, je navrhovatel samozřejmě připraven tak učinit.

64. Přijetím MPP v navrhovaném znění by byla podateli způsobena škoda zejm. v důsledku zmaření realizace Záměru a zmařením již realizované Přeložky a SSZ, které byly realizovány právě a pouze pro účely budoucí realizace Záměru, kterou podatel legitimně očekával. Škoda má přitom především následující podobu:

- Vynaložené náklady na koupi Pozemku od HMP za účelem realizace Záměru;
- Vynaložené náklady na projektovou dokumentaci pro umístění stavby a úpravy projektové dokumentace z důvodu nezákonného postupu stavebního úřadu;
- Snížení hodnoty pozemků v důsledku (nedůvodné) výškové regulace;

- Vynaložené náklady na projektovou dokumentaci pro realizaci Přeložky a vynaložené náklady na samotnou realizaci Přeložky;
- Vynaložené náklady na projektovou dokumentaci pro realizaci SSZ a vynaložené náklady na samotnou realizaci SSZ.

65. [Výši škody způsobené takto nezákonným vymezení Pozemku v MPP nelze v daném čase určit přesně, nicméně rámcově podatel odhaduje její výši k dnešnímu datu na cca stovky milionů korun českých.

66. Jestliže bude přijat návrh MPP v současné podobě a podateli bude způsobena škoda související se snížením výškové regulace na Pozemku, podatel je připraven se svých oprávněných nároků na náhradu škody domáhat po HMP.

VII. SHRnutí

67. Vymezením Pozemku v MPP dochází k nedůvodnému, nelegitimnímu a nelegálnímu omezení možnosti výkonu vlastnického práva podatele oproti stávajícímu stavu, jelikož stanovém výškové regulace na Pozemku hrubě zasahuje do ústavně zaručeného vlastnického práva podatele, a to především z níže uvedených důvodů:

1) Výšková regulace navržená prostřednictvím MPP na Pozemku je v rozporu se Zásadami, jelikož významně omezuje rozvoj ekonomických aktivit a vznik nových pracovních příležitostí v lokalitě Pankrác, což je jedním z požadavků Zásad na rozvoj této lokality.

2) S umístěním Stavby do území souhlasily HMP, MČ4 a IPR, kdy v návaznosti na to bylo vydáno pro Stavbu územní rozhodnutí, které jednoznačně potvrdilo soulad Stavby s urbanistickým charakterem dotčené lokality.

3) Návrh výškové regulace ve vztahu k Pozemku je ze strany HMP a IPR neodůvodněný, když především ignoruje odborná posouzení potvrzující vhodnost umístění Stavby do území, jakož předchozí stanoviska HMP, MČ4 a IPR.

4) Návrh MPP narušuje nespravedlivým způsobem legitimní očekávání podatele, který od HMP zakoupil Pozemek za účelem realizace Stavby v podobě, která již navíc byla stavebním úřadem aprobována jako přípustná na základě vydaného územního rozhodnutí. Nad to byla za účelem budoucí realizace Stavby již realizována Přeložka a SSZ, na které podatel vynaložil finanční prostředky v řádu desítek milionů korun.

5) Podatel je navrhovanou podobou MPP neopodstatněně diskriminován oproti vlastníkům ostatních pozemků v dotčené lokalitě, na kterých již byly a dále mohou být realizovány stavby, které jsou vyšší, než navrhovaná Stavba.

Pakliže nebude námitkám podatele vyhověno, bude podatel nucen domáhat se svých nároků na náhradu škody po HMP, jelikož potenciálním přijetím úpravy výškové regulace na Pozemku může být podateli způsobena škoda velkého rozsahu (spočívající především v nákladech na koupi Pozemku, nákladech na realizaci projektové dokumentace a inženýrských činností za účelem vydání územního rozhodnutí, škodě způsobené značným snížením hodnoty Pozemku apod.).

VIII. Návrh

68. S ohledem na výše uvedené skutečnosti podatel žádá, aby na Pozemku byla stanovena podlažnost 27 RNP v souladu s čl. 98 odst. 3 návrhu MPP, respektive aby návrh MPP umožňoval umístění, povolení a provedení Stavby v aktuální podobě, která je předmětem územního řízení.

Účastník zastupuje 1 fyzickou osobu - viz detail podání.

I. Úvod

1. Podatel je vlastníkem pozemku par. č. 426/3 v k.ú. Březiněves, obec Praha (dále jen „Nemovitost“).
2. Podatel je tak jako vlastník Nemovitosti a budoucí dotčená osoba dle § 52 odst. 2 stavebního zákona přímo dotčen návrhem Územního plánu hlavního města Prahy označený jako Metropolitní plán ve verzi „Upravený návrh k projednání dle § 52 stavebního zákona“ (dále jen „Metropolitní plán“).
3. Nemovitost je v Metropolitním plánu zahrnuta do lokality č. 922 / Ďáblice – Miškovice (stabilizované a nezastavitelné území).
4. Podatel zamýšlí na Nemovitosti tj. na pozemku par.č. 426/3 realizovat výstavbu osmi rodinných domů o maximálně dvou nadzemních podlažích (dále jen „Záměr podatele“). Záměr navazuje na stávající zástavbu rodinných domů v ploše 236 / Březiněves tj. zastavitelné území, vesnické struktury, obytné, stabilizované.

II.

Námitka

5. Podatel proto k návrhu Metropolitního plánu uplatňuje následující námitku:

V části Metropolitního plánu nesprávné zařazení pozemku p.č. par. č. 426/3 v k.ú. Březiněves, obec Praha do lokality č. 922 / Ďáblice – Miškovice na místo zařazení do plochy 236 / Březiněves.

Podatel namítá, že zařazení pozemku p.č. par. č. 426/3 v k.ú. Březiněves, obec Praha organicky navazuje na stávající zástavbu rodinných domů plochy 236 / Březiněves. Zatímco od plochy č. 922 / Ďáblice – Miškovice je pozemek podatele oddělen komunikací II/243.

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 do lokality č. 922 / Ďáblice – Miškovice, který zasahuje do plochy 236 / Březiněves.

Podatel má legitimní očekávání, že lze Nemovitost využít k zástavbě rodinnými domy obdobně jako sousední pozemky ve vlastnictví jiných vlastníků, na které by svou zástavbou plynule navázal. Využití pozemku k zástavbě rodinných domů by se pouze dotvořilo stávající stabilizované území.

III.

Závěr

6. S ohledem na výše uvedené podatel navrhuje, aby bylo výše uvedené námitce zcela vyhověno a navrhovaná změna byla zapracována do Metropolitního plánu.

Připomínky k návrhu Metropolitního plánu

S ohledem na práva společnosti (dále jen „VZLÚ“) jako vlastníka pozemků dle LV 433 viz příloha 1 v katastrálním území Letňany, lokalita dle navrhovaného Metropolitního plánu 600/Letov, 505/Sídlíště Letňany a 179/U výstaviště Letňany, Vám sdělujeme následující připomínky k návrhu Metropolitního plánu:

Metropolitní plán v některých částech výše uvedených lokalit nerespektuje současnou výšku zástavby nacházející se v areálu VZLÚ. Proto navrhujeme změnu výškové regulace (červené číslíce) viz Příloha č. 2, která odpovídá reálné podlažnosti (výškám) objektů, které se v dané lokalitě již nacházejí a zároveň respektuje plánovaný rozvoj areálu VZLÚ, který byl schválen Ministerstvem financí (jediný akcionář VZLÚ).

Příloha č. 3 dokumentuje příklady reálné podlažnosti objektů v areálu VZLÚ. Umístění výškové regulace 2.NP do velké části produkčního areálu je nevhodné a pro budoucí rozvoj lokality

2208	MHMPXPJ2UFJP	Připomínka	MHMPXPJ2UFJP	3008051	Jiné
2209	MHMPXPJ1SJWB	Námítka	MHMPXPJ1SJWB	3008065	Jiné
2209	MHMPXPJ1SJWB	Námítka	MHMPXPJ1SJWB	3008066	Nesouhlas

velmi omezující.  
S ohledem na výše uvedené připomínky si Vás dovoluujeme požádat o změnu návrhu Metropolitního plánu.

**Připomínka k návrhu Metropolitního plánu hl.m. Prahy týkající se pozemků parc.č. 1729/93, 1729/92 a 1729/52 k.ú.Ďáblice**  
V rámci připomínkového řízení uplatňujeme jako vlastník předmětných pozemků následující připomínku. V předkládaném metropolitním plánu jsou naše pozemky určeny jako pozemky určené k zastavění (modře šrafováno). Zároveň je ale navrženo tunelové vedení na přípravu Vysokorychlostní tratě. Potřebovali bychom se ujistit, že vedení VRT bude v takové hloubce pod povrchem, že nedojde ke kolizi s případnou výstavbou na povrchu a bude umožněno standardní založení nepodsklepeného obchodního objektu, ať na základové desce nebo na pilotách.  
Účastník zastupuje 1 fyzickou osobu - viz detail podání.

**Námítka se týká území „Dotvoření území mezi D1 a stávající zástavbou podél ulice Formanské a Újezdem“**

Účastník je mj. vlastníkem pozemků s parc. č. 213/17, 214/36, 214/80, 214/81, 214/82, 214/83, 214/84, 214/431 zapsaných na listu vlastnictví č. 122 pro katastrální území Újezd u Průhonic u Katastrálního úřadu pro hl. m. Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**Pozemky**“).

V současné době jsou Pozemky vedeny jako územní rezerva a jsou potenciálně zastavitelné.

Dle účinného územního plánu je využití pozemků v oblasti určeno takto:

**ÚZEMNÍ REZERVA – území všeobecné smíšené**

**Hlavní využití území:** 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 území:** Polyfunkční stavby pro bydlení a občanské vybavení v souladu s hlavním využitím, s převažující funkcí od 2. nadzemního podlaží výše (např. bydlení či administrativu 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 území:** 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.

**Kód míry využití území:** D

**Další podmínky využití území:** koeficient zeleně KZ se volí na základě průměrné podlažnosti, definované jako celková hrubá podlažní plocha / zastavěná plocha. Způsob výpočtu průměrné podlažnosti a KZ upřesňuje Příloha A Odůvodnění - Metodická příloha. ROZVOLNĚNÁ ZÁSTAVBA je zástavba s nízkou mírou využití území, tvořená samostatnými stavbami či malými skupinami staveb (izolované domy, dvojdomy), které obvykle netvoří souvislou uliční frontu. ROZVOLNĚNÁ ZÁSTAVBA MĚSTSKÉHO TYPU je území, ve kterém jsou umístěny samostatné stavby, skupiny staveb, nebo stavby v otevřených blocích, které nemusí tvořit souvislou uliční frontu. ZÁSTAVBA MĚSTSKÉHO TYPU zahrnuje uzavřené nebo polootevřené bloky a objekty, tvořící souvislou uliční frontu. KOMPAKTNÍ ZÁSTAVBA MĚSTSKÉHO TYPU je tvořena převážně uzavřenými bloky a souvislou uliční frontou. VELMI KOMPAKTNÍ ZÁSTAVBA MĚSTSKÉHO TYPU je tvořena uzavřenými bloky, tvořící souvislou uliční frontu s vysokou mírou využití území.

Dle návrhu metropolitního plánu v posledním navrhovaném znění mají být Pozemky zařazeny do nezastavitelného území.

Na požadovaném území v oblasti, kde se nacházejí Pozemky momentálně probíhá návrh na změnu Územního plánu č. 236/2019, a to z důvodu předvídatelnosti a kontinuity rozvoje v území, který reflektuje záměr „Objemové studie Újezd u Průhonic“. V té souvislosti vlastník požaduje změnit hranice lokality 399 Kateřinky a 936 Hrnčíře-Kateřinky v plochách vymezených Pozemky.

Záměr Objemová studie Újezd u Průhonic, jenž účastník přikládá k tomuto podání, byl schválen zastupitelstvem Městské části Praha – Újezd dne 20.10.2021.

V případě, že by nebyla zachována možná kapacita zástavby, došlo by k nepředvídatelnému zmaření investice vlastníka týkající se Pozemků, které by nadále nebyly zařazeny mezi pozemky potenciálně využitelné jako pozemky stavební.

Vlastník dále konstatuje, že navrhovaný záměr dle Objemové studie Újezd u Průhonic vhodně doplňuje nevyužitě území mezi dálnicí a stávající zástavbou, vymezuje novou rozvojovou sledující urbanizační koridor podél dálnice D1. Vhodně tak dotváří urbanistickou tvář místa a dovolí vhodnou expanzi stávající zástavby. Z tohoto důvodu účastník navrhuje rozšířit lokalitu č. 399 „Kateřinky“ a její rozvojové území v kategorii stávající struktury s obytným využitím s mírou využití rozvojových ploch a výškovou regulaci stanovit na úroveň 6.

Vlastník dále namítá, že v Metropolitním plánu není řešen prostor pro umístování polí fotovoltaických panelů, jejichž využívání jako zdrojů obnovitelné energie je současnou legislativou stále více vyžadováno, a pro které jsou například jižní svahy protihlukových valů podél dopravních tepen naprosto ideální a vhodné. Postup pořizovatele návrhu metropolitního plánu nedůvodně zasahuje do vlastnických práv účastníka, kdy by zamýšlenou změnou došlo ke značnému znehodnocení majetku vlastníka a jím dosud vynaložených investic. Současně nemá navrhovaná změna v územním plánu je neúčelné zejména s ohledem na povahu Pozemků: předmětné pozemky se nacházejí v pásu mezi dálnicí a ulicí Formanská, na kterou již nyní navazuje obytná zástavba, která by mohla být vhodně doplněna způsobem, který by uceleně doplnil stávající obytné území mj. o plochy využitelné



v souvislosti s užíváním obytných zón. Stávající stav nelze označit za ideální, když současná obytná oblast není začleněna do okolního území a je zjevné, že její doplnění by přispělo stabilizaci území. Daná oblast by měla být v rámci dalšího rozvoje doplněna o prvky oddělující rušnou dálnici od obytné zóny: toho však prozatím nebylo a nebude dosaženo využitím pozemků v oblasti jako leso-zemědělských / rekreačních dle návrhu metropolitního plánu. S odkazem na shora popsany stávající stav účinného územního plánu by mohlo být dosaženo uspokojivého a celistvého charakteru území.

Navrhovaná změna stávajícího způsobu využití území je značná, a proto je na pořizovateli návrhu metropolitního plánu, aby se řádně vypořádal s odůvodněním navrhovaných změn ve světle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 6.6.2013, sp. zn. 1 Aos 1/2013: „(...) byt 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. **Má-li však dojít k tomu, že jsou výrazně redukovány stávající zastavitelné (avšak dosud nezastavěné) plochy, přičemž současně jsou vymezovány v jiné části území plochy s tímž způsobem využití, je třeba takový postup řádně, racionálně a transparentně zdůvodnit, aby byly rozptýleny pochybnosti o libovůli a arbitrárnosti při rozhodování o přijetí nového územního plánu.**“

Zamýšlenou změnou je však popisovaná kontinuita narušena, a to bez racionálního důvodu. Propojení obytných území mezi oblastí Kateřinky „399“ a Újezd u Průhonice „268“ by tak nemohlo být realizováno a byla by zcela ztracena vytvoření souvislé obytné zóny při zachování stávající nenavazující obytné zástavby. Změna způsobu využití území by tak poškodila jak vlastníky pozemků dosud nezastavěných, jejichž hodnota by klesla o desítky procent, tak vlastníky stávající výstavby, jelikož by nedošlo k začlenění této výstavby do uceleného obytného celku, a stávající zástavba by tak nadále vystupovala uprostřed polí, jako tomu je nyní. Označení dosud zastavěného území za stabilizované obytné území je v tomto směru dle účastníka úsměvné a čisté formální, neboť fakticky nelze tuto oblast a současnou výstavbu považovat za úspěšně včleněnou do území.

Účastník je přesvědčen, že lze sotva dosáhnout vytyčeného cíle uvedeného v textové části návrhu, který je stanoven takto: „Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Kateřinky se strukturou zahradního města. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita Kateřinky je vymezena jako lokalita zahradního města. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení pravidelné sítě veřejného prostranství, osou které je ulice Formanská, zachování homogenního výškového uspořádání zástavby, na vymezených rozvojových plochách doplnění zástavby dle stanovených regulativů, napojení nových veřejných prostranství na stávající a zlepšování propustnosti do sousedních krajinných lokalit.“ Oblast kolem ulice Formanská totiž není a dle návrhu ani nebude vhodně začleněna do okolní zástavby ani přírody. S ohledem na to, že v oblasti se nachází jen několik staveb, nelze konstatovat, že by se jednalo o homogenní stabilizovanou zástavbu: současná zástavba spíše jen izolovaně vystupuje „uprostřed pole“. Návrh dle objemové studie považuje za vhodnější, neboť umožňuje doplnit stávající výstavbu mezi dálnicí a ulicí Formanská jednak o další obytné zóny, jednak o veřejná prostranství a izolační prvky, které by razantně zvýšily kvalitu života nynějších i budoucích obyvatel.

**S ohledem na shora uvedené podává účastník námitku proti návrhu metropolitního plánu ve smyslu ust. § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, a návrh na zapracování změny dle přiložené dokumentace po projednání s Městskou částí Újezd.**

**1. Námitka neurčitosti a nejednoznačnosti MPP.**

Návrh MPP byl vyhotoven v měřítku 1:5000 a hranice jednotlivých ploch proto nejsou dostatečně určité, když nejsou definovány lomové body v souřadnicích a plán není zakreslen na podkladu katastrální mapy způsobem, který by byl určitý a jednoznačný. Pro porovnání je třeba zdůraznit, že aktuální územní plán z roku 1999 umožňuje přiblížení až do měřítka 1:200, tzn. je 25x přesnější. Neurčitost a z toho plynoucí nejednoznačnost výkresů je pak zvláště patrná na hranicích zastavitelných a nezastavitelných území, kde masivní ohraničení zastavitelného území znemožňuje určit a rozpoznat hranice pozemků. Podobnou neurčitost a nejednoznačnost přinášejí zákresy značek v mapách (např. záchytná / retenční nádrž), když umístění značky do výkresu s měřítkem 1:5000 je natolik neurčité, že znemožňuje určit jakých vlastníků se omezení dané umístěním dané infrastruktury dotýká. Tato neurčitost vede k nejistotě vlastníků pozemků a je schopna přivodit jim újmu, pokud se nebudou v rámci námitky bránit vůči všem alternativám, které z nepřesných a neurčitých zákresů mohou teoreticky vzejít.

**2. Námitka diskriminace vlastníků v krajinném rozhraní a Přípraži.**

Návrh MPP zavádí koncepci dostřednosti Prahy. Touto koncepcí dochází k umělému dělení hl. m. Prahy (jejíž hranice jsou definovány zákonem) na Prahu a „Přípraži“. 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 „Přípraži“ (viz. čl. 21 odst. 3 textové části MP). Tento záměr a potažmo celá koncepce však výrazně diskriminuje vlastníky pozemků v „Přípraži“ 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 „Přípraži“ 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. „Přípraži“ 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 „Přípraži“ je nadto definováno v rámci aktualizovaných zásad územního rozvoje AZÚR 5, které dosud nebyly schváleny.

**3. Námitka nezákonnosti MPP pro rozpor s nadřazenou dokumentací.**

Návrh MPP musí vycházet z aktualizovaných zásad územního rozvoje (AZÚR). Návrh MPP je však prezentován a veřejně projednáván, aniž došlo ke schválení AZÚR. Návrh MPP proto není v souladu s dokumentem, který má být dokumentem nadřazeným a tato vada činí MPP 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 Přípraži. Zpracovateli po veřejném projednání s dotčenými osobami v r. 2018 patrně došlo, že návrh MPP není v souladu s aktuálním zněním v té době platných ZÚR, proto schválil pořízení AZÚR 5 a též proces souběžného pořizování AZÚR 5 a MPP. Tato legislativní klička je však v rozporu se zásadou předvídatelnosti řízení o pořízení MPP, protože pojmy a kategorie v území, použité v MPP budou až následně schváleny v nadřazené dokumentaci ZÚR, tedy nejprve bude veřejně projednán MPP, aby teprve poté byly vydány AZÚR 5. Takový postup však odnímá účastníkům právo na ochranu před nesprávným úředním postupem zadavatele i pořizovatele AZÚR 5, protože ty v době projednání návrhu MPP nebudou platné, byť návrh MPP z těchto neplatných AZÚR 5 vychází. Návrh MPP musí být v souladu s nadřazenou územně-plánovací dokumentací (ZÚR), což evidentně není.

**4. Námitka nepřipustné kumulace rolí vydavatele a pořizovatele.**

Při pořizování MPP došlo k nepřipustnému souběhu rolí vydavatele a pořizovatele, a to skrze osobu Doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka. Pan architekt Hlaváček je od listopadu 2018 nejen 1. náměstkem primátora hl. m. Prahy, ale současně členem Rady hl. m. Prahy pro oblast územního rozvoje a územního plánu, životního prostředí, infrastruktury a technická vybavenosti a samozřejmě členem Zastupitelstva hl. m. Prahy. Pan architekt Hlaváček je zároveň osobou, která byla zodpovědná za pořizování MP, když byl až do září 2016 ředitelem Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, kde bylo zpracování MPP jeho hlavním úkolem. Územní plánování obecně (a územní plán Prahy speciálně) je natolik odbornou činností, že není reálné očekávat, že by role zastupitelů, kteří nejsou odborníci v této disciplíně byla „rovnocenná“. Členové kolektivních orgánů v takové záležitosti pochopitelně společně na stanovisko odborníka, kterým pan arch. Hlaváček bezpochyby je. Nicméně tato jeho odbornost s sebou nese i nespochybnitelný fakt, že v rámci Zastupitelstva není jedním hlasem ze šedesáti pěti. Naopak jeho role a postavení v orgánech obce je v této specifické záležitosti natolik výrazná, že každý jeho názor, návrh či souhlas je rozhodující pro výsledek rozhodování celého kolektivního orgánu. Tento souběh rolí z pohledu dotčených vlastníků znamená významné ohrožení nezávislosti rozhodování o jejich námitkách či připomínkách, když pan architekt Hlaváček z podstaty věci nemůže být nestranným za situace, kdy bude prosazovat schválení své vlastní několikaleté práce.

**5. Námitka nesrozumitelnosti a neurčitosti MPP.**

Metropolitní plán je nepochybně dokument, který zasahuje do majetkových práv vlastníků pozemků. Prostřednictvím povoleného využití území (pozemku) fakticky určuje tržní cenu pozemku. Jako obecně závazný dokument, který zasahuje do cizích majetkových práv pak musí splňovat zákonné požadavky na jednoznačnost, srozumitelnost a určitost právního úkonu. Podle konstantní judikatury je právní úkon nesrozumitelný, jestliže ani jeho výkladem nelze při objektivním posouzení zjistit, jaký obsah jím měl být vlastně vyjádřen. Neurčitý je pak právní úkon, kde vyjádření projevu je sice srozumitelné, avšak neurčitý je jeho obsah. Objektivně pochopitelný je pak právní úkon tehdy, může - li jej „typický adresát úkonu“ bez rozumných pochybností o obsahu odpovídajícím způsobem vnímat. Návrh MPP je prezentován způsobem umožňujícím dálkový přístup a je možné stáhnout všechny jeho části - grafické, textové i odůvodnění. Jedná se však o 22 GB dat, rozdělených do stovek souborů, které jsou přehledné a srozumitelné jen zdánlivě. Typický adresát, který je vlastníkem pozemku, tedy nedostává budoucí závaznou právní normu zpracovanou způsobem, který by byl pro něj srozumitelný a určitý bez toho, aby si najal specialisty na územní plánování. V rámci této námitky je potřeba vzít v úvahu časové hledisko, tzn. kolik času měl k dispozici zpracovatel MPP, který obdržel zadání v roce 2012, a kolik času mají dotčení vlastníci, když termín pro námitky běží od 26.4.2022 do 30.6.2022, tedy pouhých 65 dnů. Nesrozumitelnost a neurčitost podkladů znemožňuje adresátům účinnou obranu jejich majetkových práv.



2210	MHMPP098BFBN	Námitka	MHMPP098BFBN	3008096	Nesouhlas	<p><b>6. Námitka absence přezkoumatelného odůvodnění MPP.</b> Odůvodnění MPP není přezkoumatelné, když neposkytuje srozumitelný podklad a odůvodnění zejména pak pro zvolenou koncepci dostřednosti a z ní plynoucí dělení majitelů pozemků na majitele v Praze, Přípraží, krajinném rozhraní a otevřené krajíně. Není zejména přezkoumatelně odůvodněna koncepce Přípraží (s převážně navrhovanými strukturami „vesnická (05)" a „zahradní město (06)"), která je v rozporu s koncepcí Modernistického města. Zcela chybí odůvodnění, proč by měli být nepřiměřeně omezováni vlastníci pozemků v Přípraží, když MPP současně respektuje a přijímá modernistickou zástavbu, která se v četných případech nachází za hranicemi krajinného rozhraní.</p>
2210	MHMPP098BFBN	Námitka	MHMPP098BFBN	3008099	Nesouhlas	<p><b>7. Námitka diskriminace malých vlastníků pozemků.</b> Návrh MPP zvýhodňuje velké vlastníky (zejména developery) oproti vlastníkům malým. Z návrhu MPP lze vypožorovat zjevnou snahu vyrovnat případné ztráty zastavitelného území zřízením nových zastavitelných území. Tato snaha je však bohužel patrná pouze ve vztahu k velkým vlastníkům. Tato snaha zpracovatele MPP je právně neodůvodnitelnou a nepřipustnou diskriminací.</p>
2210	MHMPP098BFBN	Námitka	MHMPP098BFBN	3008105	Nesouhlas	<p><b>8. Námitka nevypořádání připomínek z roku 2018.</b> Spolu se svými spoluvlastníky jsem osoba, která podala v roce 2018 připomínky k návrhu MPP a jako taková podávám námitku, že vyhodnocení mých připomínek podaných v roce 2018 neproběhlo řádně a proces přijímání MPP je z toho důvodu zatížen vadou. Jako osoba, která podala připomínky, jsem nebyla schopna zjistit, zda bylo mým připomínkám vyhověno či nikoliv, resp. jaké byly argumenty zpracovatele MPP pro nevyhovění mým připomínkám. Přes vynaloženou snahu jsem nebyla v rámci zveřejněných dvaceti jedna pdf souborů z kategorie „06 nevyzvaní" schopna své připomínky ani vyhledat, natož pak zjistit, jak byly vypořádány a odůvodněny.</p>
2210	MHMPP098BFBN	Námitka	MHMPP098BFBN	3008154	Nesouhlas	<p>9. Námitka nepřiměřeného zásahu do práv vlastníků v důsledku zrušení „územních rezerv" a velkých rozvojových území (VRÚ) bez náhrady a odůvodnění. Námitka porušení legitimního očekávání. Návrh MPP bez náhrady ruší územní rezervy a VRÚ, čímž jsou dotčeny i shora uvedené pozemky vlastníka. Územní rezervy, jakož i územní rezervy v rámci VRÚ, jsou rušeny bez odůvodnění, tedy aniž by taková změna byla opřena o racionální a přezkoumatelné důvody, jak vyžaduje judikatura Nejvyššího správního soudu v případech, kdy dochází k nahrazení územní rezervy plochou s jiným účelem, než pro který byla územní rezerva zřízena. Návrh MPP zrušení územních rezerv a VRÚ žádným způsobem neodůvodňuje, jako kdyby v dosud platném územním plánu neexistovaly, jako by neexistovalo jejich ukotvení v rámci § 23b stavebního zákona. Neodůvodněné zrušení územních rezerv a zejména územních rezerv v rámci VRÚ porušuje princip legitimního očekávání a princip kontinuity územního plánování. Legitimní očekávání vlastníků pozemků v územních rezervách bylo dáno nejen fakticky jinou tržní (odhadní) hodnotou pozemku, ale i faktickým přístupem správních orgánů obce, které ke změně územních rezerv na pozemky se shodným způsobem využití přistupovali jinak než k žádostem o změnu územního plánu v situaci, kdy cílový stav využití pozemku neodpovídal způsobu využití dosavadnímu.</p>
2210	MHMPP098BFBN	Námitka	MHMPP098BFBN	3008169	Nesouhlas	<p><b>10. Námitka neproporcionálního zásahu MPP do práv stěžovatele.</b> Návrh MPP tak mění dosud potenciálně stavební pozemky stěžovatelky na nezastavitelné pozemky, s typem struktury: zemědělská krajina v rovině, se způsobem využití: nezastavitelné produkční s mírou stability jako stabilizované. Takový zásah je zcela v rozporu se zásadou proporcionality a minimalizace zásahu do majetkových práv soukromých osob, není odůvodněn a především je činěn bez jakékoliv kompenzace či náhrady, což je nejen v rozporu s výše uvedenými zásadami, ale rovněž s platnou právní úpravu ve smyslu § 102 stavebního zákona. Je třeba zdůraznit, že dosavadní právní úprava pozemků jako územních rezerv zakazovala jakoukoliv změnu využití území, která by mohla předem stanovené využití ztížit nebo znemožnit, což nová právní úprava v podobě nového územního plánu významně změnila. Sama nová právní úprava tak významně zasáhla do původní právní úpravy, když nadále není uvedené území chráněno proti změnám svého využití, které zároveň dávalo možnost zastavění uvedeného území. Zároveň ovšem pozemek pare. ě. 4101/51 v k.ú. Horní Počernice je určen jako územní rezerva pro předpokládanou výstavbu vysokorychlostní železniční tratě, což znamená, že i nadále jsou některé pozemky vedeny jako rezervy pro výstavbu. Jedná se však zjevně jen o výstavbu ve veřejném zájmu, což stěžovatelka považuje též za zásah do svých práv, a i proti této skutečnosti uplatňuje svoji námitku.</p>
2211	MHMPP08XFILY	Námitka	MHMPP08XFILY	3008067	Nesouhlas	<p>Jako vlastníci pozemků 2587/11, 2587/41, 2587/42 kú. Kyje podáváme námitky: v celé rozvojové ploše 413/143/2667 <b><u>požadujeme upravit výškovou hladinu na max podlažnost 4 RNP, lokálně i 5 RNP.</u></b> V dané ploše na parc. č. 2587/11, k.ú. Kyje je již vydáno pravomocné územní rozhodnutí čj. UMCP14/21/45534/OV/PRIM o umístění obytného souboru o podlažnosti 4 a 5 NP. Toto územní rozhodnutí nabylo právní moci dne 20.1.2022.</p>
2211	MHMPP08XFILY	Námitka	MHMPP08XFILY	3008073	Nesouhlas	<p>pokračování předchozí námitky · nesouhlasíme se změnou trasy VPS 910-610/-/70 komunikace Jordánská, požadujeme <b><u>respektovat dopravní návrh trasy z urbanistické studie Kyje Hloubětín (zadavatel IPR Praha).</u></b></p>
2212	MHMPP0985K6J	Námitka	MHMPP0985K6J	3008072	Nesouhlas	<p><b><u>Sportoviště - Miškovice</u></b> Vlastník navrhuje vytvořit zastavitelnou rozvojovou plochu o rozloze 27 740 m2, typ struktury: struktura areálů vybavenosti, způsob využití: rekreační, zastavitelnost z velikosti plochy: 20 %. Hranice navrhované plochy není přesná, jde o ideový návrh. Dotčený pozemek parc. č. 328/5, k.ú. Miškovice. Záměrem vlastníka je vytvořit sportovní areál zejména zaměřený na plážový volejbal a tenis. Jde o lokalitu s pěší návazností, prostřednictvím cyklostezek, na všechny čtvrtě městské části Praha Čakovice. Areál by se tak stal centrem sportu přímo v rekreační zóně podél mratínského potoka a doplnil by dnes převážně parkové a lesní plochy (Zámecký park, Miškovický háj). Nejbližší podobný areál je až v Ládví. V MČ Čakovice dnes kromě skateparku a koupaliště nejsou veřejnosti dostupná sportoviště. Území vyhrazené pro sport platným ÚP jež jsou pro zamýšlený účel dosud nevyužitá jsou tři. Jedno je je za obchodním zařízením na místě bývalého masokombinátu, kde vlastník za posledních 20 let pozemek ke sportu nevyužil. Návrh MP převzal tuto plochu a navrhuje transformační plochu 415/650/4106. Druhá ke spotu nevyužitá plocha je v poli mezi Čakovicemi a Třeboradicemi, kde ji opět vlastník posledních 20 let ke zřízení sportoviště či jiné rekreační aktivity nevyužil. Třetí plocha je v Části Miškovice, kde plocha za posledních 20 let nikdy nesloužila sportu či rekreaci. Je na zvážení, zda tento trend vázaný na majetkoprávní vztahy k území jasně neznačí budoucnost těchto území. Je škoda že návrh metropolitního plánu pouze propisuje více jak 20 let nevyužitě plochy pro zamýšlenou funkci současným platným územním plánem a nesnaží se definovat plochy nové, s prověřením vazeb v území, které by měli větší šanci na realizaci mj. i prověření záměrů vlastníků dotčených pozemků.</p>
2213	MHMPP097OVD1	Námitka	MHMPP097OVD1	3008080	Nesouhlas	<p><b><u>Podatel námitky:</u></b> spoluvlastník pozemku v k. ú. Letňany, parc. č. 600/36, 600/31 a 615 (dále jen jako „Pozemek“)</p>

#### Námitky proti návrhu územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu) v oblastech :

##### 505 / Sídlíště Letňany, 928 / Ďáblice – Třeboradice, 649 – Areál Letňany

I.

Dne 30. 5. 2022 se konalo veřejné projednání návrhu nového územního plánu hlavního města Prahy (dále jen „Metropolitní plán“). Dle ustanovení § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) mohou vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení podat proti návrhu územního plánu námitky.

Vlastník tímto podává v zachované zákonné lhůtě proti návrhu Metropolitnímu plánu níže uvedené a specifikované námitky.

II.

Ve vztahu k Pozemku je aktuálně pořízována změna Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy Z 3036/10 spočívající ve změně funkčního využití ploch v rozsahu definovaném změnou Z 3036/10. K této změně bylo schváleno zadání usnesením ZHMP 38/104 a dále byla verifikována podkladová studie ze strany IPR dne 25. 2. 2022 pod č.j. IPR 02320/2022vl.

Změny funkčního využití Pozemku pořízované v rámci změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy Z3036/10 nebyly promítnuty do návrhu Metropolitního plánu, resp. změny funkčního využití plochy vyplývající ze změny Z3036/10 nejsou do návrhu Metropolitního plánu zapracovány v plném rozsahu, a to jak po stránce rozsahu území řešeného změnou Z3036/10, tak stran funkčního využití, charakteru zástavby a míry využití území řešeného změnou Z3036/10.

**Z výše uvedených důvodů podává Vlastník tyto dále specifikované námitky proti návrhu Metropolitního plánu a žádá, aby do návrhu Metropolitního plánu byly v plném rozsahu promítnuty úpravy vyplývající z návrhu změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy Z3036/10, a to jak po stránce rozsahu, funkčního využití, charakteru zástavby a míry využití území v souladu s podkladovou studií k předmětné změně.**

Dále Vlastník informuje, že námitky se stejným nebo obdobným obsahem podávají současně i další vlastníci pozemků, které jsou dotčeny změnou Z 3036.

Rozvojová plocha Letňany – hranice území určeny změnou ÚP Z 3036/10 *(viz podání - pozn. pořiz.)*

Příloha č.1 – Podrobné zpracování námitky ve struktuře aplikace k připomínkám Metropolitního plánu

Příloha č.2 – Verifikační stanovisko IPR ze dne 25.2.2022 pod č.j. IPR 02320/2022vl.

#### Námitka

Požadujeme zohlednit probíhající změnu územního plánu Z 3036/10 v rozsahu dle podkladové studie „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, upravením rozhraní mezi lokalitami 505 / Sídlíště Letňany a 928 / Ďáblice – Třeboradice, zahrnutím celého řešeného území změny Z 3036/10 o celkové výměře 238 893 m2 do lokality 505 / Sídlíště Letňany.





2214	MHMPP097OVHH	Námitka	MHMPP097OVHH	3008093	Nesouhlas	<p><u>Text zdůvodnění:</u>  Pozemek ve vlastnictví subjektu předkládajícího tuto námitku k návrhu Metropolitního plánu je součástí skupiny pozemků zahrnutých do aktuálně probíhající změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy Z3036/10.  Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo usnesením č. 38/104 dne 14.6.2018 zadání změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy. Pro návrh změny požadovalo zastupitelstvo zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ), z důvodu nutnosti koncepčního řešení podkladovou studii a odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona. Ke dni vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) a oznámení konání dvou veřejných projednání je zpracována podkladová studie „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných a probíhá výběr zpracovatele vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Podkladovou studii „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, verifikoval Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy dne 25.02.2022 pod č.j. 02320/2022vl. jako podkladovou studii s tím, že posuzovaná dokumentace je dostatečným podkladem pro zpracování návrhu změny, i jako budoucí podklad pro externího zpracovatele dokumentace Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Přílohou podkladové studie je i podrobné odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona.</p>
2215	MHMPP097P7HS	Námitka	MHMPP097P7HS	3008082	Nesouhlas	<p><u>Podatel námitky:</u> spoluvlastník pozemku v k. ú. Letňany, parc. č. 600/40, 600/44 a 626/10 (dále jen jako „Pozemek“)</p>

**Námítky proti návrhu územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu) v oblastech : 505 / Sídliště Letňany, 928 / Ďáblice – Třeboradice, 649 – Areál Letňany**

I.  
Dne 30. 5. 2022 se konalo veřejné projednání návrhu nového územního plánu hlavního města Prahy (dále jen „Metropolitní plán“). Dle ustanovení § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) mohou vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení podat proti návrhu územního plánu námítky. Vlastník tímto podává v zachované zákonné lhůtě proti návrhu Metropolitnímu plánu níže uvedené a specifikované námítky.

II.

Ve vztahu k Pozemku je aktuálně pořizována změna Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy Z 3036/10 spočívající ve změně funkčního využití ploch v rozsahu definovaném změnou Z 3036/10. K této změně bylo schváleno zadání usnesením ZHPH 38/104 a dále byla verifikována podkladová studie ze strany IPR dne 25. 2. 2022 pod č.j. IPR 02320/2022vl. Změny funkčního využití Pozemku pořizované v rámci změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy Z3036/10 nebyly promítnuty do návrhu Metropolitního plánu, resp. změny funkčního využití plochy vyplývající ze změny Z3036/10 nejsou do návrhu Metropolitního plánu zapracovány v plném rozsahu, a to jak po stránce rozsahu území řešeného změnou Z3036/10, tak stran funkčního využití, charakteru zástavby a míry využití území řešeného změnou Z3036/10.

Z výše uvedených důvodů podává Vlastník tyto dále specifikované námítky proti návrhu Metropolitního plánu a žádá, aby do návrhu Metropolitního plánu byly v plném rozsahu promítnuty úpravy vyplývající z návrhu změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy Z3036/10, a to jak po stránce rozsahu, funkčního využití, charakteru zástavby a míry využití území v souladu s podkladovou studií k předmetné změně.

Dále Vlastník informuje, že námitky se stejným nebo obdobným obsahem podávají současně i další vlastníci pozemků, které jsou dotčeny změnou Z 3036.

Rozvojová plocha Letňany – hranice území určeny změnou ÚP Z 3036/10 (viz podání - pozn. pořiz.)

## Příloha č.1 – Podrobné zpracování námítky ve struktuře aplikace k připomínkám Metropolitního plánu

Příloha č.2 – Verifikační stanovisko IPR ze dne 25.2.2022 pod č.j. IPR 02320/2022vl.

## Námitka

Požadujeme zohlednit probíhající změnu územního plánu Z 3036/10 v rozsahu dle podkladové studie „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, upravením rozhraní mezi lokalitami 505 / Sídliště Letňany a 928 / Ďáblice – Třeboradice, zahrnutím celého řešeného území změny Z 3036/10 o celkové výměře 238 893 m2 do lokality 505 / Sídliště Letňany.

Text zdůvodnění:

Pozemek ve vlastnictví subjektu předkládajícího tuto námitku k návrhu Metropolitního plánu je součástí skupiny pozemků zahrnutých do aktuálně probíhající změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy Z3036/10.

Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo usnesením č. 38/104 dne 14.6.2018 zadání změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy. Pro návrh změny požadovalo zastupitelstvo zpracování vyhodnocení vlivů na územní rozvoj území (VVURÚ), z důvodu nutnosti koncepčního řešení podkladovou studii a odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona. Ke dni vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) a oznámení konání dvou veřejných projednání je zpracována podkladová studie „Leťňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných a probíhá výběr zpracovatele vyhodnocení vlivů na územní rozvoj území (VVURÚ). Podkladovou studii „Leťňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracoval Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, verifikoval Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy dne 25.02.2022 pod č.j. 02320/2022vl. jako podkladovou studii s tím, že posuzovaná dokumentace je dostatečným podkladem pro zpracování návrhu změny, i jako budoucí podklad pro externího zpracovatele dokumentace Vyhodnocení vlivů na územní rozvoj území (VVURÚ). Přílohou podkladové studie je i podrobné odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona.

Ze zveřejněného vyhodnocení připomínek městských částí vyplývá, že v rámci společného jednání uplatnila MČ Praha 14 požadavek na úpravu lokality 921 / Dáblice – Kbely s odvoláním na schválené pořízení změny Z 3036. Zpracovatel návrhu Metropolitního plánu upravil dokumentaci pro veřejné projednání bez možnosti využití pro návrh verifikovanou podkladovou studii a odůvodnění potřeby nárůstu zastavěných ploch na úkor ploch nezastavěných, které je nyní k dispozici. Rozsah navržených změn je tak možné doložitelně korigovat. Podkladová studie velmi podrobně prověřuje rozsah řešeného území, navrhuje vymezení veřejné vybavenosti, veřejných prostranství a parků a předkládá prostorovou regulaci v parametrech stávajícího územního plánu. Podle této studie jsou v řešeném území navrženy plochy SV-H, VV, SP, PP a ZMK. Ve shodě s požadavky hl. m. Prahy uzavřela MČ Praha 14 nad rámcem podkladové studie dohody se zástupci budoucích investorů, které zajistí udržitelnost rozvoje městské části odpovídajícími příspěvky na veřejnou infrastrukturu městské části, a umožní dostatečně vyvážit plánovaný nárůst obyvatel výstavbou základní školy, mateřských škol a rozsáhlých ploch městské zeleně.

2215	MHMPP097P7HS	Námitka	MHMPP097P7HS	3008085	Nesouhlas	<p><b>Námitka</b></p> <p>Požadujeme zohlednit probíhající změnu územního plánu Z 3036/10 v rozsahu dle podkladové studie „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, upravením rozhraní mezi lokalitami 505 / Sídliště Letňany a 928 / Ďáblice – Třeboradice, rozšířením hranice zastavitelné rozvojové plochy doplňující stávající struktury 413/505/2792 na celkovou výměru 218 714 m2. Požadujeme zajistit v rozšířené rozvojové ploše 413/505/2792 zastavitelnost prověřenou podkladovou studií dle výměr a kapacit navržených ploch o maximální celkové kapacitě 321 380 m2 hrubých podlažních ploch (HPP) bez započtení HPP ploch VV a SP řešených ve změně Z3036/10. Požadujeme u rozvojové plochy 413/505/2792 změnit typ struktury na hybridní s individuálními hodnotami koeficientu zastavění stavebního bloku ZB.</p> <p><u>Text zdůvodnění:</u></p> <p>Pozemek ve vlastnictví subjektu předkládajícího tuto námitku k návrhu Metropolitního plánu je součástí skupiny pozemků zahrnutých do aktuálně probíhající změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy Z3036/10.</p>
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------	--

2215	MHMPP097P7HS	Námitka	MHMPP097P7HS	3008088	Nesouhlas	<p>Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo usnesením č. 38/104 dne 14.6.2018 zadání změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy. Pro návrh změny požadovalo zastupitelstvo zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ), z důvodu nutnosti koncepčního řešení podkladovou studii a odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona. Ke dni vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) a oznámení konání dvou veřejných projednání je zpracována podkladová studie „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných a probíhá výběr zpracovatele vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Podkladovou studii „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, verifikoval Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy dne 25.02.2022 pod č.j. 02320/2022vl. jako podkladovou studii s tím, že posuzovaná dokumentace je dostatečným podkladem pro zpracování návrhu změny, i jako budoucí podklad pro externího zpracovatele dokumentace Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Přílohou podkladové studie je i podrobné odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona.</p> <p><b>Námitka</b> Požadujeme v souladu s podkladovou studii „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, upravit polohu rozvojové plochy 413/505/2736 a plochy veřejné vybavenosti 800/505/2258 a upravit rozlohu rozvojové plochy 413/505/2736 na 19 999 m2 a plochy veřejné vybavenosti 800/505/2258 na 19 999 m2.</p> <p><u>Text zdůvodnění:</u> Pozemek ve vlastnictví subjektu předkládajícího tuto námitku k návrhu Metropolitního plánu je součástí skupiny pozemků zahrnutých do aktuálně probíhající změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy Z3036/10. Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo usnesením č. 38/104 dne 14.6.2018 zadání změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy. Pro návrh změny požadovalo zastupitelstvo zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ), z důvodu nutnosti koncepčního řešení podkladovou studii a odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona. Ke dni vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) a oznámení konání dvou veřejných projednání je zpracována podkladová studie „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných a probíhá výběr zpracovatele vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Podkladovou studii „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, verifikoval Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy dne 25.02.2022 pod č.j. 02320/2022vl. jako podkladovou studii s tím, že posuzovaná dokumentace je dostatečným podkladem pro zpracování návrhu změny, i jako budoucí podklad pro externího zpracovatele dokumentace Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Přílohou podkladové studie je i podrobné odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona.</p>
2215	MHMPP097P7HS	Námitka	MHMPP097P7HS	3008091	Nesouhlas	<p>Požadujeme změnit a stanovit výškovou regulaci v rozšířené rozvojové ploše 413/505/2792 a v upravené rozvojové ploše 413/505/2736 úpravou a stanovením přiřazeného rozmezí podlažnosti ve všech čtvercích na 8 RNP, přiřadit všem čtvercům hladinu věží a umožnit pro 50 % zástavby navýšení maximálního počtu na 12 RNP s maximální možnou výškou 40 m dle řešeného území změny Z 3036/10 a prověření podkladovou studii „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, viz grafická příloha.</p> <p><u>Text zdůvodnění:</u> Pozemek ve vlastnictví subjektu předkládajícího tuto námitku k návrhu Metropolitního plánu je součástí skupiny pozemků zahrnutých do aktuálně probíhající změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy Z3036/10. Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo usnesením č. 38/104 dne 14.6.2018 zadání změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy. Pro návrh změny požadovalo zastupitelstvo zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ), z důvodu nutnosti koncepčního řešení podkladovou studii a odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona. Ke dni vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) a oznámení konání dvou veřejných projednání je zpracována podkladová studie „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných a probíhá výběr zpracovatele vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Podkladovou studii „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, verifikoval Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy dne 25.02.2022 pod č.j. 02320/2022vl. jako podkladovou studii s tím, že posuzovaná dokumentace je dostatečným podkladem pro zpracování návrhu změny, i jako budoucí podklad pro externího zpracovatele dokumentace Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Přílohou podkladové studie je i podrobné odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona.</p>
2215	MHMPP097P7HS	Námitka	MHMPP097P7HS	3008094	Nesouhlas	<p><b>Námitka</b> Požadavek na vymezení městských parků body 123/505/1055 (v okolí 200 metrů od bodu vymezit park o minimální rozloze 20 000 m2) a 123/505/1059 (v okolí 100 metrů od bodu vymezit park o minimální rozloze 4 000 m2) požadujeme nahradit odpovídajícím parametrem podílu parků u rozvojové plochy 413/505/2792 v souladu s podkladovou studii „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022.</p> <p><u>Text zdůvodnění:</u> Pozemek ve vlastnictví subjektu předkládajícího tuto námitku k návrhu Metropolitního plánu je součástí skupiny pozemků zahrnutých do aktuálně probíhající změny Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy Z3036/10. Zastupitelstvo hl. m. Prahy schválilo usnesením č. 38/104 dne 14.6.2018 zadání změny územního plánu SÚ hl. m. Prahy. Pro návrh změny požadovalo zastupitelstvo zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ), z důvodu nutnosti koncepčního řešení podkladovou studii a odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona. Ke dni vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) a oznámení konání dvou veřejných projednání je zpracována podkladová studie „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných a probíhá výběr zpracovatele vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Podkladovou studii „Letňany Západ – Podkladová studie pro změnu územního plánu č. Z 3036“, zpracovatel Jakub Cigler Architekti a.s., po aktualizaci 01/2022, verifikoval Institut plánování a rozvoje hl. m. Prahy dne 25.02.2022 pod č.j. 02320/2022vl. jako podkladovou studii s tím, že posuzovaná dokumentace je dostatečným podkladem pro zpracování návrhu změny, i jako budoucí podklad pro externího zpracovatele dokumentace Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (VVURÚ). Přílohou podkladové studie je i podrobné odůvodnění potřeby nárůstu zastavitelných ploch na úkor ploch nezastavitelných dle § 55 odst. 4 stavebního zákona.</p>
2216	MHMPXPJ1X5GG	Námitka	MHMPXPJ1X5GG	3008076	Nesouhlas	I.

#### Námitka č. 1

Podatel nesouhlasí s navrhovaným vymezením plochy krajinných rozhraní na pozemcích parc. č. 211/1, 665/1, 665/2 a 665/8, 676/22, 676/25 a 676/230 v k.ú. Újezd u Průhonic dle návrhu MPP a navrhuje, aby byly tyto pozemky vyjmuty z plochy krajinných rozhraní.

#### Území dotčené námitkou:

Pozemky parc. č. 211/1, 665/1, 665/2 a 665/8, 676/22, 676/25 a 676/230 v k.ú. Újezd u Průhonic.

#### a) Stávající stav území a územně plánovací dokumentace

Podatel zamýšlí využít pozemky pro zamýšlený projekt „Milíčovská vesnice“, jehož součástí budou mj. polyfunkční budovy, bytové domy, a dále také prvky občanské vybavenosti (dětská hřiště, sportoviště, park). V současnosti platný Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy (dále jen „stávající ÚPSÚ“) část pozemků podatele vymezuje jako součást návrhových ploch **OB-C – čistě obytná**, ploch **ZMK – zeleň městská a krajinná**, ploch **NL – louky, pastviny**, ploch **S03 – částečně urbanizované rekreační plochy**, ploch **LR – lesní porosty**.

V návrhu MPP pro veřejné projednání jsou tyto výše uvedené pozemky (viz níže výřez z výkresu Z02 grafické části MPP) **vymezeny jako součást lokality tzv. krajinných rozhraní**.

**Aktuální návrh MPP tedy zahrnuje dosavadní zastavitelné plochy dle stávajícího územního plánu do oblastí krajinných rozhraní a omezuje tak zastavitelnost části pozemků podatele. Podatel s takovým návrhem nesouhlasí, a to z následujících níže uvedených důvodů.**

Aktuální návrh MPP v čl. 109 definuje krajinná rozhraní jako „soubor nezastavitelných lokalit na obvodu souvislého zastavitelného území města. Vymezení krajinného rozhraní upřesňuje souvislý pás ohraničující městskou krajinu vymezenou v ZÚR. V krajinném rozhraní je kladen důraz na rozvoj vysokých rekreačních a kompozičních krajinných hodnot území.“ Příslušnost lokality ke krajinnému rozhraní je vymezena v grafické části návrhu MPP – výkres Z 02. Z návrhu MPP (čl. 21 odst. 3) dále plyne, že nově vymezované krajinné rozhraní má být jedním ze

základních koncepčních nástrojů Metropolitního plánu, jedná se o soubor nezastavitelných lokalit na obvodu souvislého zastavitelného území města. Obecně je krajinné rozhraní územím, které odděluje otevřenou krajinu a zástavbu, jehož hlavním účelem je zabránit srůstání města a jednotlivých samostatných sídel v Přípraží. Dle podatele je obecná definice této plochy v rozporu s legitimním očekáváním podatele ohledně kontinuity územního plánování a zároveň v rozporu s legitimním očekáváním podatele ve vztahu ke kontinuitě rozhodování z hlediska platného územního plánu v území.

Vymezením krajinných rozhraní zavádí návrh MPP koncepci dostřednosti Prahy, čímž dochází k umělému dělení území hl. m. Prahy (jehož hranice jsou definovány zákonem) na Prahu a Přípraží. K oddělení slouží tzv. krajinné rozhraní, jehož účelem má být zabránění srůstání města a jednotlivých sídel v Přípraží (viz. výše citovaný čl. 21 odst. 3 textové části MP). Tento záměr a potažmo celá koncepce však výrazně diskriminuje vlastníky pozemků v Přípraží, a ještě více pak vlastníky pozemků v krajinném rozhraní. V rámci jedné obce tak návrh 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. 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 krajiny, jejichž pozemky se stávají fakticky nezastavitelnými a z hlediska budoucího rozvoje tudíž prakticky nevyužitelným. Majetek těchto vlastníků je tak použit k veřejnému záměru města a na jejich úkor jsou zvýhodněni všichni ostatní, zejména ale vlastníci pozemků v „Praze“. Vymezení Přípraží je nadto definováno v rámci AZÚR 5, které dosud nebyly schváleny (viz námitka č. 4). Vymezení krajinného rozhraní se ve vztahu k podateli týká pozemků parc. č. 211/1, 665/1, 665/2 a 665/8, které jsou součástí plánovaného projektu Miličovské vesnice, a dále také pozemků parc. č. 676/22, 676/25 a 676/230 v k. ú. Újezd u Průhonic, na nichž podatel plánuje rozšířit stávající čistírnou odpadních vod (ČOV) s kterou počítá rovněž stávající ÚPSÚ (dle současného ÚPSÚ plocha TVV - vodní hospodářství, vymezená jako plocha s rozdílným způsobem využití o rozloze menší než 2 500 m² v rámci jiné plochy – plochy NL). Zahrnutím uvedených pozemků do oblasti krajinného rozhraní dojde ke **ztížení možnosti realizace staveb na dotčených pozemcích podatele**.

#### b) Rozpor s cíli a úkoly územního plánování

Z ustanovení § 53 odst. 4 písm. b) stavebního zákona vyplývá, že návrh územního plánu musí být také v **souladu s cíli a úkoly územního plánování**, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území. Jak je známo, cíle a úkoly územního plánování jsou upraveny v § 18 a § 19 stavebního zákona. Podle § 18 odst. 1 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

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

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

Dle podatele je návrh MMP v části navrhující krajinná rozhraní na jeho pozemcích v rozporu s výše zmíněnými úkoly územního plánování stanovenými v § 19 odst. 1 písm. a) až c) stavebního zákona, neboť nebyl dostatečně zjištěn a posouzen stav území a jeho hodnoty.

S těmito cíli je návrh metropolitního plánu v současné podobě ve vztahu k dotčeným pozemkům v nesouladu, neboť bezdůvodně zamezuje rozvoji území, který je vzhledem k jeho charakteru vhodný, a nadto dlouhodobě připravovaný.

#### c) Nepřiměřenost navrhované regulace

Podatel namítá, že vymezení ploch krajinných rozhraní představuje nepřiměřený **a neodůvodněný zásah do jeho vlastnického práva**. Navržené řešení výrazně omezí vlastnické právo podatele a znemožní realizaci jeho záměru. Takovéto řešení přitom není v souladu se zákonem a judikaturou správních soudů a zároveň se jedná o zásadní zásah do vlastnických práv podatele. Podatel spatřuje zásah do svého práva na ochranu vlastnictví ve ztrátě možnosti využít pozemky pro plánovaný záměr.

Pořizovatel přitom svůj postup **ani dostatečně a řádně neodůvodnil**. Omezení využití daných pozemků podatele takovým způsobem, že zde v podstatě není možné realizovat plánovanou výstavbu, není možné považovat za přiměřené a řádně odůvodněné řešení.

Metropolitní plán musí mimo jiné **splňovat požadavek přiměřenosti (proporcionality) vůči právům dotčených osob**. Omezení a zásahy do práv dotčených osob, které vyplývají z územního plánu, musí mít dle ustálené judikatury správních soudů ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod, musí být činěny jen v nezbytně nutné míře, co nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (viz např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 9. 8. 2010, č. j. 4 Ao 4/2010 - 195).

V rozsudku ze dne 2. 10. 2013, č. j. 9 Ao 1/2011 - 192 Nejvyšší správní soud uvedl: „*V rámci posouzení zákonnosti vydaného opatření obecné povahy však posuzuje, zda řešení přijaté opatřením obecné povahy ve vztahu ke konkrétní osobě není zjevně nepřiměřené, nezdůvodnitelné či diskriminační, nejde-li o zjevný exces, šikanu apod. Správní soud je tedy povolán zhodnotit, zda mezi navrhovaným využitím území a z toho plynoucím omezením dotčeného vlastníka nemovitosti neexistuje, i při formálním dodržení veškerých požadavků hmotného práva, zjevný nepoměr, který nelze odůvodnit ani veřejným zájmem na využití území obce v souladu s požadavky uvedenými v ustanovení § 18 stavebního zákona.*“

Z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 4. 8. 2010, č. j. 4 Ao 3/2010–54, dále 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 Metropolitního plánu se však pořizovatel touto zásadou neřídil, neboť **ohledy na vlastnické právo podatele zcela pomíjí**.

Metropolitní plán musí dle ustálené judikatury správních soudů (viz zejména usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009–120) zároveň vyhovovat **testu přiměřenosti (proporcionality)**. Územní plán by tedy měl omezovat dotčené vlastníky na jejich právech co nejméně a úměrně deklarovanému cíli. Podatel je přesvědčen, že v jeho případě Metropolitní plán výše uvedené požadavky nesplňuje, a to z důvodů uvedených již v předchozích částech tohoto podání.

**Z výše uvedených důvodů podatel žádá, aby pozemky parc. č. 211/1, 665/1, 665/2 a 665/8, 676/22, 676/25 a 676/230 v k. ú. Újezd u Průhonic byly vyjmuty z plochy krajinných rozhraní dle návrhu MPP.**

#### Námitka č. 2

Podatel namítá neurčitost a nejednoznačnost zakreslení jednotlivých ploch a prvků MPP, a to konkrétně ve vztahu k návrhu plochy suché nádrže (poldru) a plošného protipovodňového opatření v lokalitě 949/Botič u Újezdu.

#### **Území dotčené námitkou:**

Pozemky parc. č. 676/1, 676/463, 683 a 687/1 v k. ú. Újezd u Průhonic.

2216	MHMPXPJ1X5GG	Námitka	MHMPXPJ1X5GG	3008077	Nesouhlas
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------



Na výkresu Z02 (hlavní výkres struktury) je v lokalitě 949/Botič u Újezdu umístěn prvek „suchá nádrž (poldr), protipovodňové opatření (návrh)“, výkres Z04 (výkres VPS, VPO a asanací) pak vymezuje v lokalitě „veřejně prospěšnou stavbu pro vodní plochu, suchou nádrž“.					
Suchou nádrž definuje návrh MPP v čl. 133 jako „vodní dílo protipovodňové ochrany bez stálého nadržení vody sloužící ke snížení kulminačního průtoku povodně a rozložení objemu povodňové vlny do delšího časového intervalu dočasnou akumulací vody“. Výčet poldrů, plošných protipovodňových opatření a liniových protipovodňových opatření (spolu s uvedením jejich druhu) navrhovaných Metropolitním plánem je uveden v příloze č. 2/700. Oproti tomu vodní plocha je návrhem MPP (čl. 111) definována jako „přírodní či umělá vodní plocha nebo vodní tok s nezakrytou vodní hladinou, případně též s částečně zakrytou vodní hladinou, pokud je zakrytí součástí jiné stavby související s péčí o vodní hladinu či vodní tok, s ochranou proti povodním, s provozováním vodní dopravy či s poskytováním podmínek pro rekreaci a sport včetně služeb souvisejících s rekreací a sportem.“					
Z návrhu MPP tak není zřejmé, na jakém území je vymezen poldr, a zda se jedná pouze o území označené příslušnou značkou či zda je poldr vymezen v celém rozsahu plochy pro „veřejně prospěšnou stavbu pro vodní plochu, suchou nádrž“. V případě, že se jedná pouze o území, na němž je umístěn prvek (značka) „suchá nádrž (poldr), protipovodňové opatření (návrh)“, nelze vzhledem k měřítku návrhu MPP (výkresy jsou dle čl. 1 zpracovány v měřítku 1:10 000) jednoznačně určit, na jakých konkrétních pozemcích je poldr vymezen. Podatel dále ve vztahu k této ploše namítá, že je částečně vymezena na pozemku, na němž je umístěna ČOV.					
Zatímco stávající ÚPSÚ umožňuje přiblížení až do měřítka 1:200, tzn. je 25x přesnější, návrh MPP není dostatečně určitý, neobsahuje definování lomové body v souřadnicích a není zakreslen na podkladu katastrální mapy jednoznačným způsobem.					
Z výše uvedených důvodů tedy podatel žádá, aby byl návrh MPP upřesněn tak, aby byly odstraněny pochybnosti o pozemcích, na nichž je vymezen suchý poldr.					
2216	MHMPXPJ1X5GG	Námítka	MHMPXPJ1X5GG	3008079	Nesouhlas
<b>Námítka č. 3</b> Podatel namítá nesouhlas s navrženou výškovou regulací pro lokalitu 268/Újezd u Průhonic.					
<b>Území dotčené námitkou:</b> Lokalita 268/Újezd u Průhonic. Stávající ÚPSÚ v lokalitě 268/Újezd u Průhonic v současnosti stanoví pro plochy OB – čistě obytné, kód míry využití plochy A až D.					
V rámci návrhu MPP jsou všechny pozemky v lokalitě 268/Újezd u Průhonic zahrnuty do zastavitelné stavební plochy. Metropolitní plán v hlavním výkresu struktury Z02 a schématu výškové regulace S03 zakresluje u celé lokality <b>výškovou regulaci pro novou zástavbu – regulovaný počet nadzemních podlaží 2</b> . Dle čl. 98 textové části Metropolitního plánu je pro hodnotu 2 stanoveno rozmezí podlažnosti 1–2 regulovaných nadzemních podlaží (RNP).					
Podatel s uvedenou výškovou regulací pro novou zástavbu na pozemcích v lokalitě Újezd u Průhonic zásadně nesouhlasí, neboť tato regulace by měla zásadní negativní vliv na výše uvedený záměr podatele. Navržené řešení (omezení výškové regulace pro novou zástavbu na hodnotu 2) představuje zcela <b>nepřiměřený a neodůvodněný zásah do jeho vlastnického práva, který nemá žádné opodstatnění</b> . Navržené řešení výrazně omezí vlastnické právo podatele a znemožní realizaci jeho záměru a využití pozemků zamýšleným způsobem. Takovéto řešení přitom není v souladu se zákonem a výše v textu citovanou judikaturou správních soudů a zároveň se jedná o zásadní zásah do vlastnických práv podatele.					
Pořizovatel přitom svůj postup <b>dostatečně a řádně neodůvodnil</b> . Omezení využití daných pozemků podatele takovým způsobem, že zde v podstatě není možné realizovat plánovanou výstavbu není podle podatele možné považovat za přiměřené řešení.					
S ohledem na výše uvedené podatel požaduje zachování současných koeficientů a <b>zařazení pozemků podatele do struktury, která svými koeficienty zastavitelnosti a podlažností odpovídá dosavadnímu stavu</b> .					
2216	MHMPXPJ1X5GG	Námítka	MHMPXPJ1X5GG	3008095	Nesouhlas
<b>Námítka č. 4</b> Podatel namítá nezákonnost návrhu MPP z důvodu rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací.					
<b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy Návrh MP musí být dle § 43 stavebního zákona v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, musí tedy vycházet z aktualizovaných Zásad územního rozvoje hl. města Prahy (dále jen „ZUR“). Návrh MP je však veřejně projednáván, aniž došlo ke schválení Aktualizace č. 5 (dále jen „AZUR“, z níž však návrh MPP obsahově vychází (mj. v případě krajinných rozhraní). O pořízení návrhu MPP bylo rozhodnuto v roce 2012, dne 27. 6. 2018 proběhlo společné jednání o návrhu MPP a současně ve stejném období byla dne 14. 6. 2018 usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy schválena zpráva o uplatňování ZUR. Fakticky tak již od roku 2018 probíhalo souběžné pořizování AZUR a metropolitního plánu. Tento stav byl zhojen až v roce 2021, kdy Zastupitelstvo hlavního města Prahy usnesením ze dne 18. 3. 2021, č. 25/15, schválilo postupem dle § 8 odst. 2 stavebního <b>zákona souběžné pořízení Aktualizace č. 5 Zásad hl. m. Prahy s novým územním plánem hl. m. Prahy (metropolitním plánem)</b> . Tento postup je však dle podatele v rozporu se zásadou předvídatelnosti, protože pojmy a kategorie v území, použité v návrhu MPP budou až následně schváleny v nadřazené dokumentaci (AZÚR), tedy nejprve bude veřejně projednán MPP, aby teprve poté byly vydány AZÚR 5. Takový postup však odnímá účastníkům právo na ochranu před nesprávným úředním postupem zadavatele i pořizovatele AZÚR 5, protože ty v době projednání návrhu MPP nebudou platné, byť návrh MPP z těchto neplatných AZÚR 5 vychází. Návrh MPP musí být v souladu s nadřazenou územně-plánovací dokumentací (ZÚR), což evidentně není.					
2216	MHMPXPJ1X5GG	Námítka	MHMPXPJ1X5GG	3008097	Nesouhlas
<b>II.</b>					
<b>Námítka č. 5</b> Podatel namítá neurčitost a nejednoznačnost návrhu MPP					
<b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy.					
Návrh MPP je prezentován v měřítku 1:5000 a hranice jednotlivých ploch proto nejsou dostatečně určité, když nejsou definovány lomové body v souřadnicích a územní plán není zakreslen na podkladu katastrální mapy způsobem, který by byl určitý a jednoznačný. Pro porovnání – aktuální územní plán z roku 1999 umožňuje přiblížení až do měřítka 1:200, tzn. je 25x přesnější. Neurčitost a z toho plynoucí nejednoznačnost výkresů je pak zvláště patrná na hranicích zastavitelných a nezastavitelných území, kde masivní ohraničení zastavitelného území znemožňuje určit a rozpoznat hranice pozemků. Podobnou neurčitost a nejednoznačnost přinášejí zákresy značek v mapách (např. záchytná / retenční nádrž), když umístění značky do výkresu s měřítkem 1:5000 je natolik neurčité, že znemožňuje určit jakých vlastníků se omezení dané umístěním dané infrastruktury dotýká. Tato neurčitost vede k nejistotě vlastníků pozemků a je schopna přivodit jim újmu, pokud se nebudou v rámci námitek bránit vůči všem alternativám, které z nepřesných a neurčitých zákresů mohou teoreticky vzejít.					



2216	MHMPXPJ1X5GG	Námitka	MHMPXPJ1X5GG	3008100	Nesouhlas
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------

**Námitka č. 6**

Podatel namítá diskriminaci vlastníků v Krajinném rozhraní a „Přípraží“

**Území dotčené námitkou:**  
Celé správní území hl. města Prahy.

Návrh MPP zavádí koncepci dostřednosti Prahy. Touto koncepcí dochází k umělému dělení hl. m. Prahy (jejíž hranice jsou definovány zákonem) na Prahu a „Přípraží“. K oddělení je pak používáno tzv. krajinné rozhraní, což je území, které má oddělit otevřenou krajinu a zástavbu. Záměrem má být zabránit srůstání města a jednotlivých sídel v „Přípraží“ (viz. čl. 21 odst. 3 textové části MP). Tento záměr a potažmo celá koncepce však výrazně diskriminuje vlastníky pozemků v „Přípraží“ a ještě více pak v krajinném rozhraní. V rámci jedné obce tak záměr a koncept MPP vytváří vlastníky třech kategorií – vlastníky pozemků v Praze, vlastníky pozemků v „Přípraží“ a vlastníky pozemků v krajinném rozhraní. Návrh MPP tak fakticky skrze územní plán vytváří nové hranice obce, které nikdy neexistovaly právně, v povědomí laické veřejnosti, natož pak v povědomí odborné veřejnosti. Žádný znalec, finanční ústav, nebo správní úřad nikdy nerozlišoval v Prahu tímto diskriminačním způsobem. „Přípraží“ je v rámci MPP primárně definováno tzv. „vesnickou strukturou (05)“ a „strukturou zahradního města (06)“, která vlastníky pozemků významně omezuje, aniž by byl takový diskriminační postup odůvodněn. Nejvíce jsou diskriminováni vlastníci pozemků v krajinném rozhraní a volně krajinně, jejichž pozemky se stávají fakticky nezastavitelnými a z hlediska budoucího rozvoje tudíž prakticky nevyužitelným. Majetek těchto vlastníků je tak použit k veřejnému záměru města a na jejich úkor jsou zvýhodněni všichni ostatní, zejména ale vlastníci pozemků v „Praze“. Vymezení „Přípraží“ je nadto definováno v rámci AZÚR 5, které dosud nebyly schváleny. Samotný název „Přípraží“ vytváří pocit menší hodnoty oproti označení „Praha“ a je proto způsobily zapříčinit cenový chaos, který se zdaleka nedotkne pouze vlastníků pozemků, ale zasáhne nepochybně do navazujících obchodních a finančních vztahů (např. hypoték), kdy reálně hrozí, že finanční ústavy budou považovat pozemky v „Přípraží“ za méně hodnotné a mohou požadovat dozajištění. Zavedení pojmu „Přípraží“ je excesivní a neodůvodněný zásah do majetkových práv, který není odůvodněn a je v rozporu se zásadami proporcionality a minimalizací zásahu do vlastnických práv.

2216	MHMPXPJ1X5GG	Námitka	MHMPXPJ1X5GG	3008101	Nesouhlas
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------

**Námitka č. 7**  
Podatel namítá nepřipustnou kumulaci rolí pořizovatele a schvalovatele MPP

**Území dotčené námitkou:**  
Celé správní území hl. města Prahy.

Při pořizování MPP dochází k nepřipustnému souběhu rolí pořizovatele a schvalovatele MPP, a to skrze osobu Doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka. Pan architekt Hlaváček je od listopadu 2018 nejen 1. náměstkem primátora hl. m. Prahy, ale současně členem Rady hl. m. Prahy pro oblast územního rozvoje a územního plánu, životního prostředí, infrastruktury a technické vybavenosti a samozřejmě členem Zastupitelstva hl. m. Prahy. Pan architekt Hlaváček je zároveň osobou, která byla zodpovědná za pořizování MP, když byl až do září 2016 ředitelem Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, kde bylo zpracování MPP jeho hlavním úkolem. Územní plánování obecně (a územní plán Prahy speciálně) je natolik odbornou činností, že není reálné očekávat, že by role zastupitelů, kteří nejsou odborníci v této disciplíně byla „rovnocenná“. Členové kolektivních orgánů v takové záležitosti pochopitelně spoléhají na stanovisko odborníka, kterým pan arch. Hlaváček bezpochyby je. Nicméně tato jeho odbornost s sebou nese i nezpochybnitelný fakt, že v rámci Zastupitelstva není „jedním hlasem z 65“. Naopak jeho role a postavení v orgánech obce je v této specifické záležitosti natolik výrazná, že jeho názor (návrh, souhlas) bude rozhodující pro výsledek rozhodování celého kolektivního orgánu. Tento souběh rolí znamená významné ohrožení nezávislosti při schvalování MPP, když pan architekt Hlaváček z podstaty věci nebude nestranným za situace, kdy bude schvalovat svou vlastní několikaletou práci. Bývá nikoliv neobvyklou praxí, že se osoby, které se nacházejí ve „střetu zájmů“ vyloučí z projednávání a hlasování.

2216	MHMPXPJ1X5GG	Námitka	MHMPXPJ1X5GG	3008102	Nesouhlas
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------

**Námitka č. 8**  
Podatel namítá nesrozumitelnost a neurčitost návrhu MPP

**Území dotčené námitkou:**  
Celé správní území hl. města Prahy

Metropolitní plán je nepochybně dokument, který zasahuje do majetkových práv vlastníků pozemků. Prostřednictvím povoleného využití území (pozemku) fakticky určuje tržní cenu pozemku. Jako obecně závazný dokument, který zasahuje do cizích majetkových práv pak musí splňovat zákonné požadavky na jednoznačnost, srozumitelnost a určitost právního úkonu. Podle konstantní judikatury je právní úkon nesrozumitelný, jestliže ani jeho výkladem nelze – objektivně posuzováno – zjistit, jaký obsah jím měl být vlastně vyjádřen. Neurčitý je pak právní úkon, kde vyjádření projevu je sice srozumitelné, avšak neurčitý je jeho obsah. Objektivně pochopitelný je pak právní úkon tehdy, může – li jej „typický adresát úkonu“ bez rozumných pochybností o obsahu odpovídajícím způsobem vnímat. Návrh MPP je prezentován způsobem umožňujícím dálkový přístup a je možné stáhnout všechny jeho části – grafické, textové i odůvodnění. Jedná se však o 22 GB dat, rozdělených do stovek souborů, které jsou přehledné a srozumitelné jen zdánlivě. Typický adresát (vlastník pozemku) tedy nedostává budoucí závaznou právní normu zpracovanou způsobem, který by byl pro něj srozumitelný a určitý bez toho, aby si najal specialisty na územní plánování. V rámci této námitky je potřeba vzít v úvahu časové hledisko, tzn. kolik času měl k dispozici zpracovatel MPP (zadání v roce 2012) a kolik času mají dotčení vlastníci (od 26.4.2022 do 30.6.2022, tedy 65 dnů.) Nesrozumitelnost a neurčitost podkladů znemožňuje adresátům účinnou obranu jejich majetkových práv. Návrh MPP spolu s připravovanou novelou stavebního zákona zavádí na trhu kolosální nejistotu, která je zvýrazněna průměrnou délkou územního/stavebního řízení v Praze. Pokud ani profesionálové nejsou schopni odhadnout, kdy vstoupí MPP v platnost, resp. co se stane, pokud Praha nebude mít nový územní do konce roku 2025 (viz. navrhovaný § 322 odst. 4 stavebního zákona), pak je otázkou, do jaké míry může s návrhem MPP pracovat běžná veřejnost. Návrh MPP jistě nemá být dokumentem určeným pouze pro specialisty na územní plánování. Pokud se pořizovatel MPP rozhodl vypracovat zcela nový územní plán (nová grafika, terminologie, koncepce, vrstvy) pak měl postupovat adresně a upozornit dotčené vlastníky, jak MPP do jejich majetkových práv konkrétně zasahuje. V rámci téměř 10ti let příprav nepochybně byl prostor zpracovat adresně porovnání stávajícího a nového ÚP a vlastníky adresně oslovit. V rámci poskytnutých 65 dnů není běžný adresát (majitel pozemku) schopen vzhledem k nesrozumitelnosti a neurčitosti podkladů svá majetková práva hájit.

2216	MHMPXPJ1X5GG	Námitka	MHMPXPJ1X5GG	3008103	Nesouhlas
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------

**Námitka č. 9**  
Podatel namítá neurčitost základní koncepce návrhu MPP

**Území dotčené námitkou:**  
Celé správní území hl. města Prahy

V čl. 10 textové části návrhu MPP je definováno deset tezí MPP, přičemž většina z nich je natolik obecná a bezobsažná, že jejich budoucí výklad nutně přinese nepředvídatelnost a různý výklad ze strany orgánů samosprávy. Vedle obecnosti chybí i odůvodnění ve směru k dotčeným vlastníkům pozemků, jako kdyby vlastníci pozemků byli až tou poslední kategorií, o kterou v územním plánování jde. Nepředvídatelnost MPP vyplývá i z rozlišení ploch, když návrh MPP v zásadě rozlišuje pouze tři kategorie zastavitelných lokalit (obytná, rekreační a produkční). Každý adresát má v důsledku tohoto návrhu mnohem menší šanci předvídat, co se v příslušném území (lokalitě) bude fakticky nacházet.

2216	MHMPXPJ1X5GG	Námitka	MHMPXPJ1X5GG	3008120	Nesouhlas
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------

**Námitka č. 10**  
Podatel namítá absenci přezkoumatelného odůvodnění návrhu MPP

**Území dotčené námitkou:**  
Celé správní území hl. města Prahy

Odůvodnění MPP není přezkoumatelné, když neposkytuje srozumitelný podklad a odůvodnění zejména pak pro zvolenou koncepci dostřednosti a z ní plynoucí dělení majitelů pozemků na majitele v Praze, Přípraží, Krajinném rozhraní a Otevřené krajině. Není zejména přezkoumatelně odůvodněna koncepce Přípraží (s převážně navrhovanými strukturami „vesnická (05)“ a „zahradní město (06)“), která je v rozporu s koncepcí Modernistického města. Zcela chybí odůvodnění, proč by měli být nepřiměřeně omezováni vlastníci pozemků v Přípraží, když MPP současně respektuje a přijímá modernistickou zástavbu, která se v četných případech nachází za hranicemi krajinného rozhraní.					
2216	MHMPXPJ1X5GG	Námítka	MHMPXPJ1X5GG	3008121	Nesouhlas
<b>Námítka č. 11</b> Podatel namítá absenci vypořádání připomínek k návrhu MPP z roku 2018					
<b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy					
Coby osoba, která podala v roce 2018 připomínky k návrhu Metropolitního plánu podávám námitku, že vyhodnocení mých připomínek podaných v roce 2018 neproběhlo řádně a proces přijímání Metropolitního plánu je z toho důvodu zatížen vadou. Coby osoba, která podala připomínky jsem nebyl schopen zjistit, zda bylo mým připomínkám vyhověno či nikoliv, resp. jaké byly argumenty pořizovatele MPP pro nevyhovění mým připomínkám. Přes vynaloženou snahu jsem nebyl v rámci zveřejněných 21 pdf souborů z kategorie „06_nevyzvani“ schopen své připomínky ani vyhledat, natož pak zjistit, proč byly vypořádány a odůvodněny zvoleným způsobem.					
2216	MHMPXPJ1X5GG	Námítka	MHMPXPJ1X5GG	3008122	Nesouhlas
<b>Námítka č. 12</b> Podatel namítá nepřiměřený zásah do práv v důsledku zrušení „územních rezerv“ a velkých rozvojových území (VRÚ) bez náhrady a odůvodnění					
<b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy					
Návrh MPP bez náhrady ruší územní rezervy a VRÚ. Územní rezervy, jakož i územní rezervy v rámci VRÚ jsou rušeny bez odůvodnění, tedy aniž by taková změna byla opřena o racionální a přezkoumatelné důvody, jak vyžaduje judikatura Nejvyššího správního soudu v případech, kdy dochází k nahrazení územní rezervy plochou s jiným účelem, než pro který byla územní rezerva zřízena. Návrh MPP zrušení územních rezerv a VRÚ žádným způsobem neodůvodňuje, jako kdyby v dosud platném územním plánu neexistovaly, jako by neexistovalo jejich ukotvení v rámci § 23b stavebního zákona. Neodůvodněné zrušení územních rezerv a zejména územních rezerv v rámci VRÚ porušuje princip legitimního očekávání a princip kontinuity územního plánování. Legitimní očekávání vlastníků pozemků v územních rezervách bylo dáno nejen fakticky jinou tržní (odhadní) hodnotou pozemku, ale i faktickým přístupem správních orgánů obce, které ke změně územních rezerv na pozemky se shodným způsobem využití přistupovali jinak než k žádostem o změnu územního plánu v situaci, kdy cílový stav využití pozemku neodpovídal způsobu využití dosavadnímu.					
Důležitý je rovněž fakt, že „územní rezervy“ byly akceptovány trhem v tom smyslu, že tržní cena pozemků v územní rezervě byla doložitelně vyšší, a to nikoliv nepodstatně, nýbrž v četných případech dokonce v řádech.					
Od vydání ÚP v roce 1999 vlastníci pozemků v územní rezervě marně čekali, že dojde k „odblokování časové podmíněnosti“ a návrh MPP je nepochybně tím hlavním důvodem, aby k takovému kroku došlo. Pořizovatel MPP bohužel přistoupil k územním rezervám jako kdyby neexistovaly, což je zjevné porušení legitimního očekávání vlastníků, které bylo akceptováno jak trhem, tak faktickým přístupem příslušných obecních orgánů.					
2216	MHMPXPJ1X5GG	Námítka	MHMPXPJ1X5GG	3008124	Nesouhlas
<b>III.</b>					
<b>Podatel podává námitky proti návrhu MPP pro lokalitu 268/Újezd u Průhonic.</b>					
<b>Území dotčené námitkami:</b> Lokalita 268/Újezd u Průhonic					
<b>Námítky a požadované změny:</b>					
2216	MHMPXPJ1X5GG	Námítka	MHMPXPJ1X5GG	3008125	Nesouhlas
2216	MHMPXPJ1X5GG	Námítka	MHMPXPJ1X5GG	3008126	Nesouhlas
2216	MHMPXPJ1X5GG	Námítka	MHMPXPJ1X5GG	3008127	Nesouhlas
2216	MHMPXPJ1X5GG	Námítka	MHMPXPJ1X5GG	3008129	Nesouhlas
2216	MHMPXPJ1X5GG	Námítka	MHMPXPJ1X5GG	3008130	Nesouhlas
2216	MHMPXPJ1X5GG	Námítka	MHMPXPJ1X5GG	3008131	Nesouhlas
2216	MHMPXPJ1X5GG	Námítka	MHMPXPJ1X5GG	3008132	Nesouhlas

A) Část pozemků (zejm. parc. č. 665/8 a 665/1) je MPP určena jako plocha nezastavitelná rekreační. Požadujeme rozšíření této plochy na pozemku parc, č. 211/1 na západ až po ulici Formanská. MPP neurčitě a neúplně uvádí stavby, které lze v území umisťovat (podrobněji viz námitka a připomínka viz níže), požadujeme doplnit o úplný výčet staveb, alespoň v podrobnosti stávajícího územního plánu.

B) Požadujeme stávající plochu SO3 na pozemcích parc. č. 665/1 a 665/8 zařadit do zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím dle doporučeného podnětu na změnu VÚRMem P112/2019 dne 14.6.2022. K tomuto podnětu byla uzavřena plánovací smlouva o spolupráci s MČ Praha – Újezd (smlouva je zveřejněna v registru smluv).

C) Souhlasíme a požadujeme zachovat rozšíření rozvojové zastavitelné plochy s obytným využitím mj. na pozemku parc. č. 676/1, 670/1, 670/3 a 673 v k.ú. Újezd u Průhonic a to plochy 415/268/4062. Požadujeme plochu 415/268/4062 přearadit z vesnické struktury (05) do Heterogenní struktury (04). Požadujeme u plochy 413/268/4062 změnit limit podlažnosti ze 2NP na 4NP.

D) Požadujeme u rozvojové zastavitelné plochy s obytným využitím a to plochy 413/268/2316 na pozemku parc. č. 211/1 v k.ú. Újezd u Průhonic zachovat plochu dle stávajícího platného územního plánu o rozloze 105 430 m². Požadujeme plochu 413/268/2316 přearadit ze struktury zahradního města (06) do Heterogenní struktury (04). Požadujeme u plochy 413/268/2316 změnit limit podlažnosti ze 2NP na 4NP, jak připouští stávající ÚP.

E) Požadujeme plochu 413/268/2336 přearadit z vesnické struktury (05) do Heterogenní struktury (04). Požadujeme u plochu 413/268/2336 změnit limit podlažnosti ze 2NP na 4NP, jak připouští stávající ÚP.

F) Pozemek parc. č. 214/31 – dle stávajícího územního plánu je určen funkčním využitím OP/SV-D a částečně ZMK. Požadujeme zrušit časovou podmíněnost a zařadit celý pozemek do plochy zastavitelné stavební, využití území obytné.

G) MPP na pozemcích Vlastníka a na pozemcích jiných vlastníků vymezuje kružnicí náměstí o minimální rozloze 4.000 m2 (223/268/1005). Vlastník v rámci připravovaného projektu na pozemcích opět ve spolupráci s městskou částí a dle jejího zadání vymezuje plochu určením odpovídající náměstí. Pokud má obec Praha zájem vymezit další uliční prostranství, nechť tak učiní na svých rozsáhlých pozemcích, které jsou v bezprostřední blízkosti kružnice. Požadujeme tedy výmaz náměstí z našich pozemků a umístění do pozemků obce, příp. ponechat vymezení na vlastníkovi dle stavu stávajícího územního plánu a dle jednání s městskou částí.

H) Pozemky parc. č. 211/1, 214/44, 214/45, 676/1, 676/51, 676/345 – dle stávajícího územního plánu jsou určeny funkčním využitím OB-C, SV-D aj. Regulativy pro plochy OB-C a SV-D jsou jasně definovány a nepřipouští jiný výklad či výpočet. MPP určuje tyto plochy jako lokalitu zastavitelnou stavební, území obytné, struktura vesnická, koeficient zastavění 20% (možná 25%). Přes zdánlivě exaktní čísla není možné z MPP jednoznačně stanovit, co lze na pozemcích postavit. Ve vztahu k pozemkům v současné době probíhají přípravné práce k ÚR a SP, vztahuje se na ně schválená EIA a lokality byly podrobně vybilancované v rámci změny územního plánu. Současně s obcí probíhají konkrétní jednání o umístění veřejné zeleně a veřejné vybavenosti, včetně komunikací a celého projektu vůbec. MPP výše popsavý stav absolutně nerespektuje. Požadujeme ponechat stávající regulativy.

2216	MHMPXPJ1X5GG	Námítka	MHMPXPJ1X5GG	3008136	Nesouhlas	I) MPP na pozemcích Vlastníka a na pozemcích jiných vlastníků vymezuje Poldr Křeslice + VPS (711/949/1028). Návrh nerespektuje vlastnická práva, návrh je dle názoru odborníků zbytečně předimenzovaný, nerespektuje připravovaný ani dokončený projekt Vlastníka – ÚR, SP. Požadujeme výmaz poldru z našich pozemků a stažení na pozemky obce, příp. o rozsahu jednat s Vlastníkem a vlastníky sousedních pozemků.
2216	MHMPXPJ1X5GG	Námítka	MHMPXPJ1X5GG	3008137	Nesouhlas	(správně se jedná o prvek 712/949/1028 - pozn. pořizovatele)
2216	MHMPXPJ1X5GG	Námítka	MHMPXPJ1X5GG	3008138	Nesouhlas	J) MPP na pozemcích Vlastníka a na pozemcích jiných vlastníků vymezuje dvě retenční nádrže (730/949/1074 a 730/268/1073) a nereflextuje stávající kapacitní retenční nádrž na pozemku parc. č. 676/463 v k.ú. Újezd u Průhonic.
2216	MHMPXPJ1X5GG	Námítka	MHMPXPJ1X5GG	3008140	Nesouhlas	K) MPP na pozemcích Vlastníka dále vymezuje Technickou infrastrukturu a VPS (720/-/2), (760/- /9), (760/-/17). Návrh nerespektuje vlastnická práva, nerespektuje připravovaný projekt Vlastníka. Požadujeme výmaz VPS z našich pozemků a umístění na pozemky obce, které těsně přiléhají, příp. o rozsahu a umístění jednat s Vlastníkem. Dále požadujeme vedení nadzemních VPS pod zemí, jak je obvyklé v jiných městských částech.
2216	MHMPXPJ1X5GG	Námítka	MHMPXPJ1X5GG	3008141	Nesouhlas	L) V rámci lokality jsou mezi investorem/dotčeným vlastníkem a MČ Praha – Újezd uzavřeny smlouvy související se změnami stávajícího ÚP, které by měl návrh MPP zohlednit. Pořizovatel MPP však k těmto smlouvám vůbec nepřihlédl. Jedná se zřejmě o systémovou chybu na straně pořizovatele MPP, která se zjevně netýká pouze k.ú. Újezd u Průhonic, ale celkově celého území Prahy. Tyto smlouvy jsou obligátně vyžadovány orgány hl.m. Prahy (VÚRM ZHMP) při projednání a posuzování návrhů změn stávajícího ÚP. Je proto s podivem, že jiný orgán hl. m. Prahy k těmto smlouvám při zpracování návrhu MPP nepřihlédl.
2216	MHMPXPJ1X5GG	Námítka	MHMPXPJ1X5GG	3008143	Nesouhlas	M) Požadujeme stávající plochu SO3 na pozemku parc. č. 214/31 zařadit do zastavitelné rozvojové plochy s obytným využitím dle doporučeného podnětu na změnu VÚRMem P93/2021 dne 14.6.2022. K tomuto podnětu byla uzavřena plánovací smlouva o spolupráci s MČ Praha – Újezd (smlouva je zveřejněna v registru smluv).

IV.

Podatel uplatňuje námítky proti textové části návrhu MPP

Území dotčené námítkami:  
Celé správní území hl. města Prahy.

A) Územní plán obce (ÚPO) je vydáván formou opatření obecné povahy (viz. ust. § 172 a násl. SŘ). Jeho text musí být jasný, srozumitelný a neměl by připouštět různé varianty výkladu. Z tohoto hlediska je celá textová část MPP nesrozumitelná, komplikovaná a nejednoznačná.

Navrhujeme text kompletně přepracovat za účelem zjednodušení a zpřehlednění.

B) čl. 3, odst. 3) MPP  
Článek definuje pojem „jiná stavba“ tak, že pro účely MPP se tímto rozumí mimo budov všechny stavby, zařízení a opatření ve smyslu stavebního zákona. Ve SZ je použit termín „stavba“ bez dalších přívlastků. Stavbu definuje jako „... veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu“.

Navrhujeme sjednotit pojmy v MPP s pojmy v StZ.

C) Čl. 5 odst. 1 písm. l) a m) závazné části MPP  
Uvedená ustanovení definují termíny „stavební blok“ a „nestavební blok“, přičemž stavební blok slouží *převážně* pro stavební účely, naproti tomu nestavební blok je určen *převážně* pro nestavební účely.

Je opakovaně užit neurčitý výraz „převážně“, což vede k nejednotnému výkladu. Je třeba stanovit jasný výklad/pojem.

D) Termíny „stavební“ a „nestavební“  
StZ v ust. § 2 odst. 1 písm. d) popisuje stavební pozemek jako pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje (dále jen „společné povolení“), anebo regulačním plánem. Z toho potom vyplývá, že nestavební pozemek je pozemek, na kterém nelze realizovat stavbu. Dle MPP je možné, že i když je lokalita označena jako nestavební (např. zastavitelná nestavební), lze v ní realizovat určité stavby.

Opakovaně navrhujeme pojmově sjednotit užívané výrazy v MPP se StZ.

E) Čl. 39 odst. 1 a odst. 2 závazné části MPP  
a. v odst. 1 se uvádí, že v *zastavitelných lokalitách lze v souladu s podmínkami pro ně stanovenými umísťovat nové budovy a jiné stavby včetně změn stávajících budov nebo jiných staveb*  
b. v odst. 2 se uvádí, že *specifickým rysem zastavitelných lokalit jsou lokality zastavitelné nestavební, které jsou vymezeny pro ochranu velkých parků uvnitř městské krajiny*

Upřesnění „zastavitelné lokality“ je uvedeno v čl. 62–64 MPP, a to formulacemi – zastavitelná produkční/obytná/rekreační lokalita. Stejně tak čl. 51-52-53 závazné části MPP. Např. čl. 53 2 b) MPP – les je vybaven ...*budovami a jinými stavbami*, které přinášejí zvýšení uživatelské komfortu. Dá se vyvodit, že např. ubytovací kapacity či restaurační zařízení uživatelský komfort zcela jistě zvyšují.

Navrhujeme změnit definici označení – např. pouze nestavební.

F) Čl. 51 závazné části MPP  
Podle návrhu MPP lze do parkového areálu (nestavební urbánní struktura) umístit sportovní zařízení, tedy i klubové zařízení včetně restaurace, pivovar a ubytovacího zařízení?

Navrhujeme doplnit do funkce parků možnost umístění klubového zařízení včetně restaurace, pivovaru a ubytovacích zařízení.

G) Čl. 64-65 závazné části MPP  
Popisuje možnost využití zastavitelné a nezastavitelné rekreační lokality. V nezastavitelné rekreační lokalitě je možné umísťovat ...*budovy a jiné stavby, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu*... – může se tedy jednat i o ubytovací zařízení (hotely, ubytovny), restaurace apod.?

Navrhujeme doplnit možnost umístit např. hotely a ubytovny.

H) Návrh MPP využívá k definování regulativů, resp. ke stanovení možností využití dané konkrétní lokality číselných výpočtů založených zejména na Koeficientech veřejných prostranství, koeficientech zastavění stavebního bloku, koeficientu OV, minimálních či maximálních podílů uličních prostranství, městských parků atd. V každé lokalitě může ale existovat (a jistě existuje) více subjektů – vlastníků.

<p>MPP vymezuje stavební bloky a určuje koeficient jejich zastavěnosti. Současně textová část Odůvodnění upozorňuje, že „<i>podíl zastavění stavebního bloku budovami nestanovuje podíl regulované (zastavěné) plochy budovy vůči jejímu pozemku v bloku (koeficient se nevztahuje na plochu pozemku, ale bloku!)</i>“. To znamená, že nestanovuje přímou úměrou přepočitatelný podíl stavebního pozemku vůči ploše stavebního bloku. Podíl zastavění stavebního pozemku, či řešeného území se nestanovuje, resp. vyžaduje správní uvážení (nároží, kontext, typologie stavby, charakter území) zejména v kontextu předepsané struktury zástavby a požadavků na vztah uličních a stavebních čar a s ohledem na vyvážené zastavění daného bloku.“ Z toho vyplývá, že MPP nestanovuje základní ani podrobné regulativy tak jako aktuální územní plán. Co znamená „správní uvážení“ a kdo jej bude činit? Stavební bloky jsou mnohde vymezeny tak, že obsahují současně jak již reálně zastavěné pozemky, tak i pozemky nezastavěné. Jak v tomto případě bude použit index Is a In? Jak bude stanovena budoucí zastavěnost, HPP atd. v tomto stavebním bloku, kde zastavěné pozemky využily vyšší koeficient (C, D a vyšší) a v bloku je uveden návrhový index 0,4? Použije se princip „kdo dřív přijde, ten dřív mele“? Dále souvisí s připomínkou J).</p>					
2216	MHMPXPJ1X5GG	Námitka	MHMPXPJ1X5GG	3008218	Nesouhlas
<p><b>Navrhujeme, aby MPP jednoznačně a nezpochybnitelně stanovoval principy a konkrétní mechanismy upravující vztahy vlastníků v lokalitě k regulativům a nastavil pravidla pro využití dané lokality, nejlépe ponechat současné regulativy.</b></p> <p>I) Zjištění možné HPP v plochách je na základě metodiky z návrhu MPP značně problematické, neboť je velice složité a nejednoznačné. Jak se ukázalo při přípravě územních studií v rozvojových plochách, historicky se na určitých územích pořízovalo více územních studií a každá z nich vykazovala jiné kapacity.</p>					
2216	MHMPXPJ1X5GG	Námitka	MHMPXPJ1X5GG	3008219	Nesouhlas
<p><b>Navrhujeme stanovit hodnotu maximální výškové regulace a maximální hodnoty zastavění vztažené vždy k ploše záměru, nikoliv k celé ploše či lokalitě.</b></p> <p>J) Úprava výškových hladin v návrhu Metropolitního plánu Návrh MPP jednoznačně snižuje hodnotu nemovitostí v některých (průřezově v rámci celého území hl. m. Prahy) územích, neboť stanovuje v dotčených územích nízkou výškovou hladinu, a to bez ohledu na vydaná územní rozhodnutí a na zpracovávané nebo již projednané územní studie.</p>					
2216	MHMPXPJ1X5GG	Námitka	MHMPXPJ1X5GG	3008220	Nesouhlas
<p><b>Navrhujeme, aby MPP v některých inkriminovaných lokalitách toto „zahušťování“ umožňoval a aby umožnil výstavbu dostatečně kapacitních staveb a umožňoval ve vesnické struktuře a ve struktuře zahradního města umisťovat i 4 NP a nikoliv většinou pouze 2NP.</b> <b>Navrhujeme, aby v rámci návrhu MPP byly požadavky parametrické regulace stanoveny jednoznačně a současně, aby jejich uplatňování nebylo závislé na velikosti plochy záměru.</b></p> <p>K) Metropolitní priority a územní plány části Prahy V rámci návrhu MPP se vyskytují pozemky, které jsou součástí území, které je součástí tzv. metropolitních priorit a kde se předpokládá pořízení územního plánu části Prahy, v němž budou parametrické regulativy stanoveny plošně. Tento přístup je jakousi „skrytou“ stavební uzávěrou, neboť pořízení územního plánu části Prahy není závislé na vlastnicích pozemků, ale pouze na pořizovateli a na hl. m. Praze. Tímto však dochází k opětovné blokaci nakládání s pozemky a k ohrožení soukromého vlastnictví.</p>					
2216	MHMPXPJ1X5GG	Námitka	MHMPXPJ1X5GG	3008221	Nesouhlas
<p><b>Navrhujeme, aby byly regulativy v MPP stanoveny jednoznačně a dále, aby byly odstraněny metropolitní priority vázané na zpracování územních plánů části Prahy.</b></p> <p>L) Textová část závazné části – čl. 159 „(2) Zpodrobnění a upřesnění struktury zástavby, stejně jako upřesnění koridorů infrastruktury, je možné beze změny Metropolitního plánu. Zpodrobnění a upřesnění bude po vydání ÚPČP zahrnuto do nejbližší pravidelné aktualizace Metropolitního plánu.“</p> <p>Jedná se o matoucí informaci ohledně pořízení ÚPČP, není zřejmé, zda se cit. odst. (2) týká postupu pořízení nebo umožňuje změny v MPP na základě zpodrobnění či upřesnění struktury zástavby nebo koridorů infrastruktury. Termín „možné“ neurčuje jednoznačně mantinely, tj. připouští měnit MPP bez odpovídající procedury změny územního plánu na základě ÚPČP. Není dána míra a rozsah. Takové ustanovení je v rozporu se StZ. „(3) Vydání ÚPČP není podmínkou pro rozhodování v území, Do doby účinnosti ÚPČP se rozhoduje podle Metropolitního plánu.“</p>					
2216	MHMPXPJ1X5GG	Námitka	MHMPXPJ1X5GG	3008223	Nesouhlas
<p>Není dán časový horizont pro zpracování, projednání a schválení ÚPČP, dané metropolitními prioritami a kdo bude tyto ÚPČP zpracovávat. U transformačních a rozvojových ploch by mělo být rozhodování v území přímo podmíněno zpracováním ÚPČP, jinak hrozí neregulované zastavování ploch zrušených stavebních uzávěr.</p> <p>M) MPP se nesmí odkazovat na PSP Není možné, aby dokument, jako je MPP odkazoval na definice, pojmy a požadavky, obsažené v PSP, protože se jedná o předpis nižší právní síly, který by měl vycházet z definic a pojmů obsažených v MPP.</p>					
2216	MHMPXPJ1X5GG	Námitka	MHMPXPJ1X5GG	3008224	Nesouhlas
<p><b>Požadujeme jednoznačně určit požadavky na rozhodování v území již v MPP, protože změnou PSP by mohlo dojít k nepřímé změně MPP, což je z hlediska právní závaznosti MPP nepřipustné. PSP schvaluje rada hl. m. Prahy, MPP schvaluje zastupitelstvo hl. m. Prahy</b></p> <p>N) <u>Zrušení časové podmíněnosti</u> využití ploch ve stávajícím územním plánu, MPP na stávající plán hrubě nenavazuje bez řádného zdůvodnění</p> <p><u>Zrušení časové podmíněnosti</u> – samotná dikce v současné době platného územního plánu a chování orgánu obce ukazuje na to, že rezerva územního plánu byla obecně vnímána jako odkládací podmínka časově vymezená pro využití území, když změna územního plánu takového pozemku se nazývala „zrušení časové podmíněnosti“ a byla tak založena obvyklá praxe MHMP.</p> <p>Obec zveřejněním návrhu MPP <u>porušila legitimní očekávání</u> vlastníka pozemku, což obec nesmí činit bez vážného a dokladovaného důvodu. Zásah obce do práv vlastníků nemovitostí a pozemků musí být nejen hluboce zdůvodněn, ale také pouze nezbytně nutný.</p>					
2216	MHMPXPJ1X5GG	Námitka	MHMPXPJ1X5GG	3008225	Nesouhlas
<p>V každém případě má vlastník pozemku nárok na <b>náhradu škody</b>. Ta nevznikne až teprve případným schválením územního plánu, ale byla způsobena již samotným aktem zveřejnění MPP, kdy byla veřejným způsobem zpochybněna budoucí tržní hodnota pozemků vlastníka.</p> <p>O) <u>Velká rozvojová území</u> definovaná v současné době platném územním plánu a jejich zrušení bez náležitého zdůvodnění v návrhu MPP</p> <p>V současné době platný územní plán hl. m. Prahy definuje Velká rozvojová území (VRÚ) na území hl. m. Prahy, kde bylo nutné pro rozhodování v území zpracovat podrobné územní podklady k tomu, aby mohla být zrušena časová podmíněnost – viz předchozí bod a území stabilizováno a připraveno pro rozhodování v území. Návrh MPP tato VRÚ zrušil bez náležitého odůvodnění, plocha využil převážně jako Krajinné rozraní nebo Produkční krajinu, čímž porušil legitimní očekávání vlastníků pozemků v těchto VRÚ. Takový postup je tedy v rozporu s již citovanou zásadou legitimního očekávání v řádný běh věcí, protože bez jakéhokoliv zdůvodnění jsou prováděny velké změny oproti v současné době platnému územnímu plánu. MPP tak nijak nenavazuje na v současné době platný územní plán, boří původní koncepci a tu nahrazuje nekonkrétními regulativy a koncepcí dostavby centra Prahy opět bez náležitého zdůvodnění či oponentury.</p>					
2216	MHMPXPJ1X5GG	Námitka	MHMPXPJ1X5GG	3008226	Nesouhlas
<p>P) Grafická část je zbytečně nepodrobná, rastr odpovídá měřítku 1 : 5 000 až 1 : 50 000</p>					

S ohledem na současný stav IT se jeví jako nepochopitelné, proč není návrh MPP vyveden s odpovídajícím rozlišením, aby bylo možné s MPP pracovat v měřítku 1 : 1000 a větším, tj. např. 1 : 500 a větším. Při umisťování staveb je takový požadavek oprávněný a není důvod pro nízké rozlišení návrhu MPP.					
<b>Požadujeme, aby návrh MPP byl vyhotoven v rozlišení pro měřítko 1:500. Oproti v současné době platnému územnímu plánu, kdy byl tento zpracován graficky, je návrh MPP zpracován vektorově, což zvětšení základního měřítka umožňuje.</b>					
2216	MHMPXPJ1X5GG	Námitka	MHMPXPJ1X5GG	3008227	Nesouhlas
<b>Q) Čl. 109 Krajinné rozhraní a krajinný park</b> „(1) <i>Krajinné rozhraní je pás nezastavitelných lokalit po obvodu souvislého zastavitelného území města. V krajinném rozhraní je kladen důraz na rozvoj vysokých rekreačních a kompozičních krajinných hodnot území. Příslušnost lokality ke krajinnému rozhraní je vymezena v grafické části Z 02.</i> “ Krajinné rozhraní je nový pojem, definovaný v MPP. Ze své podstaty a definice se jedná o zeleň veřejně přístupnou, v souladu s ust. § 14b zákona č. 131/2000 Sb. a ustálenou judikaturou bude obec nucena za užívání takových ploch jako veřejného prostranství platit, pokud neumožní či zakáže takové pozemky oplotit.					
Není možné provozovat veřejnou zeleň či soukromou rekreaci na cizích pozemcích s odkazem na závaznost územního plánu, aniž by byla obec povinna vydat bezdůvodné obohacení za užívání takové zeleně svými občany vlastníkům takto definovaných pozemků. Roční náklady jsou ve stovkách mil. Kč.					
<b>Požadujeme tedy z důvodu předcházení škod, aby takové plochy bylo možné oplotit, aby nebyly veřejně přístupné bez omezení a aby plnily převážně estetický dojem bez fyzického přístupu občanů a návštěvníků hl. m. Prahy.</b>					
<b>Dále požadujeme, aby krajinné rozhraní a krajinný park ze své definice nebyl jednou provždy zapovězen změnám MPP, protože takové uzavření změnám by podvázalo možný rozvoj obce hl. m. Praha. Změny MPP projednává a schvaluje stejný orgán, tj. zastupitelstvo hl. m. Prahy, jako schvaluje MPP. Není tedy důvod předem zapovídat možné změny MPP.</b>					
2216	MHMPXPJ1X5GG	Námitka	MHMPXPJ1X5GG	3008229	Nesouhlas
<b>R) Článek 62 Zastavitelná produkční lokalita</b> „(1) <i>Hlavním využitím zastavitelné produkční lokality je průmyslové a logistické zázemí města s vyšší zátěží území. Lokality jsou vymezeny pro ochranu a rozvoj tohoto specifického určení.</i> “					
Požadujeme, aby pro umístění Zastavitelné produkční lokality byla stanovena podmínka minimální vzdálenosti od Obytné lokality nejméně 250 m, resp. že Zastavitelná produkční lokalita nesmí těsně sousedit či navazovat na Obytnou lokalitu z důvodu ochrany zdraví obyvatel obytné lokality. Při umístění takové lokality musí být především dbáno na její dopravní obslužnost a na limity hluku a prachu, který taková produkční lokalita produkuje.					
2216	MHMPXPJ1X5GG	Námitka	MHMPXPJ1X5GG	3008230	Nesouhlas
<b>S) Veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejně prospěšná opatření (VPO)</b> MPP vymezuje VPS a VPO, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Toto bezpochyby zasahuje do výkonu vlastnických práv jednotlivých vlastníků. Většina VPS a VPO je zbytečně vedena přes pozemky v soukromém vlastnictví, a to i přes pozemky stabilizované a současným plánem určené k zastavění. V bezprostřední blízkosti některých VPS a VPO přitom Hlavní město Praha vlastní mnohdy rozměrné pozemky. Vlastníci minimálně / částečně dotčených pozemků navíc nemají jistotu, že takto „fixovaná“ stavba v budoucnu nezasáhne pozemky v mnohem větším měřítku, či dokonce kompletně neznehodnotí., jak ukázala např. aktualizace č. 3 Zásad územního rozvoje.					
<b>Navrhujeme citlivě přehodnotit vymezené VPS a VPO, zahrnout vlastníky pozemků do projednávání. Požadujeme umístit VPS a VPO v maximální míře na pozemky obce a minimalizovat dopad na soukromé vlastnictví.</b>					
2217	MHMPP0985FWW	Připomínka	MHMPP0985FWW	3008104	Nesouhlas
<b>Připomínka k Metropolitnímu plánu k lokalitě 411/512/2088</b> Navrhujeme zvýšit na lokalitě občanskou vybavenost obytného nebo rekreačního využití. Nesouhlasíme se změnou zmíněné lokality na zastavitelná obytnou. Navržený způsob využití zastavitelná obytná neodpovídá potřebám obyvatel Hloubětína. Navržené regulativy neodpovídají modernistické struktuře sídliště. Obytná funkce neodpovídá potřebám náměstí, na kterém se obyvatelé sídliště potkávají. Další zhušťování přispěje k většímu oteplování budov a zvyšování teploty sídliště. Další zástavba prostoru přispěje naopak k horší prostupnosti náměstí. Z hlediska funkce by velkoměstská třída měla mít funkci reprezentativní.					
2217	MHMPP0985FWW	Připomínka	MHMPP0985FWW	3008109	Nesouhlas
<b>Připomínka k Metropolitnímu plánu k lokalitě 143 / Hutě</b> V navrženém Metropolitním plánu je lokalita 413/143/2135 navržená jako zastavitelná transformační a rozvojová plocha o rozloze 165 282 m2. Navrhovaná připomínka se týká Minimální podíl občanské vybavenosti, nový Metropolitní plán počítá s VP min: 0 %. S navrhovanou nulovou občanskou vybaveností nesouhlasíme. Navrhujeme zapracování zvýšení procentuálního podílu občanské vybavenosti do nového Metropolitního plánu.					
Počet obyvatel by se měl navýšit o 5-10 tisíc lidí. Návrh na 0 % občanskou vybavenost je nepřiměřený. V lokalitě nebyly dostatečně zváženy protichůdná hlediska, která se k území vztahují. Občanská vybavenosti celému posuzovanému území chybí. Doposud platný územní plán zahrnuje občanskou vybavenost. Viz tabulka. Metropolitní plán občanskou vybavenost nebere v potaz.					
2217	MHMPP0985FWW	Připomínka	MHMPP0985FWW	3008116	Nesouhlas
<b>Připomínka k Metropolitnímu plánu k lokalitě 413/143/2135 Hutě.</b> V navrhovaném Metropolitním plánu je toto území nově změněno na transformační a rozvojové. Vedlejší lokalita 958 / Pražský zlom je navržená jako nezastavitelná rekreační, typ struktury- krajina výrazných údolí. Podáváme tímto připomínku na změnu území na nezastavitelnou rekreační. V současném územím plánu je toto území označeno jako plochy pro intenzivní zelinářské a květinářské kultury louky a pastviny. Změna, která je v Metropolitním plánu, by přispěla nehospodárnému využití území, narušení principu ochrany volné krajiny a snížení její prostupnost. Také by došlo k poškození harmonického prostředí, která tato oblast poskytuje. Změnou na transformační rozvojové území dojde k nevratnému poškození krajinného rázu. Tato oblast patří dle zákona Zákon č. 334/1992 Sb., Zákon České národní rady o ochraně zemědělského půdního fondu do I. a II. třídy proto navrhujeme změnu struktury na (13) parkový les. V případě ponechání navrhované změny by došlo k nevratnému poškození celé oblasti, která je z hlediska environmentální důležitá pro obyvatele Prahy 14.					
2218	MHMPXPJ2VYQO	Připomínka	MHMPXPJ2VYQO	3008117	Nesouhlas
<b>Připomínka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)</b> <b>Cílový charakter lokality</b> Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, produkční lokality komerční vybavenosti Areály Letňany se strukturou areálu vybavenosti. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita Areály Letňany je vymezena jako lokalita areálů vybavenosti. Cílem navržených regulativů je rozvíjení komerční vybavenosti, doplňování zástavby s ohledem na využití a doplnění dopravní infrastruktury a propojení s lokalitou Ďáblice. Využití lokality je stanoveno jako produkční, součástí lokality je areál komerční vybavenosti.					
<b>Návrh změny</b> <b>Cílový charakter lokality</b> Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, produkční lokality komerční vybavenosti Areály Letňany se strukturou areálu vybavenosti. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita Areály Letňany je vymezena jako lokalita areálů vybavenosti. Cílem navržených regulativů je rozvíjení komerční vybavenosti, doplňování zástavby s ohledem na využití a doplnění dopravní infrastruktury a propojení s lokalitou Ďáblice. Využití lokality je stanoveno jako produkční, součástí lokality je areál komerční vybavenosti <b>již je třeba posílit i v jihovýchodním cípu</b>					

<b><u>v těsném kontaktu se sídlištěm Letňany a tolik žádanou rekreačně sportovní funkci bazénu doplnit potřebným zázemím ve formě nabídky dalších sportovních aktivit, odpovídajících služeb, ideálně krátkodobého ubytování i nezbytné administrativy.</u></b>					
2219	MHMPP097ORNF	Námítka	MHMPP097ORNF	3008144	Jiné
2219	MHMPP097ORNF	Námítka	MHMPP097ORNF	3008157	Nesouhlas
<p>Podání společně uplatňují 3 fyzické osoby - viz detail podání.</p> <p><b><u>Námítka proti návrhu Metropolitního plánu - lokalita č. 907/Zličín - Ruzyně N (15) R [S]</u></b> <b><u>Definice lokality dle návrhu Metropolitního plánu:</u></b> Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Krajina Hostivické tabule. Nezastavitelná stabilizovaná rekreační lokalita Zličín - Ruzyně je vymezena v plochém až mírně zvlněném reliéfu na západě území Prahy, v kontaktu s územím Středočeského kraje. Cílem vymezení je zachovat a posílit strukturu leso-zemědělské krajiny s významným rekreačním využitím, tedy v podrobnějším strukturálním členění s pestrou škálou ploch různého využití, při mírně převažujícím zemědělském určení. <b>Poznámka: V dosud platném územním plánu je tato oblast a zejména parcela podatelů vedena jako návrhový horizont OP/ územní rezerva SV-B.</b> <b><u>Odůvodnění základních vlastností lokality:</u></b> Lokalita je vymezena jako nezastavitelná rekreační. V krajinném rozhraní je přednostně podporováno rekreační využití území. Ke zvýšení zastoupení rekreačně využívaných ploch má lokalita vhodné územní podmínky. Spoluvlastníci - podatelé - jsou vlastníky nemovitostí zapsané na LV 744, pozemku s parc. č. 1337/11 v katastrálním území Řepy [729701] v obci Praha. Jako vlastníci pozemku a stavby dotčených návrhem řešením MP v souladu s ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, <b>podáváme proti návrhu regulace využití pozemků v lokalitě č. 907 / Zličín - Ruzyně N(15) R [S] Metropolitního plánu <u>NÁMITKY</u>:</b> 1. K nezastavitelnosti 2. K typu struktury</p> <p><b><u>1) Námítka k nezastavitelnosti</u></b> Metropolitní plán navrhuje vymezit lokalitu jako nezastavitelné území vhodné k rekreačním účelům. Dle našeho názoru neodpovídá možnostem daného území. Tímto rozhodnutím, dochází k zásahu do vlastnických práv, neboť znehodnocuje pozemky v rovině ekonomické. Dle našeho názoru nelze nutit vlastníka k určitému způsobu nakládání s vlastním majetkem. Pozemek, ke kterému je uplatňována námítka je dlouhodobě neobdělávaný, neboť zemědělská výsadba vzhledem k poloze a rozloze je nerentabilní. Částí severní a západní stranou přiléhá k napojení sjezdu z městského okruhu ulicí Karlovarská. Na zbytku severní strany je hranicí pruhu izolační zeleně a zahrádkářské kolonie. Směrem na jih se otevírá pohled na staré Řepy. Poměrně vysoká hladina hluku z přilehlého městského okruhu eliminuje navrhované rekreační využití bez nutnosti investic do protihlukových opatření. Pro rekreační využití nemá pozemek vytvořené žádné podmínky ani vhodné plochy. Pozemek má k dispozici veškeré inženýrské sítě, napojení na dopravní strukturu a MHD. V souladu se strategií rozvoje města je vhodný k vytvoření rozvolněné zástavby struktury zahradního města. <b><u>Požadujeme úpravu na způsob využití „obytná“ typ struktury „zahradní město“.</u></b></p> <p><b><u>2) Námítka k typu struktury</u></b> S přihlédnutím k poloze pozemku a zabránění vzniku neobdělávané a neudržované plochy bez reálného využití, ale s potenciálem vybudování kvalitního bydlení s dostatkem zeleně <b><u>požadujeme změnu struktury na:</u></b> Typ struktury: struktura zahradního města Způsob využití: obytná Koeficient zastavění stavebního bloku ZB: ZBM: 35% (pro malé bloky do 2 000 m2 včetně) ZBS1: 35% ZBS: [ZBV + (ZBS1 - ZBV) x (12 000 - plocha bloku) / 10 000] (pro střední bloky nad 2 000 m2 do 12 000 m2 včetně) ZBV: 20% (pro velké bloky nad 12 000 m2) ZBN: 25% (pro neznámý blok) navrhovaná regulace výšek v ploše vymezeného území (RNP 2). Přílohy: 1. Pozemky v katastrální mapě 2. Navrhovaný stav v MP s vyznačením pozemků 3. Původní územní plán platný</p>					
2220	MHMPP097OQ9K	Připomínka	MHMPP097OQ9K	3008173	Nesouhlas
2220	MHMPXPJOV6SG	Připomínka	MHMPP097OQ9K	3008173	Nesouhlas
2221	MHMPP09842JL	Námítka	MHMPP09842JL	3008163	Nesouhlas

Námítky k Metropolitnímu plánu

I.

Úvod

Veřejnou vyhláškou Magistrátu hl. m. Prahy, odboru územního rozvoje, evidovanou na úřední desce Magistrátu hl. m. Prahy pod číslem UZR-86566/2022, bylo oznámeno veřejné projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („**Metropolitního plánu**“), které se konalo 30. 5. 2022 a také 23. 6. 2022.  
Vlastník je vlastníkem pozemku pare. č. 1121/26, zapsaného na LV č. 502 pro katastrální území Prosek, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemek**“).  
Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemku nesouhlasí, a proto v souladu s výše uvedenou vyhláškou ave stanovené lhůtědo30. 6. 2022 uplatňuje ve smyslu § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů („**Stavební zákon**“), námítky k Metropolitnímu plánu.

II.

Současná regulace územním plánem

Současný územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9. 9. 1999 ve znění pozdějších změn („**Územní plán**“) zařazuje Pozemek do funkční plochy SV (všeobecně smíšené). Funkční plocha SV ze své jihozápadní strany sousedí s funkční plochou OV (všeobecně obytné), ve které jsou umístěny panelové bytové domy, ze zbývajících stran funkční plocha Pozemku sousedí s funkční plochou OB (čistě obytné).

V ploše SV, kterou je využítí Pozemku regulováno je možné realizovat polyfunkční stavby nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavě ní, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.  
Výšková regulace Pozemku není v tomto případě Územním plánem určena a řídí se tak ustanoveními nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavníím městě Praze, ve znění pozdějších změn („PSP“). Dle této regulace je v území přítomna až VII. výšková hladina, tzn. stavby s

výškou až do 40 metrů. Při průměrné výšce3 metrů na 1 NP to znamená, že by bylo možné na Pozemku realizovat stavby až o 13 NP.

### III.

#### Navrhovaná regulace Metropolitním plánem

Metropolitní plán zařazuje Pozemek do lokality 504 / Sídliště Prosek. Tato lokalita je Metropolitním plánem definována označením **Z (07) /0 [S]**, tedy jako stabilizovaná zastavitelná stavební lokalita s modernistickou strukturou se způsobem využití zastavitelná obytná lokalita. Pozemek Vlastníka je v této lokalitě navíc zařazen do plochy stávající veřejné vybavenosti, pro kterou jsou stanoveny speciální regulativy oproti obecným regulativům lokality 504 / Sídliště Prosek.

Na Pozemku tak lze dle návrhu Metropolitního plánu realizovat pouze budovy a jiné stavby veřejné vybavenosti stanoveného druhu, v tomto případě stavby komerční vybavenosti, kterými se rozumí zejména budovy sloužící obchodu, službám a pracovním příležitostí. Zároveň je pro Pozemek stanovena výšková regulace o maximálně 2 RN P vyšší, oproti současné hodnotě RN P. To znamená RNP pro Pozemek o hodnotě 3.

K výškové regulaci viz. čl. 103 odst. 3 Metropolitního plánu, který uvádí:

„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 maximálně2 RNP vyššími než stávající budovy, i pokud to znamená překročení maximálního počtu RNP stanoveného dle čl. 98. “

### IV.

#### Záměr Vlastníka

Vlastník má v úmyslu realizovat na Pozemku, v souladu se současným Územním plánem, bytový dům s komerčním parterem („**Polyfunkční dům**“).

Polyfunkční dům má mít celkem 9 NP, z toho poslední ustoupené a 1 PP. V nadzemní části má mít Polyfunkční dům půdorys tvaru „L“, o rozměrech vnějších stran max. 42, 8 x 52,8 metru.

Regulovaná výška dle PSP má dosahovat +27,00 metru. Celková výška stavby i s ustoupeným podlažím má dosáhnout +29,25 metrů.

V 1. PP má být umístěna především hromadná garáž, a dále sklepní kóje, technické prostory a výměňikovou stanici. V 1. NP budou celkem 4 komerční jednotky. 2 NP - 8. NP budou obsahovat celkem 122 bytových jednotek. Celková zastavěná plocha nadzemní části Polyfunkčního domu bude 1.352 m2, podzemní část Polyfunkčního domu bude mít celkovou zastavěnou plochu 2.555 m2.

Záměr Polyfunkčního domu také obsahuje revitalizaci stávajících chodníků a vybudování nového dětského hřiště. V souvislosti s výstavbou Polyfunkčního domu dojde také k vysazení nové vzrostlé zeleně.

Polyfunkční dům má za cíl dotvořit a vhodně zahustit lokalitu Sídliště Prosek. Výstavbou Polyfunkčního domu nedojde k zabránění nových zelených ploch, ale naopak bude využit potenciál ploch již zastavěných. Na Pozemek bude umístěna polyfunkční stavba, která výškově vhodně doplní současnou zástavbu panelových domů a zároveň zachová komerční funkci současné stavby tím, že v přízemí bude obsahovat 4obchodní prostory.

V rámci přípravy získání veřejnoprávního povolení k umístění stavby do území již Vlastník zpracovat projektovou dokumentaci k Polyfunkčnímu domu a získal také závazná stanoviska. Takto získaným závazným stanoviskem je např. souhlasné závazné stanovisko Magistrátu hlavního města Prahy, jako orgánu územního plánování, ze dne 13. 2. 2020, sp. zn. S-MHMP 2431627/2019, č. j. MHMP 265371/2020, které potvrdilo soulad záměru Polyfunkčního domu s územně plánovací dokumentací. Dále má Vlastník získána závazná stanoviska orgánu ochrany přírody, či vodoprávního úřadu a další.

V rámci měsíce září roku 2022 počítá Vlastník s podáním žádosti o vydání územního rozhodnutí pro Polyfunkční dům. Se získáním pravomocného územního rozhodnutí k Polyfunkčnímu domu počítá Vlastník do června 2023.

Návrh metropolitního plánu znemožňuje realizovat záměr Polyfunkčního domu ze dvou důvodů, a to, (i) Pozemek zařazuje do plochy „komerční vybavenosti“, ve které znemožňuje stavět jiné, než komerční stavby a za (ii) omezuje výškovou regulaci v dané ploše na pouhých 3 RNP, a to za situace, kdy dnes lze na Pozemku realizovat i stavby v VII. výškové hladině dle PSP.

Tuto změnu funkčního využití Pozemku Vlastník pokládá za nepřiměřený a ničím neodůvodněný zásah do svého ústavně zaručeného vlastnického práva.

Vlastník zde dále dodává, že začal s přípravnými pracemi za účelem získání územního rozhodnutí bezprostředně poté, co Pozemek nabyl do svého vlastnictví. Účelem koupě Pozemku byl od samého počátku úmysl Vlastníka realizovat zde stavbu, která by využila potenciálu tohoto území v souladu s platným Územním plánem. To, že nedošlo do této doby k podání žádosti o vydání územního rozhodnutí je následkem časově náročného procesu vypracovávání projektové dokumentace a následného získávání závazných stanovisek všech dotčených orgánů.

### V.

#### Námítky proti Metropolitnímu plánu

##### 1) Požadavky kladené na územně plánovací dokumentaci

Z ustálené judikatury správních soudů vyplývají jednoznačné zásady, které musí být při zpracování a následném návrhu nové územně plánovací dokumentace bezpodmínečně respektovány a dodrženy. Zpracování a návrh Metropolitního plánu není výjimkou. Je obecně známo, že při územním plánování proti sobě stojí zájmy soukromé a zájmy veřejné. Nicméně 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 neįšetnějším 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 Ao4/2008**, ve kterém klade důraz na nalezen{„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 přísné 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 užítky (ius utendietsfruendi).“

V témže rozsudku Nejvyšší správní soud zmiňuje i judikaturu Evropského soudu pro lidská práva, který „se již mnohokrát v obdobných kauzách vyjádřil, že územní plánování je způsobilé zasáhnout do vlastnického práva. Změna funkčního využití pozemku, které se navrhovatelka aktivně bránila, nepochybně takovým zásahem je, protože pozemek v zastavěné části obce je nově rozdělen do dvou funkčních zón, z nichž jedna se stává sídelní zelení. Ostatně podobný případ změny funkčního využití pozemku novým územním plánem se objevil již v rozhodnutí Evropské komise pro lidská práva z roku 1994 Berger a Huttaler proti Rakousku (rozhodnutí Evropského soudu lidská práva ze dne 7. 4. 1994, č. stížnosti 21022/92 resp. 21023/92, dostupné v databázi HUDOC), kdy předchůdce Evropského soudu výslovně řekl, že změna funkčního využití pozemku je zásahem do vlastnických práv ve smyslu Článku 1 Protokolu 1 Evropské úmluvy o ochraně vlastnického práva a je třeba se vypořádat s otázkou, zda je zásah proporcionální. Existuje totiž celá řada typů zásahů do vlastnického práva, jejichž škála sahá od zákonného odnětí majetku přes různé typy omezení až k oblasti kontroly funkčního využití majetku (tzv. control of use of the property), o které se v tomto případě jedná. Setrvale tak judikuje i český Ústavní a Nejvyšší správní soud. “

**Zásady pro tvorbu územních plánů**, které vyplývají z ustálené judikatury správních soudů, **nejsou v návrhu Metropolitního respektovány**, jak dokazuje Vlastník níže.



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, zdaje 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.“ Tuto zásadu současný návrh Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemku naprosto popírá. Metropolitní plán naprosto nenavazuje na Územní plán a možnost využití Pozemku radikálně mění. Z plochy, ve které bylo možné umisťovat polyfunkční budovy o více nadzemních podlaží vytváří Metropolitní plán plochu pouze pro komerční, tj. monofunkční, budovy o nízkém počtu podlažností, což je v rozporu i se současnou zástavbou lokality. Dále tato změna nemohla být Vlastníkem dostatečně předpokládána z důvodu, že vedení hl. m. Prahy dlouhodobě prezentuje svůj záměr jít cestou nerozšiřování zástavby mimo již zastavěné plochy, tedy koncentrovat výstavbu v intravilánu obce. K výše uvedenému také uvádíme, že navržená změna využití Pozemku Metropolitním plánem představuje zásadní zásah do vlastnického práva Vlastníka, neboť mnohonásobně snižuje hodnotu Pozemku oproti současnému stavu.

3) Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace

Jak již uvedl Vlastník včl. II a IV tohoto podání, na Pozemku je možné realizovat polyfunkční výškové budovy. Pro využití potenciálu Pozemku zároveň již Vlastník připravil záměr stavby Polyfunkčního domu, který odpovídá požadavkům Územního plánu. Metropolitní plán však navrhuje Pozemek využít k jen k plnění funkce komerční vybavenosti, a to s odůvodněním, že: „Struktura lokality je dotvořena areály veřejné vybavenosti. Základní obchodní vybavenost je soustředěna do lineárních pěších center. Výšková hladina lokality je charakteristická několika výškovými úrovněmi panelových domů, které doplňuje nízká občanská vybavenost. Významným veřejným prostranstvím je ulice Vysočanská a obvodové ulice Lovosická, Teplická, Litoměřická, Prosecká. V severozápadním cípu část lokality vykazuje nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a je určena pro transformaci.“ Navrhované funkční využití Pozemků se tak dostává do hrubého nepoměru s dosavadním funkčním využitím. A to bez řádného odůvodnění. Přitom však dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 6. 11. 2014, čj.4As 141/2014-39 platí, že: „... nelze absenci hrubého nepoměru mezi dosavadním a novým funkčním využitím dotčených pozemků, tedy i nepřiměřený zásah do vlastnických práv stěžovatelky k dotčeným pozemkům, odůvodnit formálním geografickým označením dotčeného území jako „Zahrádkářské kolonie na Skalce“, popřípadě poukazem na skutečné většinové využívání dotčeného území, nýbrž rozhodným je obsah původního a nově přijatého územního plánu týkající se určení využití dotčených pozemků, jelikož pouze porovnáním a zhodnocením obsahu té jeho části, která se dotčeného území a dotčených pozemků týká, lze dospět k relevantnímu závěru o tom, zda přijatá změna funkčního využití dotčených pozemků je či není v hrubém nepoměru oproti využití \*MHMPP09842JL\* předchozímu a zda tato změna v konečném důsledku znamená nepřiměřený zásah do vlastnických práv stěžovatelky k dotčeným pozemkům.“ Je třeba si uvědomit, že odůvodnění Metropolitního plánu naprosto postrádá jakoukoliv zmínku o tom, proč bylo využití Pozemku oproti regulaci v Územním plánu tak významně omezeno. Naprosto absentuje odůvodnění přiměřenosti a proporcionality takového zásahu do Vlastíkova vlastnického práva vzhledem ke sledovanému cíli. Není tedy vůbec odůvodněno, proč je navrhované řešení nitím nejšetnějším způsobem zásahu do vlastnického práva Vlastníka. Pokud má být cílem Metropolitního plánu zachovat v lokalitě dostatečné plochy komerční vybavenosti, tak zvolená regulace je naprosto neproporcionální a je tak v rozporu s judikaturou správních soudů uváděnou výše v tomto podání. Je třeba zdůraznit, že zajištění legitimního cíle zachování komerčních ploch v lokalitě lze dosáhnout daleko méně invazivní regulací. Např. regulovat Pozemek tak, že alespoň určité % nové budovy musí být funkčně vyčleněno komerční funkci, popř. regulovat, že na Pozemku nemohou vzniknout monofunkční budovy plnící pouze funkci obytnou. Tato regulace by zcela jistě zajistila dosažení legitimně sledovaného cíle Metropolitním plánem, ale zároveň by Vlastníkovi neproporcionálně nezasáhla do jeho vlastnického práva a bylo by možné hovořit o dodržení zásady proporcionality a zvolení toho nejšetnějšího způsobu zásahu do vlastnických práv. Jelikož řádné odůvodnění zásadní změny funkčního využití Pozemku absentuje a navrhovaná změna regulace Metropolitním plánem představuje nepřiměřený zásah do vlastnického práva Vlastníka k Pozemku, vykazuje Metropolitní plán jen těžko zhojitelnou vadu, která má za následek jeho nezákonnost.

4) Legitimní očekávání Vlastníka

Jak bylo již uvedeno výše, tak Vlastník legitimně očekával možnost využití stavebního potenciálu Pozemku, ke kterému má již zpracovanou projektovou dokumentaci a má získanou řadu závazných stanovisek dotčených orgánů. V činnosti směřující k realizaci Polyfunkčního domu započal Vlastník ihned po nabytí Pozemku a stále v ní plynule pokračuje. Vzhledem k výše uvedeným aktivitám má Vlastník legitimní očekávání, že bude moci záměr Polyfunkčního domu realizovat.

5) Respektování územního rozhodnutí jako tzv. limitu území

Vzhledem k Vlastníkem podniknutým krokům v rámci přípravy realizace Polyfunkčního domu a zákonným lhůtám pro vydání územního rozhodnutí podle Stavebního zákona, lze předpokládat vydání územního rozhodnutí povolujícího umístit na Pozemek Polyfunkční dům dříve, než nabude účinnosti Metropolitní plán. Toto územní rozhodnutí pak 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 vycházel ze skutečného stavu v dané lokalitě a kdyby zpracovatel Metropolitního plánu respektoval existující záměry, které mají být v lokalitě realizovány a které již byly komunikovány buď komunikovány s představiteli samosprávy, nebo k nim byla již vydána i závazná stanoviska dotčených orgánů. 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.

6) Dotvoření stávající zástavby v lokalitě

V okolí Pozemku se v současné době nachází panelové bytové domy o podlažnosti8. NP a 12 NP. Struktura panelových domů je tvořena jak jejich řadovou zástavbou, tak solitérními domy. Jednopodlažní stavba na Pozemku je právě obklopena uvedenou zástavbou panelových bytových domů a zároveň se nachází na roku křížení ulic Lovosická a Jetřichovická. Pozemek je tak vhodný pro umístění solitérní výškové stavby, která dotvoří výškové uspořádání současných panelových bytových domů a také zvýrazní nároží, resp. křížení zmiňovaných ulic tím, že bude částečně převyšovat současnou zástavbu panelových bytových domů. Zároveň z důvodu, že se Pozemek nachází na roku zmíněných ulic, tak je vhodný pro umístění komerčních/občanských služeb, neboť se nachází na přirozené pěší spojnici v lokalitě (směr metro stanice Prosek, ZŠ a MŠ Spektrum, SPŠ, gymnázium). Výše uvedeného však nelze dosáhnout navrženou regulací Metropolitním plánem. Metropolitní plán vymezením Pozemku jako plochy komerční vybavenosti vůbec nevyužil urbanistického potenciálu Pozemku, ale jen zakonzervoval současný stav, který neodpovídá současným trendům městské zástavby. Metropolitní plán takto nevytváří ani vhodné podmínky pro další rozvoj modernistické zástavby na území hl. m. Praha, neboť znemožňuje již nevyhovující stavby komerční/občanské vybavenosti, které odpovídají při nejlepším podmínkám 80. let minulého století, přestavět na polyfunkční stavby, které by splňovaly současné podmínky. Tímto zároveň dochází i ke konzervaci tzv. parků ve volné zástavbě, které by právě díky novým projektům polyfunkčních domů na místě stávajících center komerční vybavenosti mohly být upraveny do podoby parků, která lépe vyhovuje podmínkám dnešního života ve městech. K výškové regulaci Pozemku stanovené Metropolitním plánem dále Vlastník dodává, že tato regulace spočívá skutečně v nevhodném stanovení hodnoty RNP, která způsobí, že v místě, které by mělo být výraznějším orientačním bodem v přilehlém okolí, neboť se nachází na nároží ulic, nebudou moci být výraznější stavby umístěny, neboť budou moci dosahovat maximálně výšky odpovídající RNP o hodnotě 3. Zároveň dochází k vytvoření jakési „mezery“ ve struktuře zástavby tohoto prostoru, když je na Pozemku vymezena plocha komerční vybavenosti. Tato mezera spočívá nejen v nevhodné výškové regulaci, kdy je pro Pozemek stanoveno RNP o hodnotě 3, ale také spočívá v monofunkčním pojetí plochy komerční vybavenosti. Na této ploše nebude moci dojít k umístění jiných funkcí budov, které by uspokojovali potřeby nejen dané lokality, ale v širším kontextu i celého hl. města Prahy.

7) Návrh změny Metropolitního plánu

Ze všech výše uvedených důvodů proto jako Vlastník Pozemku navrhuje změnit regulaci v této lokalitě tak, že plocha komerční vybavenosti bude změněna na plochu, ve které lze realizovat polyfunkční budovy, kdy funkce komerce bude tvořit jen část jejich plochy a dále navrhujeme zvýšení výškových regulativů v předmětné části lokality a to minimálně na hodnotu RNP 10, která umožní využití potenciálu Pozemku tak, že na něm bude moci být umístěna budova, která bude zvýrazňovat nároží předmětných ulic. Stanovením hodnoty RNP 10 zároveň ani

nedojde k převýšení současných budov v lokalitě, či vytvoření nepřijatelně vysoké zástavby, neboť v lokalitě je již stanoveno RNP o hodnotě 12.

VI.

Závěr

Vlastník trvá na tom, aby využitelnost Pozemku stanovená Územním plánem zůstala zachována i Metropolitním plánem. Tímto Vlastník žádá pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvážil navrhované řešení ve vztahu k Pozemku a záměru Polyfunkčního domu a návrh Metropolitního plánu v části týkající se Pozemku změnil buď do stávající podoby Územního plánu, včetně výškové regulace, nebo do podoby navržené Vlastníkem výše.

2222	MHMPP097PT2L	Námitka	MHMPP097PT2L	3008170	Nesouhlas	Podávám námitku jako vlastník 1/2 pozemku p.č. 1263/514, LV č. 1104 , k.ú. Kolovraty. Z hlediska vlastnictví pozemku jsem dotčeným podat námitku a požaduji, aby bylo na celém pozemku vymezeno zastavitelné obytné území. Důvodem námitky je řešení bytové situace mé rodiny.
2223	MHMPP09V7HN6	Námitka	MHMPP09V7HN6	3008175	Nesouhlas	Podávám námitku jako vlastník 1/2 pozemku p.č. 1263/514, LV č. 1104 , k.ú. Kolovraty. Z hlediska vlastnictví pozemku jsem dotčenou podat námitku a požaduji, aby bylo na celém pozemku vymezeno zastavitelné obytné území. Důvodem námitky je řešení bytové situace mé rodiny.
2224	MHMPXPJ1INX0	Námitka	MHMPXPJ1INX0	3008202	Nesouhlas	<b>Námitka k Metropolitnímu plánu</b> Dne 25.7.2018 jsme k návrhu Metropolitního plánu ve fázi společného jednání uplatnili připomínku, ve které jsme vzhledem ke společnému investičnímu záměru s Nadací International House of Prayer Foundation Prague (IHOPP), se sídlem Opletalova 958/27, Praha, Nové Město, 110 00, žádali o změnu funkčního využití skupiny pozemků zařazených t. č. do transformační plochy zeleně – městského parku. V rámci této připomínky bylo požadováno, aby byla v krajní části plochy navržena funkce bydlení, s tím, že v opačné části plochy by byla zachována plocha občanské vybavenosti pro realizaci komunitního centra. Mezi oběma rozvojovými pozemky by byl realizován navržený městský park. Ten by byl jako součást uvedeného investičního záměru vybudován na náklady obou investorů. Konkrétní parametry investičního záměru byly zachyceny na situačním výkresu přiloženém k připomínce. Z upraveného návrhu předloženého k veřejnému projednání vyplývá, že naší připomínce vyhověno nebylo, resp. že požadovaná plocha pro bydlení na předmětných pozemcích (pozemky p. č. 1302/3, 1304/5 a 1304/6 v k. ú. Hloubětín) vymezena nebyla. Dle aktuální podoby návrhu je na vyjmenovaných pozemcích vymezena i nadále plocha městského parku – konkr. městská parková plocha lesní na pozemku p. č. 1302/3 a les na lesních pozemcích na pozemcích p. č. 1304/5 a 1304/6. Po úpravě návrhu se již nejedná o plochu transformační, ale o stav. Proti navrženému řešení, které žádným způsobem nezohledňuje naši připomínku uplatněnou v rámci společného jednání, podáváme námitku, v rámci které opětovně požadujeme vymezení zastavitelné plochy s obytným využitím, tentokrát v minimálním možném rozsahu, tedy pouze pro bydlení v rodinných domech a pouze na pozemku p. č. 1302/3 v k. ú. Hloubětín, příp. alternativně požadujeme vymezení návrhové plochy s funkčním využitím pro zahrádkovou osadu na pozemcích p. č. 1302/3, 1304/5 a 1304/6 v k. ú. Hloubětín. Námitku odůvodňujeme následovně. Aktuálně vymezená městská parková plocha lesní na pozemku p. č. 1302/3 žádným způsobem neodpovídá faktickému stavu pozemku. Pozemek p. č. 1302/3 není lesním pozemkem ani dle stavu zápisu v KN, ani dle faktického stavu, který současně ani zdaleka nepřipomíná městský park. Na pozemku se nachází náletové dřeviny a invazní druhy rostlin, zejména křídlatka. K prokázání uvedeného byla k původní připomínce přiložena fotodokumentace místa, na kterou tímto odkazujeme, a dále přikládáme také rozsudek Obvodního soudu pro Prahu 9, který se týká přímo pozemku p. č. 1302/3 v k. ú. Hloubětín, a ve kterém soud na základě provedeného dokazování mimo jiné konstatoval, že na pozemku nebyl založen veřejný park, nebyla na něm zřízena zahrada ani ovocný sad, naopak se jedná o pozemek zanedbaný a zpustlý, který se z důvodu výskytu invazivních druhů rostlin stal ekologickou hrozbou pro okolí (str. 13 rozsudku). Co se týče pozemků p. č. 1304/5 a 1304/6 v k. ú. Hloubětín, ani na těch se dle našeho názoru nenachází les ve smyslu úpravy zákona o lesích, ale pouze náletové dřeviny. Pro účely vymezení stávající funkce pozemků v územním plánu nemůže být samo o sobě rozhodující, jaký způsob využití pozemku je evidován v katastru nemovitostí, neboť katastr je třeba uvádět do souladu s realitou, nikoliv naopak (srov. § 32 odst. 1, 2 a § 35 odst. 1 zákona č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)). V rozsudku ze dne 22. 6. 2017, č. j. 9 As 246/2016 -46, Nejvyšší správní soud uvedl, že relevantní pochybnosti ve smyslu § 3 odst. 3 zákona o lesích vznikají typicky tehdy, kdy se charakter pozemku fakticky jeví určitým způsobem, v příslušných evidencích je však veden odlišně. V těchto situacích však nemůže být určující formální evidence, protože lesní zákon vymezuje pozemky určené k plnění funkcí lesa materiálně (viz § 3 odst. 1 zákona). Je proto třeba zjistit, jaká je jejich skutečná povaha. V řízení o vydání územního plánu by tato zjištění měla představovat předběžnou otázku, obdobně jako Nejvyšší správní soud dovodil v případech pochybností ohledně veřejnosti pozemku pozemní komunikace (srov. rozsudky Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 12. 2017, č. j. 4 As 186/2017 – 41, a ze dne 24. 5. 2018, č. j. 4 As 81/2018 - 57). Nejvyšší správní soud v rozsudku ze dne 25. 9. 2020, sp. zn. 6 As 151/2019, ve kterém řešil rozpor skutečného stavu pozemku s jeho funkcí znázorněnou v územním plánu, uvedl, že pořizovatel musí již v rámci přípravy opatření obecné povahy odpovídajícím způsobem reagovat na zpochybnění skutkových zjištění, z nichž vycházel při zachycení současného stavu území v návrhu územního plánu. Vymezení plochy městského parku na pozemcích v našem vlastnictví, zejména pak na pozemku p. č. 1302/3 v k. ú. Hloubětín, považujeme s ohledem na veškerou výše uvedenou argumentaci a na dříve uplatněnou připomínku za zcela nepřiměřené, neodpovídající skutečnému stavu a také za neproporcionální z hlediska zásahu do našich vlastnických práv, vezmeme-li současně v potaz, že dle čl. 79 odst. 1 návrhu textové části je pozemek p. č. 1302/3 s využitím jako městská parková plocha automaticky vnímán jako veřejné prostranství. Další dva pozemky sice za veřejné prostranství územním plánem označeny nejsou (čl. 79 odst. 2 textové části návrhu), jejich veřejnost je však dána jejich funkcí a zařazením do plochy městského parku. S ohledem na výše uvedené navrhuje, aby bylo stanovené využití pozemků přehodnoceno, a současně aby bylo vyhověno našemu požadavku na vymezení návrhové zastavitelné plochy s obytným využitím (bydlení v rodinných domech) na pozemku p. č. 1302/3 v k. ú. Hloubětín. Takto vymezená zastavitelná plocha u pozemku p.č. 1302/3 pro účely bydlení, při jeho výměře 1032 m2, by umožnila v dané ploše realizovat záměr výstavby jednoho maximálně dvou rodinných domů. Jsme přesvědčeni, že takovéto využití předmětného pozemku by bylo zcela v souladu se stávající urbanistickou strukturou předmětné lokality (která je zastavěna převážně rodinnými domy), nebude v takovéto minimalistické podobě působit rušivě ani vůči případnému budoucímu využití vedlejších pozemků jako městského parku, a naopak zákonitě povede ke kultivaci okolních pozemků, které jsou v současné době ve zcela neutěšeném stavu. Pro případ, že by nemohlo být vyhověno našemu požadavku na vymezení nové zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech, alternativně navrhuje, aby na všech třech pozemcích (p. č. 1302/3, 1304/5 a 1304/6 v k. ú. Hloubětín) byla vymezena návrhová plocha s funkčním využitím pro zahrádkovou osadu (v rámci ploch nestavebních bloků a otevřené krajiny). V takovém případě by byl zachován charakter pozemků v rámci ploch nestavebních bloků a otevřené krajiny, z čehož usuzujeme, že faktické i procesní dopady takovéto úpravy by byly v celkovém kontextu minimální. Za pečlivé zvážení naší námitky předem děkujeme.
2225	MHMPP098BFJJ	Námitka	MHMPP098BFJJ	3008187	Jiné	Účastník zastupuje 2 fyzické osoby - viz detail podání.
2225	MHMPP098BFJJ	Námitka	MHMPP098BFJJ	3008188	Nesouhlas	<b>Námitka proti návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu) - stav duben 2022, podávané vlastníky pozemku</b> Pozemky parcelní č. 1309/40 v katastrálním území Čakovice. Jakožto vlastníci výše uvedených pozemků si dovoluujeme podat následující námitky proti návrhu Metropolitního plánu - stav duben 2022 (dále též „MP“): Ve vztahu k dotčeným pozemkům vlastníci dlouhodobě připravují projekt výstavby pěti bytových domů, každý s 3 NP a ustupujícím 4NP, (dále dohromady jen „Projekt“), kdy situace Projektu tvoří přílohu těchto námitek. Projekt vlastníci od počátku intenzivně koordinovali s Městskou částí Praha Čakovice (dále jen „MČ“), a do projektu promítli i řadu požadavků MČ, jako bylo zejména postupné snižování výšky budov v návaznosti na stávající, ale i plánovanou výstavbu v bezprostředním sousedství Projektu (čtyřpatrové až pětipatrové bytové domy sídlištního typu). Tato spolupráce vyústila v uzavření smlouvy o spolupráci mezi společnostmi C-PS a MČ, která byla uzavřena 25.5.2022 a ve které MČ s Projektem výslovně souhlasí. Vlastníci též ve vztahu k dotčeným pozemkům požádali o změnu územního plánu tak, aby byly plochy tvořené pozemky převedeny z územní rezervy čistě obytné s kódem míry využití území A /OB-A/ do čistě obytné s kódem míry využití územní D /OB-D/. Tato změna územního plánu byla schválena a vydána opatřením obecné povahy č. 148/2022. V rámci této změny došlo oproti rezervě ke zvýšení kódu míry využití územní z A na D. Dotčené pozemky jsou v MP v lokalitě 233 / Čakovice, která je zastavitelná stavební (Z), se strukturou vesnickou (05), způsobem využití obytná (O) a stabilizovaná (S), v rozvojové zastavitelné ploše 413/233/2112 se strukturou vesnickou. To představuje podstatnou změnu oproti stávajícímu územnímu plánu a vede k omezení kapacity využití území. A s tím vlastníci dotčených pozemků nesouhlasí a proto podávají <b>námitky k řešení lokality 233/ Čakovice a rozvojové ploše 413/233/2112.</b>

Námitky:

Jako vlastníci výše uvedených pozemků nesouhlasíme s návrhem MP a žádáme o změnu - úpravu MP v lokalitě 233 / Čakovice a rozvojové ploše 413/233/2112 v následujících prvcích:

1. Změnu struktury lokality 233 na heterogenní (04).

Zdůvodnění námitek:

1. Ve smyslu strukturální koncepce MP je městská část Praha Čakovice, stejně jako vymezená lokalita 233, složená z několika typů struktur. Historicky byla původně opravdu vesnickou strukturou, ale později byla doplněna v jihovýchodní části o výstavbu bytových domů se 3 až 5 RNP s charakterem struktury heterogenní až modernistické. To se vztahuje ve zvýšené míře i na rozvojovou plochu 413/233/2112 (a charakter Projektu), kde navrhuje změnu na strukturu heterogenní (04).
2. Pozemky vlastníků přímo navazují na stávající zástavbu čtyř až pětipodlažních bytových domů charakteru sídlištní zástavby (struktura heterogenní až modernistická) a nikoliv charakter vesnické struktury, jak návrh MP (jeho odůvodnění) uvádí. Projekt byl v souladu s požadavky MČ koncipován tak, aby přirozeným způsobem na tuto sídlištní zástavbu navázal a výškově ustupoval směrem do krajiny. To odpovídá i aktuálnímu znění územního plánu.

Změna stávajícího stavu, která není zcela jednoznačně a objektivně odůvodněná, představuje zásah do legitimních očekávání vlastníků pozemků založených na stávajícím, platném územním

					plánu a smlouvě o spolupráci uzavřené s MČ.
2226	MHMPP09845CZ	Námitka	MHMPP09845CZ	3008192	Nesouhlas
2226	MHMPP09845CZ	Námitka	MHMPP09845CZ	3008193	Nesouhlas
2226	MHMPP09845CZ	Námitka	MHMPP09845CZ	3008194	Nesouhlas
2226	MHMPP09845CZ	Námitka	MHMPP09845CZ	3008195	Částečný souhlas
2226	MHMPP09845CZ	Námitka	MHMPP09845CZ	3008196	Nesouhlas
2226	MHMPP09845CZ	Námitka	MHMPP09845CZ	3008197	Nesouhlas
2226	MHMPP09845CZ	Námitka	MHMPP09845CZ	3008198	Nesouhlas
2226	MHMPXPLDLCJA	Námitka	MHMPP09845CZ	3008192	Nesouhlas
2226	MHMPXPLDLCJA	Námitka	MHMPP09845CZ	3008193	Nesouhlas
2226	MHMPXPLDLCJA	Námitka	MHMPP09845CZ	3008194	Nesouhlas
2226	MHMPXPLDLCJA	Námitka	MHMPP09845CZ	3008195	Částečný souhlas
2226	MHMPXPLDLCJA	Námitka	MHMPP09845CZ	3008196	Nesouhlas
2226	MHMPXPLDLCJA	Námitka	MHMPP09845CZ	3008197	Nesouhlas
2226	MHMPXPLDLCJA	Námitka	MHMPP09845CZ	3008198	Nesouhlas
2227	MHMPP098447V	Námitka	MHMPP098447V	3008204	Nesouhlas

#### Námítky k návrhu Metropolitního plánu

**Jako vlastník nemovitosti v Praze 6** podávám níže uvedené **námítky k návrhu metropolitního plánu**.

1)  **Namítám**, že šířka ulic ve Vokovicích neodpovídá požadavkům stanoveným Zákonem o provozu na pozemních komunikacích. Obousměrné ulice nemají zachovánu průjezdnou šířku ani 2,80 m pro oba směry.

**2) Důrazně žádám, aby nebylo zrušeno žádné parkovací stání** na pozemcích p.č. 4/3, 11, 12,13, 587/1, 587/2, 588, 589, k.ú. Vokovice. Parkoviště byla postavena současně s bytovými domy v ulici Ke Dvoru a v současné době, kdy je automobilů násobně více, by nebylo kde parkovat.

**3) Podávám námitku k záměru úpravy protihlukové zdi u Evropské** na p.č. 620/7, 1367/3, k.ú. Vokovice. Byla postavena jako stavba podmiňující užívání bytů v domech v ul. Ke Dvoru. **Nesmí být ani částečně zrušena, ani posunuta, ani proražena.** Po Evropské projíždí denně cca 39 000 vozidel, tedy téměř o 100 % více než při kolaudaci bytů v ul. Ke Dvoru, a hluk na fasádě obytných domů i tak nyní v některých místech přesahuje limity povolené legislativou, a to i po zvýšení limitů na „starou hlukovou zátěž“. Po zrušení nebo proražení protihlukové zdi by se hladina hluku zvýšila vysoce nad přípustné limity. Dtto imise, zejména PM2,5 a PM10.

**4) Důrazně žádám, aby byl zachován biokoridor územního systému ekologické stability podél Litovického potoka v úseku mezi Libockým rybníkem, Evropskou ul., Vokovickým rybníkem až k hrázi přehrady Džbán (vrstva Z03 500/-/3509).** Biokoridor je stále využíván k migraci zvěře, pozemky nesmí být oploceny nebo zastavěny. Protiprávně postavený plot u přítoku potoka do Vokovického rybníka (p.č. 1294/1, k.ú. Vokovice), který přehrazuje biokoridor, musí být odstraněn. O odstranění vlastníkem pozemku protiprávně zřízeného plotu, více než před rokem rozhodl stavební úřad MČ Praha 6. Dosud k tomu nedošlo a stavební úřad je v nečinnosti. Ve vrstvě Z3 je biokoridor vyznačen jako „k upřesnění“. **Nesouhlasím! Navrhuji předefinovat na funkční biokoridor.**

**5) Požaduji vyjmutí Pozemků dále uvedených parcelních čísel ze zastavitelného území. Jde o pozemky v okolí přehrady Džbán, které jsou součástí Přírodního parku Šárka-Lysolaje. Území přírodního parku nesmí být znehodnocováno další zástavbou! Zejména jde o** p.č. 606/2, 607/1, 607/3, 645/1, 645/4, 646, 647, 648, 653, 655, 690/1, 690/7, 703/1, 703/3, 703/5, 704/1, 704/2, 707/1, 707/16, 707/28, 708, 707/20, 721/1, 721/2, 723/1, 735/30, 738/4,, 750/1, 713/1, 713/2, 744/1, 744/2, 750/2,1377,1378/1, 738/4, 708, 707/22, 707/21, 750/1, 723/1, 723/2, 645/1, 645/5, 647, 648, 649, 703/1, 703//2, 703/3, 647, 648, 703/4, 651, 653, 655, 607/1, 607/3, 645/2, 645/4, 645/23, 646,1377, 735/1, 735/10, 735/15, 735/35, 735/36, k.ú. Vokovice. Výkres S02 zahrnuje do zastavitelného území i pozemky v celém okolí **830 Džbán zN(12)R (S)**. Jde o území v Přírodním parku Šárka-Lysolaje. V areálu koupaliště je nezbytné ponechat pouze stávající funkční budovu na p.č. 1095/2, k.ú. Liboc. Ostatní budovy, staré více než 50 let, zejména 6 nefunkčních, zchátralých budov šaten je nutné odstranit. Tyto budovy byly využívány minimálně i v době po jejich zprovoznění. V posledních 30 letech nebyly vůbec udržovány a jsou v dezolátním stavu. Připomínám, že na základě znaleckého posudku, který stanovil odhadní, a vzhledem k tomu, že dražby při „privatizaci“ před 10 lety se účastnil jediný zájemce, tak i kupní cenu, vlastník uhradil kupní cenu sníženou o náklady na demolici těchto budov a odvoz suti na skládku. Po 10 letech budovy stále stojí. Stavební úřad je v nečinnosti, ačkoli budovy ohrožují okolí. Stavební úřad je povinen vlastníkoví nařídit rekonstrukci. **Pozemky v Přírodním parku Šárka- Lysolaje, zejména ty výše uvedené, které se nachází v prostoru koupaliště Džbán a v celém okolí přehrady Džbán, je nutné předefinovat na nezastavitelné (vyjmout ze zastavitelného území).** O to žádali občané Prahy 6 již třemi peticemi. V r. 2013 a v r. 2019 petici podepsalo pokaždé přes 3000 občanů, v r. 2022 dalších 12 000 občanů. **Na základě petici zastupitelé MČ Praha 6 a Magistrátu rozhodli, že nedojde ke změně územního plánu a pozemky Přírodního parku Šárka - Lysolaje nebude možné zastavět. Začleněním těchto pozemků do zastavitelného území by byla popřena vůle občanů a také popřeno opakované rozhodnutí zastupitelstev.**

**6) Transformační plochu s obytným využitím 411/327/2001 žádám redukovat pouze na plochu v současné době zastavěnou budovami bývalého podniku Aritma.** Zbývající část v Přírodním parku Šárka-Lysolaje požaduji definovat jako nezastavitelnou.

**7) Dále důrazně žádám, aby nebyla navržena ani povolena změna využití pozemků z „veřejné zeleně, sadů a pozemků pro sport a rekreaci“ na pozemky „k zastavění“, zejména v Přírodním parku Šárka Lysolaje.** V současné době realizovaná výstavba ve Vokovicích, Veleslavíně, Liboci a Ruzyni znamená zvýšení počtu obyvatel a zaměstnanců řádově o desítky tisíc. Musí mít možnost k odpočinku a sportu.  **Zejména v okolí Džbánu (vrstva Z03 500/-/3509).**

#### Námítky k návrhu Metropolitního plánu

**Jako vlastník nemovitosti v Praze 6** podávám níže uvedené **námítky k návrhu metropolitního plánu**.

1)  **Namítám**, že šířka ulic ve Vokovicích neodpovídá požadavkům stanoveným Zákonem o provozu na pozemních komunikacích. Obousměrné ulice nemají zachovánu průjezdnou šířku ani 2,80 m pro oba směry.

**2) Důrazně žádám, aby nebylo zrušeno žádné parkovací stání** na pozemcích p.č. 4/3, 11, 12,13, 587/1, 587/2, 588, 589, k.ú. Vokovice. Parkoviště byla postavena současně s bytovými domy v ulici Ke Dvoru a v současné době, kdy je automobilů násobně více, by nebylo kde parkovat.

**3) Podávám námitku k záměru úpravy protihlukové zdi u Evropské** na p.č. 620/7, 1367/3, k.ú. Vokovice. Byla postavena jako stavba podmiňující užívání bytů v domech v ul. Ke Dvoru. **Nesmí být ani částečně zrušena, ani posunuta, ani proražena.** Po Evropské projíždí denně cca 39 000 vozidel, tedy téměř o 100 % více než při kolaudaci bytů v ul. Ke Dvoru, a hluk na fasádě obytných domů i tak nyní v některých místech přesahuje limity povolené legislativou, a to i po zvýšení limitů na „starou hlukovou zátěž“. Po zrušení nebo proražení protihlukové zdi by se hladina hluku zvýšila vysoce nad přípustné limity. Dtto imise, zejména PM2,5 a PM10.

**4) Důrazně žádám, aby byl zachován biokoridor územního systému ekologické stability podél Litovického potoka v úseku mezi Libockým rybníkem, Evropskou ul., Vokovickým rybníkem až k hrázi přehrady Džbán (vrstva Z03 500/-/3509).** Biokoridor je stále využíván k migraci zvěře, pozemky nesmí být oploceny nebo zastavěny. Protiprávně postavený plot u přítoku potoka do Vokovického rybníka (p.č. 1294/1, k.ú. Vokovice), který přehrazuje biokoridor, musí být odstraněn. O odstranění vlastníkem pozemku protiprávně zřízeného plotu, více než před rokem rozhodl stavební úřad MČ Praha 6. Dosud k tomu nedošlo a stavební úřad je v nečinnosti. Ve vrstvě Z3 je biokoridor vyznačen jako „k upřesnění“. **Nesouhlasím! Navrhuji předefinovat na funkční biokoridor.**

**5) Požaduji vyjmutí Pozemků dále uvedených parcelních čísel ze zastavitelného území. Jde o pozemky v okolí přehrady Džbán, které jsou součástí Přírodního parku Šárka-Lysolaje. Území přírodního parku nesmí být znehodnocováno další zástavbou! Zejména jde o** p.č. 606/2, 607/1, 607/3, 645/1, 645/4, 646, 647, 648, 653, 655, 690/1, 690/7, 703/1, 703/3, 703/5, 704/1, 704/2, 707/1, 707/16, 707/28, 708, 707/20, 721/1, 721/2, 723/1, 735/30, 738/4,, 750/1, 713/1, 713/2, 744/1, 744/2, 750/2,1377,1378/1, 738/4, 708, 707/22, 707/21, 750/1, 723/1, 723/2, 645/1, 645/5, 647, 648, 649, 703/1, 703//2, 703/3, 647, 648, 703/4, 651, 653, 655, 607/1, 607/3, 645/2, 645/4, 645/23, 646,1377, 735/1, 735/10, 735/15, 735/35, 735/36, k.ú. Vokovice. Výkres S02 zahrnuje do zastavitelného území i pozemky v celém okolí **830 Džbán zN(12)R (S)**. Jde o území v Přírodním parku Šárka-Lysolaje. V areálu koupaliště je nezbytné ponechat pouze stávající funkční budovu na p.č. 1095/2, k.ú. Liboc. Ostatní budovy, staré více než 50 let, zejména 6 nefunkčních, zchátralých budov šaten je nutné odstranit. Tyto budovy byly využívány minimálně i v době po jejich zprovoznění. V posledních 30 letech nebyly vůbec udržovány a jsou v dezolátním stavu. Připomínám, že na základě znaleckého posudku, který stanovil odhadní, a vzhledem k tomu, že dražby při „privatizaci“ před 10 lety se účastnil jediný zájemce, tak i kupní cenu, vlastník uhradil kupní cenu sníženou o náklady na demolici těchto budov a odvoz suti na skládku. Po 10 letech budovy stále stojí. Stavební úřad je v nečinnosti, ačkoli budovy ohrožují okolí. Stavební úřad je povinen vlastníkoví nařídit rekonstrukci. **Pozemky v Přírodním parku Šárka- Lysolaje, zejména ty výše uvedené, které se nachází v prostoru koupaliště Džbán a v celém okolí přehrady Džbán, je nutné předefinovat na nezastavitelné (vyjmout ze zastavitelného území).** O to žádali občané Prahy 6 již třemi peticemi. V r. 2013 a v r. 2019 petici podepsalo pokaždé přes 3000 občanů, v r. 2022 dalších 12 000 občanů. **Na základě petici zastupitelé MČ Praha 6 a Magistrátu rozhodli, že nedojde ke změně územního plánu a pozemky Přírodního parku Šárka - Lysolaje nebude možné zastavět. Začleněním těchto pozemků do zastavitelného území by byla popřena vůle občanů a také popřeno opakované rozhodnutí zastupitelstev.**

**6) Transformační plochu s obytným využitím 411/327/2001 žádám redukovat pouze na plochu v současné době zastavěnou budovami bývalého podniku Aritma.** Zbývající část v Přírodním parku Šárka-Lysolaje požaduji definovat jako nezastavitelnou.

**7) Dále důrazně žádám, aby nebyla navržena ani povolena změna využití pozemků z „veřejné zeleně, sadů a pozemků pro sport a rekreaci“ na pozemky „k zastavění“, zejména v Přírodním parku Šárka Lysolaje.** V současné době realizovaná výstavba ve Vokovicích, Veleslavíně, Liboci a Ruzyni znamená zvýšení počtu obyvatel a zaměstnanců řádově o desítky tisíc. Musí mít možnost k odpočinku a sportu.  **Zejména v okolí Džbánu (vrstva Z03 500/-/3509).**

#### Námítky k Metropolitnímu plánu

##### I. Úvod

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

Vlastník je vlastníkem pozemků pare. č. 540/24 a 540/110, zapsaných na LV č. 6665 pro katastrální území Letňany, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („**Pozemky**“).

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

#### II. Současná regulace územním plánem

Současný územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9. 9. 1999 ve znění pozdějších změn („**Územní plán**“) zařazuje Pozemky převážně do funkční plochy VN (nerušící výroby a služeb) s kódem míry využití plochy D, malou částí Pozemky zasahují i do plochy IZ (izolační zeleň). Pozemky se nacházejí na okraji produkčně-logistického areálu. Ze své severní strany pozemky sousedí s pozemní komunikací vedené ulicí Toužimská, z východní strany sousedí s plochou letiště Letňany.

Dle současné platné regulace dle Územního plánu je možné na Pozemcích realizovat následující záměry, jak je uvádí Územní plán u funkčnímu využití plochy VN:

**„Hlavní využití:**

Plochy sloužící pro umístění výroby a služeb všeho druhu, včetně skladů a skladovacích ploch, které nesmějí svými vlivy narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a zhoršovat životní prostředí nad přípustnou mírou.

**Přípustné využití:**

Dvory pro údržbu pozemních komunikací, veterinární zařízení, zařízení záchranného bezpečnostního systému, archivy a depozitáře, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m2, zařízení veřejného stravování, administrativní zařízení, ambulantní zdravotnická zařízení, parkoviště P+R, čerpací stanice pohonných hmot, stavby, zařízení a plochy pro provoz PID, sběrný surovin, sběrné dvory, manipulační plochy.

Školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, zařízení pro výzkum (související s hlavním využitím).

Parkovací a odstavné plochy, garáže, drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, technická infrastruktura.

**Podmíněně přípustné využití:**

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: ubytovací zařízení pro zaměstnance, služební byty.

Výšková regulace není v tomto případě Územním plánem určena a řídí se tak ustanoveními nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších změn („PSP“). Dle této regulace je v území přítomna IV. výšková hladina, tzn. stavby s regulovanou výškou do 16 metrů. Při průměrné výšce 3,2 metru na 1 NP to znamená, že je možné na Pozemcích realizovat stavby až o 5 NP.

### III. Navrhovaná regulace Metropolitním plánem

Metropolitní plán zařazuje Pozemky do lokality 600 / Letov. Tato plocha je Metropolitním plánem definována označením **Z (08) P [S]**, tedy jako stabilizovanou zastavitelnou stavební lokalitu s produkční strukturou se zastavitelným produkčním využitím.

Na Pozemcích je dále dle Metropolitního plánu vyznačeno vedení pozemní komunikace včetně koridoru s označením 910-610/-/36, která prochází středem Pozemků.

Metropolitní plán dále stanovuje pro Pozemky výškovou regulaci, resp. hodnotu maximálního počtu podlaží, a to na 2 RNP.

### IV. Záměr vlastníka

Vlastník je v současné době v procesu realizace svého stavebního záměru na Pozemcích. Stavební záměr spočívá v realizaci stavby dvou víceúčelových administrativních budov o 1 PP a 3 NP, půdorysu 44 x 19 m, resp. 40 x 19 m, a regulované výšce dle PSP 12,5 metru od úrovně terénu, která je stanovena na +273,500 m. n. m. V 1. PP budou umístěny garáže a technické zázemí, 1. NP tvoří sociální zázemí a administrativní prostory, 2 NP tvoří pouze administrativní prostory a ve 3. NP jsou umístěny služební byty o dispozici 1+kk, které mají sloužit pro dlouhodobější ubytování zaměstnanců („**Záměr**“).

Pro realizaci Záměru má již vlastník vydána všechna potřebná povolení, tj. územní rozhodnutí a stavební povolení. Všechna tato povolení jsou v právní moci. Na Pozemcích již započaly i první terénní úpravy, nicméně z důvodu současné krize ve stavebnictví způsobené jak následky nemoci Covid-19 a jejího vlivu na dodavatelské řetězce, tak válkou na Ukrajině, není Vlastník schopen odhadnout, zda bude dokončena do dvou let od právní moci stavebního povolení a nebude tak potřeba žádat o jeho prodloužení. Územní rozhodnutí a stavební povolení, včetně všech změn tvoří přílohy č. 2-9 této námitky.

Návrh Metropolitního plánu znemožňuje realizaci Záměru a jeho regulace tak neodpovídá již vydaným územním rozhodnutím a stavebním povolením, které Záměr povolily realizovat.

Metropolitní plán:

- je konkrétně v rozporu s již vydanými povoleními ve vymezení trasy pozemní komunikace včetně koridoru s označením 910-610/-/36, kterou vymezil tak, že má vést téměř středem Pozemků přes budovy Záměru uvedenými povoleními umístěných, povolených k realizaci a stavebně zahájených; dále
- stanovuje maximální podlažnost v území pro nové budovy na 2 RNP, zatímco na Pozemcích je již povolená stavba o 3 plnohodnotných NP, a dle platného územního plánu je přítomna IV. výšková hladina, tzn. jsou možné stavby s regulovanou výškou do 16 metrů; a dále
- Metropolitní plán ve své textové části v čl. 62 jasně neurčuje, zda je možné do zastavitelné produkční lokality umisťovat budovy sloužící pro ubytování zaměstnanců, jako jsou služební byty a ubytovací zařízení, jako to činí současný Územní plán u plochy VN.

Je tak zřejmé, že Metropolitní plán mění využití Pozemků oproti současnému stavu a to k využití pro Vlastníka omezujícím a zhoršujícím jeho vlastnické právo k Pozemkům.

**Z důvodu uvedených rozporů mezi již povoleným Záměrem a regulací pro Pozemky navrženou Metropolitním plánem Vlastník s návrhem Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům nesouhlasí.**

### VI. Návrh změny Metropolitního plánu

Ze všech uvedených důvodů proto Vlastník Pozemků navrhujeme změnit regulaci Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům následovně:

- Trasa pozemní komunikace s označením 910-610/-/36 bude vedena po východní hranici pozemků tak, jako je tomu v současném Územním plánu;
- Výšková regulace upravena na rozmezí podlažnosti 6 (4 až 6 RNP);
- Čl. 62 odst. 2 Textové části Metropolitního plánu bude znít následovně:

„V zastavitelné produkční lokalitě je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro průmyslovou a zemědělskou výrobu, skladování a distribuci zboží, obchod, služby, výzkum, administrativu, sport, **rekreaci, budov ubytovacích zařízení pro zaměstnance a služebních bytů, za podmínky, že nedojde k závažnému omezení produkčního využití lokality.** Dále je přípustné umisťovat doplňkové stavby s těmito související a také dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky.“

### VII. Závěr

Vlastník trvá na tom, aby využitelnost Pozemků stanovená Územním plánem a veřejnoprávními povoleními podle Stavebního zákona zůstala zachována i Metropolitním plánem. Tímto Vlastník žádá zpracovatele a pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvážil navrhované řešení ve vztahu k Pozemkům a návrh Metropolitního plánu změnil tak, aby byl v souladu s územními rozhodnutími a stavebními povoleními, které dle ustálené judikatury tvoří tzv. limit v území.

### V. Námitky proti Metropolitnímu plánu

1) Požadavky kladené na územně plánovací dokumentaci

Z ustálené judikatury správních soudů vyplývají jednoznačné zásady, které musí být při zpracování a následném návrhu nové územně plánovací dokumentace bezpodmínečně respektovány a dodrženy. Zpracování a návrh Metropolitního plánu není výjimkou. Je obecně známo, že při územním plánování proti sobě stojí zájmy soukromé a zájmy veřejné. Nicméně 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 zamyšlenému 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 disponenti) a požívat její plody a užitky (ius utendi et fruendi).“*

V témže rozsudku Nejvyšší správní soud zmiňuje i judikaturu Evropského soudu pro lidská práva, který „se již mnohokrát v obdobných kauzách vyjádřil, že územní plánování je způsobilé zasáhnout do vlastnického práva. Změna funkčního využití pozemku, které se navrhovatelka aktivně bránila, nepochybně takovým zásahem je, protože pozemek v zastavěné části obce je nově rozdělen do dvou funkčních zón, z nichž jedna se stává sídelní zelení. Ostatně podobný případ změny funkčního využití pozemku novým územním plánem se objevil již v rozhodnutí Evropské komise pro lidská práva z roku 1994 Berger a Huttaler proti Rakousku (rozhodnutí Evropského soudu lidská práva ze dne 7. 4.1994, č. stížnosti 21022/92 resp. 21023/92, dostupné v databázi HUDOC), kdy předchůdce Evropského soudu výslovně řekl, že změna funkčního využití pozemku je zásahem do vlastnických práv ve smyslu Článku 1 Protokolu 1 Evropské úmluvy o ochraně vlastnického práva a je třeba se vypořádat s otázkou, zda je zásah proporcionální. Existuje totiž celá řada typů zásahů do vlastnického práva, jejichž škála sahá od zákonného odnětí majetku přes různé typy omezení až k oblasti kontroly funkčního využití majetku (tzv. control of use of the property), o které se v tomto případě jedná. Setrvale tak judikuje i český Ústavní a Nejvyšší správní soud.“

**Zásady pro tvorbu územních plánů**, které vyplývají z ustálené judikatury správních soudů, nejsou **v návrhu Metropolitního respektovány**, jak dokazuje Vlastník níže.

2) Předvídatelnost nové územně plánovací dokumentace a legitimní očekávání

V rámci procesu územního plánování dále platí, že veškeré změny, které s sebou nová územně plánovací dokumentace přináší, by měly být předvídatelné a vývoj vdané 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 výjimečně, 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 současný návrh Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům naprosto popírá. Metropolitní plán ve vztahu k Pozemkům bez jakéhokoliv zdůvodnění mění trasu předmětné pozemní komunikace, která má dle návrhu Metropolitního plánu vést středem Pozemků a zabrat tak jejich značnou část, u zbytku Pozemků zhoršuje jejich využitelnost. Tato změna vedení trasy pozemní komunikace oproti Územnímu plánu navíc nemohla být vůbec předpovídána, neboť na Pozemky byl poprvé Záměr umístěn již v roce 2008, kdy Vlastník získal územní rozhodnutí. Vlastník tak nemohl očekávat, že návrh Metropolitního plánu nebude reflektovat a zapracovávat již pravomocná územní rozhodnutí a bude navrhovat regulaci, která je v přímém rozporu s nimi.

V souvislosti s výše uvedeným není možné za předvídatelnou skutečnost považovat navrženou maximální přípustnou podlažnost nových budov na Pozemcích. Metropolitní plán ji stanovuje na 2 RNP v situaci, kdy hned vedle budovy je stavba, která dosahuje 4 NP a opodál velká výrobní hala, která má dle územně analytických podkladů regulovanou výšku 12,4 metru a odpovídá tak IV. výškové hladině dle PSP. Samο o sobě 12,4 metru odpovídá téměř 4 NP při výšce jednoho nadzemního podlaží 3,2 metry. Stanovení tohoto regulativu, tak neodpovídá skutečnosti a proto ani jeho předpoklad nemohl být možný. Běžně vycházejí územně plánovací dokumentace ze zakonzervovaného stavu v území, který je tvořen jak faktickou zástavbou, tak ale i územními rozhodnutími, které již využití pozemku také závazně určily.

Návrh Metropolitního plánu dále nerespektuje Vlastníkovo legitimní očekávání, že Pozemky bude moci využít v souladu a v mezích umístovaného Záměru, který je již povolen jak územním rozhodnutím, tak stavebním povolením. V takto pokročilé fázi přípravy realizace Záměru je neočekávatelné, že nová územně plánovací dokumentace, Metropolitní plán, bude navrhovat takovou regulaci plochy, která není v souladu s již povolenými záměry.

K výše uvedenému Vlastník dodává, že navržená změna využití Pozemků Metropolitním plánem představuje zásadní zásah do jeho vlastnického práva, neboť mnohonásobně snižuje hodnotu Pozemku oproti současnému stavu a dále ohrožuje celou realizaci Záměru, který má již pravomocná povolení a byly tak do něho investovány nemalé finanční prostředky.

3) Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace

Jak již uvedl Vlastník v čl. II a IV tohoto podání. Pozemky jsou podle současného Územního plánu určeny k zástavbě stavbami sloužícími výrobě, službám skladování a dalším souvisejícím službám, viz čl. II této námitky. Zároveň v souladu se současným Územním plánem došlo k povolení Záměru na Pozemcích. Dále na Pozemcích dle současného Územního plánu není vymezeno žádné trasování pozemní komunikace.

Metropolitní plán však navrhuje na Pozemcích vedení trasy pozemní komunikace s označením 910-610/-/36, jejíž koridor zabírá nezanedbatelnou část Pozemků, dále mění výškovou regulaci území určením nízké maximální podlažnosti a nejasně v čl. 62 textové části přejímá vymezení, jaké budovy lze do na Pozemky umístit. Ani jednu ze změn regulace Pozemků Metropolitní plán neodůvodňuje, a to i přes to, že takového změny regulace Pozemků představují naprosto jiné nupokládá využití oproti současné regulaci Územním plánem. Navrhované funkční využití Pozemků Metropolitním plánem se tak dostává do hrubého nepoměru s dosavadním funkčním využitím. A to bez řádného odůvodnění.

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.“*

Je třeba si uvědomit, že odůvodnění Metropolitního plánu naprosto postrádá jakoukoliv zmínku o tom, proč bylo využití Pozemků oproti regulaci v Územním plánu tak významně omezeno. Zejména se jedná o trasování předmětné pozemní komunikace, kdy naprosto absentuje odůvodnění přiměřenosti a proporcionality takového zásahu do Vlastníkova vlastnického práva. To vše navíc za situace, kdy Vlastník disponuje pravomocným územním a stavebním povolením k Záměru. Není ani odůvodněno jaký cíl má nová úprava využití Pozemků sledovat a naplnit a proč sledovaný cíl nemohla naplnit současná regulace Územním plánem. Absence tohoto odůvodnění je o to závažnější, že v tomto případě se jedná o extrémní zásah do vlastnického práva Vlastníka k Pozemkům, neboť jejich stavební využití je radikálně změněno, a to vše za za situace, kdy je pro Záměr již vydáno pravomocné územní a stavební povolení. V tomto případě tak nelze mluvit o tom, že by byla alespoň snaha o to, aby navrhované řešení využití Pozemků Metropolitním plánem bylo tím nejšetrnějším způsobem zásahu do vlastnického práva, jak požaduje ustálená judikatura správních soudů, viz výše.

Jelikož řádné odůvodnění zásadní změny funkčního využití Pozemků, absentuje, vykazuje Metropolitní plán jen těžko zhojitelnou vadu, která má za následek jeho nezákonnost.

4) Respektování územního rozhodnutí jako tzv. limitu území

Rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 12. 9. 2012, čj. 1 As 107/2012-139 konstatuje:

*„Územní rozhodnutí (i stavební povolení) vydaná v určitém území představují tzv. „limit využití území“ ve smyslu ust. § 26 odst. 1 stavebního zákona. Koncept územního plánu tak musí respektovat vydaná pravomocná územní rozhodnutí a stavební povolení.“*

Vzhledem k tomu, že pro Záměr je již vydáno pravomocné územní rozhodnutí i stavební povolení, tak jej má návrh Metropolitního plánu respektovat. Mělo by tak dojít ke změně regulace využití Pozemků v Metropolitním plánu tak, aby respektovalo vydaná veřejnoprávní povolení k Záměru. To znamená, že na Pozemcích by nemělo být vyznačeno vedení pozemní komunikace s označením 910-610/-/36 a mělo by dojít k navýšení maximální podlažnosti na Pozemcích na minimálně 3 RNP (pokud vezmeme v potaz okolní výstavbu pak by mělo dojít k navýšení maximální podlažnosti na Pozemcích na minimálně 4 RNP, tedy na rozmezí podlažnosti 6).

Dle názoru Vlastníka by bylo efektivnější, a to jak vzhledem k vyhnutí se následným soudním sporům o platnost Metropolitního plánu, kdyby zpracovatel Metropolitní plán přepracoval tak, aby tato územně plánovací dokumentace skutečně reflektovala již zamýšlené projekty v území, na tyto projekty reagovala a daná území skutečně do budoucna koncepčně rozvíjela, namísto, aby jen nepřesně popisovala současný stav v územích (s výjimkou transformačních ploch) a takto území konzervovala. Dle názoru Vlastníka je tento přístup i v rozporu se základním účelem územního plánování jako takového, které má území regulovat do budoucna a vývoji území stanovovat jasný koncepční směr. V případě Metropolitního plánu však v řadě lokalit dochází skutečně jen k nepřesnému popsání stavu, který je fyzicky v dané lokalitě přítomen, bez toho, aniž by byl vzat v potaz rozvojový potenciál a budoucí potřeby hl. m. Prahy. Tímto postupem by byla zajištěna nejen lepší koordinace zájmů vlastníků pozemků v dané lokalitě se zájmy pořizovatele Metropolitního plánu, ale také by se předešlo zbytečným nepřiměřeným a neodůvodněným zásahům do vlastnických práv.

5) K nemožnosti realizovat vymezenou pozemní komunikace 910 - 610/-/36

Vlastník opětovně uvádí, že na Pozemcích již začali a jsou vykonány terénní úpravy v souladu s vydanými povoleními podle Stavebního zákona. Vlastník očekává, že Záměr bude hotov do doby přijetí Metropolitního plánu, avšak v důsledku nelehké situace ve stavebním průmyslu a současné ekonomické nejistotě nelze přesný termín dokončení výstavby garantovat. Nicméně stavební práce budou pokračovat. Na Pozemcích se tak v době přijetí Metropolitního plánu bude minimálně určitá část Záměru nacházet. To bude mít za následek faktickou nemožnost vedení předmětné pozemní komunikace v navržené trase Metropolitním plánem, neboť by to znamenalo nutnost zbourání Záměru. V této souvislosti Vlastník také zmiňuje nutnost mu Pozemky vyvlastnit, což krom časových komplikací, v řádu let, pro realizaci předmětné komunikace přinese i nemalé finanční náklady na vyrovnání se s Vlastníkem. Navíc není jisté, že by za podmínek, kdy trasa předmětné komunikace byla v území stabilizována již od roku 1999 vůbec došlo k vyvlastnění. Z tohoto důvodu Vlastník navrhuje zpracovateli Metropolitního plánu změnu vedení trasy pozemní komunikace 910-610/-/36 do původního vedení podél východní hranice Pozemků, tak jak je tomu podle současného Územního plánu.

Přílohy:

1) Výpis z katastru nemovitostí,

2) Územní rozhodnutí k Záměru vydané Úřadem MČ Praha 18, č. j. MC18/473/2008/OVÚR/Já ze dne 30.10. 2008,

3) Rozhodnutí o změně územního rozhodnutí k Záměru vydané Úřadem MČ Praha 18, č. j. MC18/516-3/2009/OVÚR/Já ze dne 2. 9. 2009,

4) Rozhodnutí o prodloužení doby platnosti územního rozhodnutí k Záměru vydané Úřadem MČ Praha 18, č. j. MC18/767-3/2010/OVÚR/Já ze dne 21.12. 2010,

5) Rozhodnutí o změně územního rozhodnutí k Záměru vydané Úřadem MČ Praha 18, č. j.MC18/57-5/2011/OVÚR/Já ze dne 24. 5. 2011,

2228	MHMPXPJ1NP6K	Námítka	MHMPXPJ1NP6K	3008213	Nesouhlas	<p>6) Stavební povolení k Záměru vydané Úřadem MČ Praha 18 č. j. MC18/93/2013/OVÚR/Vě ze dne 8. 4. 2013,</p> <p>7) Rozhodnutí o prodloužení platnosti stavebního povolení k Záměru vydané Úřadem MČ Praha 18, č. j. MC18 4829/2018 OVÚR ze dne 13. 12. 2018,</p> <p>8) Rozhodnutí o změně stavby před jejím dokončením k Záměru vydané Úřadem MČ Praha 18, č. j. MC18 11517/2018 OVÚR ze dne 24. 4. 2018,</p> <p>9) Stavební povolení k Záměru vydané Úřadem MČ Praha 18, č. j. MC18 7476/2021 OVÚR ze dne 10. 5. 2021.</p> <p>Osoba je vlastníkem pozemků <b>parc. č. 515/44, 515/108, 515/131 a 515/2 v k. ú. Střížkov</b>, které se nachází v lokalitě „504/Sídliště Prosek“.</p> <p>Lokalita „<b>504/Sídliště Prosek</b>“ je zastavitelnou lokalitou stabilizovanou s modernistickou strukturou a se zastavitelným obytným využitím. Pozemky jsou součástí zastavitelné transformační plochy 411/504/2241.</p> <p><b>Námítka</b></p> <p><b>Požadujeme, aby byla na předmětných pozemcích parc. č. 515/44, 515/108, 515/131 a 515/2 v k.ú. Střížkov upravena výšková regulace na hodnotu 12 (7 až 12 RNP).</b></p> <p>Pozemky parc. č. 515/44, 515/108, 515/131 a 515/2 v k. ú. Střížkov se dle stávajícího Územního plánu sídelního útvaru nachází v ploše SV – všeobecně smíšené. Jedná se tedy o zastavitelné území v rozvojové ploše s kódem míry využití I, kde lze umístit zástavbu městského typu s 8 a více podlažími.</p> <p>V návrhu Metropolitního plánu jsou pozemky parc. č. . 515/44, 515/108, 515/131 a 515/2 v k. ú. Střížkov součástí lokality „504/Sídliště Prosek“.</p> <p>Z hlediska výškové regulace se pozemky nachází ve čtvercích s maximální podlažností 6 nadzemních podlaží s hladinou věží 12, a část pozemku v hladině 12.</p> <p>S ohledem na okolní výškovou regulaci ve stabilizovaném území, kde se nachází výšková regulace v hladinách 12 až 15, požadujeme, aby byla upravena hodnota výškové regulace na pozemcích v našem vlastnictví, neboť je průkazné, že uvedená hodnota výškové regulace 6 je v rozporu se stávajícím stavem v okolí, kde se objekty pohybují ve výškové hladině s více než 6 regulovanými nadzemními podlažími, tedy v hladině 12 a 15. Této hodnotě svědčí i vazba ulicí Liberecká, kde není účelné navrhovat zástavbu o max. 6 nadzemních podlažích.</p> <p>Pro území byla zpracována územní studie projednaná s Městskou částí Praha 9 a předmětem studie je zástavba o 11 nadzemních podlažích.</p> <p>Protože je část čtverce, kde se pozemky nachází, zasahuje hladině 12, není koncepční, aby zbývající část pozemků byla v hladině 6 tento propad směrem k ulici Liberecká nenaplnuje pravidla kvalitního urbanismu v území.</p> <p><b>Návrhem totiž dochází k jasnému dotčení pozemků v našem vlastnictví a jejich znehodnocení ve vztahu k charakteru okolní zástavby i ve vztahu ke stávajícímu Územnímu plánu sídelního útvaru hl. m. Prahy. Návrh je v přímém rozporu s principy legitimního očekávání, neboť dochází návrhem Metropolitního plánu k zásadnímu omezení vlastnických práv a v jeho důsledku ke znehodnocení takového pozemku. Návrh na základě výše uvedeného je zatížen vadami, pro které by neměl být schválen, jinak by mohl být prohlášen, minimálně v rozsahu týkající se výše uvedeného pozemku, za neplatný.</b></p>
2229	MHMPPO979D0R	Námítka	MHMPXPJ1NUDM	3008232	Nesouhlas	<p><b><u>Námítky k Metropolitnímu plánu hl. m. Prahy</u></b></p> <p>Jménem společnosti (dále jen „Společnost“), která je vlastníkem níže uvedených pozemků a tímto v souladu s § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Stavební zákon“) <b>podávám níže odůvodněné námítky proti návrhu územního plánu sídelního útvaru hl. města Prahy, který byl zveřejněn dne 26. dubna 2022</b> (dále jen „Návrh metropolitního plánu“ nebo „MP“).</p> <p>Společnost je vlastníkem následujících pozemků:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pozemku parc. č. 626/28;</li> <li>- pozemku parc. č. 626/29;</li> <li>- pozemku parc. č. 674/5;</li> <li>- pozemku parc. č. 674/6;</li> <li>- pozemku parc. č. 674/7;</li> <li>- pozemku parc. č. 816/3;</li> <li>- pozemku parc. č. 817,</li> </ul> <p>vše v katastrálním území Letňany, obec Praha, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „Pozemky“).</p> <p>Dle aktuálního znění územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy (dále jen „Územní plán“) jsou plochy Pozemků vedeny jako plochy SV-D, OV-D, ZOB-D, LR, IZ a ZP; přičemž převážná a dominantní část tohoto území umožňuje využití všeobecně smíšené nebo všeobecně obytné s kódem míry využití plochy D. Hlavní způsob využití je specifikován jako plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území. Menší část plochy Pozemků má definovaný způsob využití jako ZOB – obchodní, hlavní využití plochy pro umístění velkokapacitních maloobchodních a velkoobchodních zařízení s doprovodnými funkcemi.</p> <p><b><u>Záměr naší společnosti</u></b></p> <p>Dříve, než přistoupíme k podrobnému odůvodnění našich námitek, považujeme za vhodné doplnit kontext podnikatelského záměru naší Společnosti. Naše společnost ve spolupráci s dalšími obchodními partnery realizuje na Pozemcích developerský záměr výstavby bytových domů. Aktuální podoba záměru Společnosti je zpracována ve formě hmotové studie označené jako Letňany – Veselská (dále jen jako „Studie“). Studii zpracovala společnost Pavel Hnilička Architects + Planners, s. r. o. Konkrétně má naše Společnost záměr realizovat projekt sestávající z výstavby bytových domů se 4 nadzemními podlažími a 1 ustoupeným podlažím a bytových domů s 5 nadzemními podlažími a 1 ustoupeným podlažím, a to v podobně zachycené přiloženou Studií (dále jen „Projekt“). V souvislosti s uplatněním těchto námitek je vhodné uvést, že si Projekt mj. klade za cíl vytvořit plynulé propojení zástavby městské části Letňany a Ďáblice. Za účelem realizace Projektu naše Společnost aktuálně připravuje projektovou dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí. Na realizaci Projektu spolupracujeme mj. s vlastníkem sousedních pozemků, který koordinovaně s naší Společností taktéž podává námítky vůči Návrhu Metropolitního plánu, a to v obdobném rozsahu a obsahu.</p>

**Námítka č. 1: Způsob využití lokality**

**Umístění námítky:** prvek ve výkresu 413/649/2096 rozvojová plocha

Navrhujeme rozdělení rozvojové plochy 413/649/2096 na dvě samostatné plochy dle Zákresu 1, který je přílohou těchto námitek. Na ploše 413/649/2096-A bude ponechán stávající typ struktury (struktura areálů vybavenosti), způsob využití (produkční) a zastavitelnost z velikosti plochy (nestanovuje se). Na ploše 413/649/2096-B bude typ struktury změněn na heterogenní a způsob využití na obytný, s hodnotami koeficientu zastavění stavebního bloku **ZB M = 95 %, ZB S1 = 85 %, ZB V = 50 %, ZB N = 65 %**. Případně navrhujeme jinou obdobnou úpravu metropolitního plánu, která umožní realizaci Projektu.

**Zdůvodnění:**

**Návrh metropolitního plánu vs současný územní plán**

Návrh metropolitního plánu definuje způsob využití plochy u Pozemků jako zastavitelná produkční, typ struktury areálu vybavenosti. Cílový charakter lokality má dotvořit a posilovat zastavitelné, stabilizované, produkční lokality komerční vybavenosti Areálu Letňany se strukturou areálu vybavenosti, přičemž cílem navržených regulativů má být rozvíjení komerční vybavenosti, doplňování zástavby s ohledem na využití a doplnění dopravní infrastruktury a propojení s lokalitou městské části Ďáblice.

Jak už bylo nastíněno v úvodu tohoto dopisu, způsob využití plochy Pozemků dle Územního plánu je stanoven jako všeobecně smíšený nebo všeobecně obytný s kódem míry využití plochy D. Pouze u menší části plochy Pozemků je způsob využití ZOB-D, LR, IZ a ZP.

Z komparace Územního plánu a Návrhu metropolitního plánu jednoznačně vyplývá, že **způsob využití plochy Pozemků dle současného Návrhu metropolitního plánu je v rozporu se současným způsobem využití území**. Převážná část řešeného území Pozemků je dle Územního plánu určena **pro využití všeobecně smíšené nebo všeobecně obytné s kódem míry využití plochy D**. Návrh metropolitního plánu jde proti tomuto způsobu využití, když vymezuje celou **plochu Pozemků jako způsob využití: „zastavitelná produkční“**.

**Propojení městských lokalit**

Návrh metropolitního plánu jde i proti záměru propojení městských lokalit. Lokalita Areálu Letňany se nachází mezi městskými částmi Ďáblice a Letňany. Skrz lokalitu Areálu Letňany, a především rozvojovou plochu 413/649/2096 prochází koridor navrhované komunikace městského významu, která má za úkol obě městské části propojit (ke grafickému znázornění viz přílohy č. 3 a č. 4 těchto námitek). Tato komunikace je vymezená v aktuální verzi Návrhu metropolitního plánu i v Územním plánu. V popisu cílového charakteru lokality dle MP stojí, že „(...) cílem navržených regulativů je rozvíjení komerční vybavenosti, doplňování zástavby s ohledem na využití a doplnění dopravní infrastruktury a propojení s lokalitou Ďáblice (...)“. Zároveň Městská část Praha Čakovice plánuje přes předmětné území výstavbu cyklotrasy A276, jak ilustruje příloha č. 1, která má propojit obytnou zástavbu Letňan a Ďáblic.

Okolní lokality ze strany Letňan pak mají strukturu heterogenní, modernistickou a strukturu zahradního města. Lokalita Ďáblice má typ struktury definovaný jako strukturu vesnickou. Jedná se o převážně obytné lokality. **Pokud má vniknout přirozené propojení mezi oběma městskými částmi, nepovažujeme za vhodné umístit mezi nimi pouze produkční areály. V oblasti přiblížení Letňan s Ďáblicemi by měla vzniknout zástavba podobná oběma propojovaným částem města z hlediska struktury i využití. Tím vznikne pozvolné a přirozené propojení.**

Dopravní dostupnost



Umožnit v lokalitě Pozemků výstavbu s obytným využitím považujeme za vhodné také z důvodu zlepšení dopravní dostupnosti. V okolí Pozemků již je naplánovaná výstavba tramvajové trati 622/-/56 Tramvajová trať Ďáblice – Letňany – Čakovice. Trať má být podle metropolitního plánu vedena v ulici Veselská, čímž bude zajištěna kvalitní dostupnost MHD v rámci celého řešeného území.

Zároveň v případě výstavby obytných budov dle Projektu budou vybudovány i pozemní komunikace pro chodce, městský bulvár a centrální veřejný prostor (bližší grafické znázornění viz příloha č. 7). Tyto stavby tak přispějí k vytvoření krátkých docházkových vzdáleností. Také dojde k větší kompaktnosti celé lokality okolo Pozemků, snížení dopravní náročnosti a zkvalitnění prostředí pro setkávání místních obyvatel.

V případě, že bude kompletní plocha Pozemků určena jako produkční a bude znemožněna realizace Projektu, dojde v budoucnu pouze k výstavbě dalšího areálu, vedle už současného areálu OC Letňany. Nakonec tak bude v dané lokalitě vybudován jeden obrovský areál, který sníží dopravní dostupnost pro místní obyvatele a bude přirozenou zábranou mezi sídlištěm Letňany a městskou částí Ďáblic. Obyvatelé tak budou donuceni využívat pro svou dopravu automobil nebo jiný dopravní prostředek.

Cílem územního plánování by mělo být vytvoření města krátkých vzdáleností, kde se každý obyvatel obejde bez dopravních prostředků a vystačí si v dané lokalitě chůzí nebo jízdě na kole. V takové situaci totiž dojde nejen ke zlepšení kvality života v dané lokalitě, když pro obyvatele budou dostupnější každodenní potřeby v podobě bydlení, služeb, vzdělávání nebo rekreačních aktivit, ale i ke zlepšení životního prostředí, neboť budou eliminovány zdroje emisí škodlivých látek v podobě automobilových prostředků.

#### Zohlednění stávajících možností využití pozemků

Jsme si vědomi, že Magistrát hl. města Prahy zná judikaturu Nejvyššího správního soudu ve věcech územního plánování a územního rozvoje, dovolujeme si však upozornit na judikaturu Nejvyššího správního soudu, která se týká zohledňování reálného stavu území a pravomocných územních rozhodnutí. V nedávném rozsudku ze dne 11. února 2022, spis. zn. 5 As 300/2020 – 81 Nejvyšší

správní soud příznačně shrnuje několik významných rozsudků týkajících se této oblasti: „*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 pořízovaném 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...*“

Ačkoliv v současné době dosud nebylo ve vztahu k Pozemkům vydáno územní rozhodnutí, je třeba výše uvedené závěry při pořízování metropolitního plánu zohledňovat, a to z následujících důvodů.

Přijetí metropolitního plánu bude jistě procesem, který bude probíhat v délce několika let. Tedy v horizontu, kdy je běžné získat územní rozhodnutí pro povolení určitého stavebního záměru (do doby účinnosti metropolitního plánu budou veškeré záměry povolovány dle jejich souladu se současným územním plánem). V tomto ohledu by tak pořizovatel měl v maximální možné míře zohlednit současně vymezení využitelnosti pozemků a odchýlit se od něj pouze ve výjimečných nebo odůvodněných případech a v součinnosti s danými vlastníky.

V opačném případě se vystavuje riziku, že výsledná podoba metropolitního plánu bude v rozsahu s případně vydanými územními rozhodnutími, a tím v rozporu s požadavky výše uvedené judikatury.

V situaci, kdy naše Společnost deklaruje svůj záměr Pozemky využít způsobem dle aktuálně platného územního plánu a kdy podniká konkrétní kroky k realizaci Projektu a je reálné, že do doby vydání metropolitního plánu dojde k vydání územního rozhodnutí, by pořizovatel metropolitního plánu měl v maximální možné míře tyto skutečnosti zohlednit a Návrh metropolitního plánu patřičně upravit.

#### Sousedství plochy obytné a produkční

Navrhované rozdělení plochy na produkční a obytnou současně nepředstavuje nekoncepční nebo nevhodné uspořádání, což lze podpořit konkrétními příklady z jiných lokalit dle Návrhu metropolitního plánu:

##### A) Horní Počernice

Níže uvedené grafické schéma znázorňuje sousedství lokality 594/Areály Horní Počernice (zastavitelná produkční), která přirozeně sousedí s lokalitou 228/Čertousy (zastavitelná obytná).

##### B) Zličín

Z uvedeného grafického schéma vyplývá, že lokalita 608/Depo Zličín, způsob využití zastavitelná produkční, navazuje na lokalitu 182/Západní Město, u které je způsob využití zastavitelná obytná.

##### C) Dolní Počernice

Grafické schéma vymezuje lokalitu 191/Dolní Počernice jih se způsobem využití zastavitelná obytná, která bezprostředně navazuje na lokalitu 628/Areály Dolní Počernice, u které je způsob využití definován jako zastavitelná produkční.

#### Zásah do vlastnického práva

Už výše bylo zmíněno, že předpokládáme, že Magistrát hl. města Prahy zná judikaturu Nejvyššího správního soudu ve věcech územního plánování a územního rozvoje, v souvislosti se zásahem do vlastnického práva a legitimního očekávání vlastníka si však dovolujeme upozornit na následující relevantní judikaturu Nejvyššího správního soudu.

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

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

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

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

V tomto ohledu se domníváme, že Návrh metropolitního plánu je s požadavkem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 Stavebního zákona a s úkolem územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) Stavebního zákona v rozporu.

Návrh metropolitního plánu nepřiměřeným a neproporcionálním způsobem zasahuje do soukromých zájmů naší Společnosti, vyjádřené našim dlouhodobým podnikatelským záměrem realizovat Projekt. Tímto závažným zásahem orgán územního plánování neplní svou povinnost koordinovat veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území (§ 18 odst. 3 Stavebního zákona).

Návrh metropolitního plánu znemožněním záměru porušuje svou povinnost sledovat společenský a hospodářský potenciál rozvoje (§ 18 odst. 2 Stavebního zákona).

Jak jsme již uvedli v předchozí části, současný územní plán hl. města Prahy v obecné rovině umožňuje realizaci Projektu. Naše Společnost má zájem Projekt na Pozemcích realizovat a předpokládáme, že hl. město Praha má zájem na udržování dostupnosti bydlení a kvalitní občanské vybavenosti a nemá zájem subjektům podnikajícím na jeho území působit zbytečnou újmu.

#### Závěr

Na podkladě všech výše uvedených argumentů a důvodů Vás žádáme o provedení navrhované úpravy Návrhu metropolitního plánu a rozdělení rozvojové plochy na 2 (produkční a obytnou). Jsme přesvědčeni, že náš návrh představuje vhodnější nastavení rozvoje této lokality, jehož důsledkem budou zejména (i) plynulé propojení městské části Letňany a Ďáblice, (ii) vznik obytné plochy, která bude ideálně dopravně dostupná a (iii) eliminace rizika rozporu metropolitního plánu s v budoucnu pravděpodobně vydaným územním rozhodnutím.

#### Námítka č. 2: Výšková regulace

Umístění námítky: čtverce výškové regulace dle Zákresu 2

#### Navrhujeme změnu výškové regulace u 19 čtverců výškové regulace dle Zákresu 2.

##### Zdůvodnění:

Tato námítka koncepčně souvisí s výše uvedenou námitkou č. 1, která upravuje typ struktury a využití dotčené rozvojové plochy, a proto lze argumenty uvedené k námitce č. 1 v zásadě zopakovat i k této námitce.

Návrh Metropolitního plánu vs současný územní plán

2229	MHMPPO979D0R	Námítka	MHMPXPJ1NUDM	3008235	Nesouhlas
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------



Návrh metropolitního plán stanovuje výškovou regulaci, která se dotýká Pozemků hodnotou 2, tj. umožňuje umístění 1-2 regulovaného počtu nadzemních podlaží (dále jen „**RNP**“). Územní plán neobsahuje konkrétní výškovou regulaci, avšak prostřednictvím různých koeficientů (KPP a KZ) ovlivňuje možnost zastavitelnosti i z hlediska výšky povolovaných staveb, a to zejména zařazením plochy do různé skupiny míry využití plochy s písemnými kódy. Výška staveb povolovaných v lokalitách s kódem míry využití ploch D zpravidla představuje zástavbu městského typu o 4-6 podlažích.

Z komparace Územního plánu a Návrhu metropolitního plánu jednoznačně vyplývá, že Návrh metropolitního plánu zásadně omezuje možnost umístit na Pozemcích stavby, které na Pozemcích lze umístit dle Územního plánu.

Nevhodné vymezení výškové regulace

S navrženou výškovou regulací naše Společnost nesouhlasí, a to z následujících důvodů.

Nízká hodnota výškové regulace předně vůbec nezohledňuje prostorové a urbanistické prvky okolní zástavby. Lokalita v okolí Pozemků je charakteristická zejména vysokopodlažními objekty, když bytové domy v této lokalitě dosahují běžně dvanácti podlaží (sídliště Letňany). Nastavení výškové regulace u Pozemků na hodnotu 2 je ve zjevném kontrastu s výše uvedenými dvanáctipodlažními budovami, neboť v takovém případě dojde ke skokovému snížení podlažnosti mezi sídlištěm Letňany a plánovanými objekty na Pozemcích. Skokové snížení podlažnosti je přitom v rozporu s architektonickými a urbanistickými zásadami, neboť výrazně narušuje výškovou hladinu okolní zástavby a krajiny.

V tomto směru a v souvislosti s navrhovanou úpravou způsobu využití plochy Pozemků naše Společnost navrhuje změnu výškové regulace 19 čtverců na hodnotu 6, která umožní realizaci 4-6 RNP. Naše Společnost případně navrhuje provedení jiné obdobné změny, která umožní realizaci Projektu.

Odůvodnění návrhu změny výškové regulace

V souladu s urbanistickými zásadami je dlouhodobý záměr v území propojit v rámci lokality 413/649/2096-B Areály Letňany městskou část Letňany s Ďáblicemi (viz námitka č. 1 a příloha č. 3).

Zvýšení maximálního počtu RNP umožní postupný a přirozený přechod od dvanáctipodlažní zástavby sídliště Letňany k nízkopodlažní zástavbě vesnické struktury v Ďáblicích (2-3 NP). Výstavbou 5-6 podlažních bytových objektů na Pozemcích dojde k vytvoření přirozené spojnice mezi vysokopodlažní zástavbou Letňan a nízkopodlažních Ďáblic (viz grafické znázornění v příloze č. 4). To považujeme za jednoznačnou výhodu oproti skokovému snížení podlažnosti mezi sídlištěm a novou čtvrtí o 10 RNP.

Vyšší podlažnost v lokalitě zároveň poskytne větší využitelnost území a připraví lepší podmínky pro vznik čtvrti na principu “města krátkých vzdáleností”, což jsou dlouhodobě deklarované cíle metropolitního plánu. **Je totiž v zájmu nejen obyvatel, ale i samotného hl. města Prahy a jejího okolí, aby každý pozemek byl využíván co nejefektivněji a Praha nebyla příliš rozšiřována do šířky a délky.** Nadměrná roztažnost města, co se plochy a délky týče, totiž zvyšuje nároky na dopravní dostupnost. V konečném důsledku tak dochází k nežádoucím účinkům v podobě zvýšeného smogu a nadměrné zátěže hromadné i automobilové dopravy.

**Snížení výškové regulace a rozvolněnost zástavby je také důvodem zbytečného záboru půdy.** Využitelná půda v Praze a jejím okolí má rozhodně své limity, ke kterým přispívá právě i vysoká rozvolněnost zástavby a nedostatečná efektivita při realizaci zástavby. Vyšší obytné objekty na Pozemcích tak umožní využít větší plochu Pozemku pro výsadbu zeleně, výstavbu městských parků či dětských hřišť.

Zohlednění stávající možnosti využití pozemků

Argumenty uvedené v námitce č. 1, v části týkající se zohlednění stávající možnosti využití Pozemků, lze přiměřeně použít i ve vztahu k výškové regulaci. V kontextu tam uvedených důvodů Vás proto žádáme o zohlednění záměru naší Společnosti Pozemky využít k realizaci Projektu a pravděpodobného budoucího stavu Pozemků, kdy pevně věříme, že budou v době účinnosti metropolitního plánu dotčeny pravomocným územním rozhodnutím.

Zásah do vlastnického práva

Stejně tak odkazujeme na naše argumenty a vyjádření k potenciálnímu zásahu do vlastnického práva naší Společnosti uvedené v rámci námítky č. 1, když navrhovaná výšková regulace je rovněž způsobila významně zasáhnout do vlastnického práva naší Společnosti.

**Závěr**

**Na podkladě všech výše uvedených argumentů a důvodů Vás žádáme o provedení navrhované úpravy Návrhu metropolitního plánu a zvýšení regulovaného počtu nadzemních podlaží v 19 čtvercích na hodnotu 6 (jak tyto zobrazuje zákres 2). Jsme přesvědčeni, že náš návrh představuje vhodnější nastavení rozvoje této lokality, jehož důsledkem budou zejména (i) plynulé propojení městské části Letňany a Ďáblice, (ii) vznik obytné plochy, která bude ideálně dopravně dostupná a (iii) eliminace rizika rozporu metropolitního plánu s v budoucnu pravděpodobně vydaným územním rozhodnutím.**

**Námítky k Metropolitnímu plánu hl. m. Prahy**

Jménem společnosti (dále jen „Společnost“), která je vlastníkem níže uvedených pozemků a tímto v souladu s § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Stavební zákon“) **podávám níže odůvodněné námítky proti návrhu územního plánu sídelního útvaru hl. města Prahy, který byl zveřejněn dne 26. dubna 2022** (dále jen „Návrh metropolitního plánu“ nebo „MP“).

Společnost je vlastníkem následujících pozemků:

- pozemku parc. č. 626/28;
- pozemku parc. č. 626/29;
- pozemku parc. č. 674/5;
- pozemku parc. č. 674/6;
- pozemku parc. č. 674/7;
- pozemku parc. č. 816/3;
- pozemku parc. č. 817,

vše v katastrálním území Letňany, obec Praha, kde státní správu katastru nemovitostí ČR vykonává Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha (dále jen „**Pozemky**“).

Dle aktuálního znění územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy (dále jen „Územní plán“) jsou plochy Pozemků vedeny jako plochy SV-D, OV-D, ZOB-D, LR, IZ a ZP; přičemž převážná a dominantní část tohoto území umožňuje využití všeobecně smíšené nebo všeobecně obytné s kódem míry využití plochy D. Hlavní způsob využití je specifikován jako plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území. Menší část plochy Pozemků má definovaný způsob využití jako ZOB – obchodní, hlavní využití plochy pro umístění velkokapacitních maloobchodních a velkoobchodních zařízení s doprovodnými funkcemi.

**Záměr naší společnosti**

Dříve, než přistoupíme k podrobnému odůvodnění našich námitek, považujeme za vhodné doplnit kontext podnikatelského záměru naší Společnosti. Naše společnost ve spolupráci s dalšími obchodními partnery realizuje na Pozemcích developerský záměr výstavby bytových domů. Aktuální podoba záměru Společnosti je zpracována ve formě hmotové studie označené jako Letňany – Veselská (dále jen jako „Studie“). Studii zpracovala společnost Pavel Hnilička Architects + Planners, s. r. o. Konkrétně má naše Společnost záměr realizovat projekt sestávající z výstavby bytových domů se 4 nadzemními podlažími a 1 ustoupeným podlažím a bytových domů s 5 nadzemními podlažími a 1 ustoupeným podlažím, a to v podobně zachycené přiloženou Studií (dále jen „Projekt“). V souvislosti s uplatněním těchto námitek je vhodné uvést, že si Projekt mj. klade za cíl vytvořit plynulé propojení zástavby městské části Letňany a Ďáblice.

Za účelem realizace Projektu naše Společnost aktuálně připravuje projektovou dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.

Na realizaci Projektu spolupracujeme mj. s vlastníkem sousedních pozemků, který koordinované s naší Společností taktéž podává námítky vůči Návrhu Metropolitního plánu, a to v obdobném rozsahu a obsahu.

**Námitka č. 1: Způsob využití lokality**

Umístění námítky: prvek ve výkresu 413/649/2096 rozvojová plocha

Navrhujeme rozdělení rozvojové plochy 413/649/2096 na dvě samostatné plochy dle Zákresu 1, který je přílohou těchto námitek. Na ploše 413/649/2096-A bude ponechán stávající typ struktury (struktura areálů vybavenosti), způsob využití (produkční) a zastavitelnost z velikosti plochy (nestanovuje se). Na ploše 413/649/2096-B bude typ struktury změněn na heterogenní a způsob využití na obytný, s hodnotami koeficientu zastavění stavebního bloku **ZB M = 95 %, ZB S1 = 85 %, ZB V = 50 %, ZB N = 65 %**. Případně navrhujeme jinou obdobnou úpravu metropolitního plánu, která umožní realizaci Projektu.

Zdůvodnění:

Návrh metropolitního plánu vs současný územní plán

Návrh metropolitního plánu definuje způsob využití plochy u Pozemků jako zastavitelná produkční, typ struktury areálu vybavenosti. Cílový charakter lokality má dotvořit a posilovat zastavitelné, stabilizované, produkční lokality komerční vybavenosti Areálu Letňany se strukturou areálu vybavenosti, přičemž cílem navržených regulativů má být rozvíjení komerční

vybavenosti, doplňování zástavby s ohledem na využití a doplnění dopravní infrastruktury a propojení s lokalitou městské části Ďáblice.

Jak už bylo nastíněno v úvodu tohoto dopisu, způsob využití plochy Pozemků dle Územního plánu je stanoven jako všeobecně smíšený nebo všeobecně obytný s kódem míry využití plochy D. Pouze u menší části plochy Pozemků je způsob využití ZOB-D, LR, IZ a ZP.

Z komparace Územního plánu a Návrhu metropolitního plánu jednoznačně vyplývá, že **způsob využití plochy Pozemků dle současného Návrhu metropolitního plánu je v rozporu se současným způsobem využití území**. Převážná část řešeného území Pozemků je dle Územního plánu určena **pro využití všeobecně smíšené nebo všeobecně obytné s kódem míry využití plochy D**. Návrh metropolitního plánu jde proti tomuto způsobu využití, když vymezuje celou **plochu Pozemků jako způsob využití: „zastavitelná produkční“**.

Propojení městských lokalit

Návrh metropolitního plánu jde i proti záměru propojení městských lokalit. Lokalita Areálu Letňany se nachází mezi městskými částmi Ďáblice a Letňany. Skrz lokalitu Areálu Letňany, a především rozvojovou plochu 413/649/2096 prochází koridor navrhované komunikace městského významu, která má za úkol obě městské části propojit (ke grafickému znázornění viz přílohy č. 3 a č. 4 těchto námitek). Tato komunikace je vymezená v aktuální verzi Návrhu metropolitního plánu i v Územním plánu. V popisu cílového charakteru lokality dle MP stojí, že „(...) cílem navržených regulativů je rozvíjení komerční vybavenosti, doplňování zástavby s ohledem na využití a doplnění dopravní infrastruktury a propojení s lokalitou Ďáblice (...)“. Zároveň Městská část Praha Čakovice plánuje přes předmětné území výstavbu cyklotrasy A276, jak ilustruje příloha č. 1, která má propojit obytnou zástavbu Letňan a Ďáblic.

Okolní lokality ze strany Letňan pak mají strukturu heterogenní, modernistickou a strukturu zahradního města. Lokalita Ďáblice má typ struktury definovaný jako strukturu vesnickou. Jedná se o převážně obytné lokality. **Pokud má vzniknout přirozené propojení mezi oběma městskými částmi, nepovažujeme za vhodné umístit mezi nimi pouze produkční areály. V oblasti přiblížení Letňan s Ďáblicemi by měla vzniknout zástavba podobná oběma propojovaným částem města z hlediska struktury i využití**. Tím vznikne pozvolné a přirozené propojení.

Dopravní dostupnost

Umožnit v lokalitě Pozemků výstavbu s obytným využitím považujeme za vhodné také z důvodu zlepšení dopravní dostupnosti. V okolí Pozemků již je naplánovaná výstavba tramvajové trati 622/-/56 Tramvajová trať Ďáblice – Letňany – Čakovice. Trať má být podle metropolitního plánu vedena v ulici Veselská, čímž bude zajištěná kvalitní dostupnost MHD v rámci celého řešeného území.

Zároveň v případě výstavby obytných budov dle Projektu budou vybudovány i pozemní komunikace pro chodce, městský bulvár a centrální veřejný prostor (bližší grafické znázornění viz příloha č. 7). Tyto stavby tak přispějí k vytvoření krátkých docházkových vzdáleností. Také dojde k větší kompaktnosti celé lokality okolo Pozemků, snížení dopravní náročnosti a zkvalitnění prostředí pro setkávání místních obyvatel.

V případě, že bude kompletní plocha Pozemků určena jako produkční a bude znemožněna realizace Projektu, dojde v budoucnu pouze k výstavbě dalšího areálu, vedle už současného areálu OC Letňany. Nakonec tak bude v dané lokalitě vybudován jeden obrovský areál, který sníží dopravní dostupnost pro místní obyvatele a bude přirozenou zábranou mezi sídlištěm Letňany a městskou částí Ďáblic. Obyvatelé tak budou donuceni využívat pro svou dopravu automobil nebo jiný dopravní prostředek.

Cílem územního plánování by mělo být vytvoření města krátkých vzdáleností, kde se každý obyvatel obejde bez dopravních prostředků a vystačí si v dané lokalitě chůzí nebo jíždě na kole. V takové situaci totiž dojde nejen ke zlepšení kvality života v dané lokalitě, když pro obyvatele budou dostupnější každodenní potřeby v podobě bydlení, služeb, vzdělávání nebo rekreačních aktivit, ale i ke zlepšení životního prostředí, neboť budou eliminovány zdroje emisí škodlivých látek v podobě automobilových prostředků.

Zohlednění stávajících možností využití pozemků

Jsme si vědomi, že Magistrát hl. města Prahy zná judikaturu Nejvyššího správního soudu ve věcech územního plánování a územního rozvoje, dovolujeme si však upozornit na judikaturu Nejvyššího správního soudu, která se týká zohledňování reálného stavu území a pravomocných územních rozhodnutí. V nedávném rozsudku ze dne 11. února 2022, spis. zn. 5 As 300/2020 – 81 Nejvyšší

správní soud příznačně shrnuje několik významných rozsudků týkajících se této oblasti: *„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 pořízovaném 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...“***

Ačkoliv v současné době dosud nebylo ve vztahu k Pozemkům vydáno územní rozhodnutí, je třeba výše uvedené závěry při pořízování metropolitního plánu zohledňovat, a to z následujících důvodů.

Přijetí metropolitního plánu bude jistě procesem, který bude probíhat v délce několika let. Tedy v horizontu, kdy je běžné získat územní rozhodnutí pro povolení určitého stavebního záměru (do doby účinnosti metropolitního plánu budou veškeré záměry povolovány dle jejich souladu se současným územním plánem). V tomto ohledu by tak pořizovatel měl v maximální možné míře zohlednit současné vymezení využitelnosti pozemků a odchýlit se od něj pouze ve výjimečných nebo odůvodněných případech a v součinnosti s danými vlastníky.

V opačném případě se vystavuje riziku, že výsledná podoba metropolitního plánu bude v rozsahu s případně vydanými územními rozhodnutími, a tím v rozporu s požadavky výše uvedené judikatury.

V situaci, kdy naše Společnost deklaruje svůj záměr Pozemky využít způsobem dle aktuálně platného územního plánu a kdy podniká konkrétní kroky k realizaci Projektu a je reálné, že do doby vydání metropolitního plánu dojde k vydání územního rozhodnutí, by pořizovatel metropolitního plánu měl v maximální možné míře tyto skutečnosti zohlednit a Návrh metropolitního plánu patřičně upravit.

Sousedství plochy obytné a produkční

Navrhované rozdělení plochy na produkční a obytnou současně nepředstavuje nekoncepční nebo nevhodné uspořádání, což lze podpořit konkrétními příklady z jiných lokalit dle Návrhu metropolitního plánu:

A) Horní Počernice

Níže uvedené grafické schéma znázorňuje sousedství lokality 594/Areály Horní Počernice (zastavitelná produkční), která přirozeně sousedí s lokalitou 228/Čertousy (zastavitelná obytná).

B) Zličín

Z uvedeného grafického schéma vyplývá, že lokalita 608/Depo Zličín, způsob využití zastavitelná produkční, navazuje na lokalitu 182/Západní Město, u které je způsob využití zastavitelná obytná.

C) Dolní Počernice

Grafické schéma vymezuje lokalitu 191/Dolní Počernice jih se způsobem využití zastavitelná obytná, která bezprostředně navazuje na lokalitu 628/Areály Dolní Počernice, u které je způsob využití definován jako zastavitelná produkční.

Zásah do vlastnického práva

Už výše bylo zmíněno, že předpokládáme, že Magistrát hl. města Prahy zná judikaturu Nejvyššího správního soudu ve věcech územního plánování a územního rozvoje, v souvislosti se zásahem do vlastnického práva a legitimního očekávání vlastníka si však dovolujeme upozornit na následující relevantní judikaturu Nejvyššího správního soudu.

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

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

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

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

V tomto ohledu se domníváme, že Návrh metropolitního plánu je **s požadavkem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 Stavebního zákona a s úkolem územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) Stavebního zákona v rozporu**.

Návrh metropolitního plánu nepřiměřeným a neproporcionálním způsobem zasahuje do soukromých zájmů naší Společnosti, vyjádřené našim dlouhodobým podnikatelským záměrem realizovat Projekt. Tímto závažným zásahem orgán územního plánování neplní svou povinnost koordinovat veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území (§ 18 odst. 3 Stavebního zákona).

Návrh metropolitního plánu znemožněním záměru porušuje svou povinnost sledovat společenský a hospodářský potenciál rozvoje (§ 18 odst. 2 Stavebního zákona).

Jak jsme již uvedli v předchozí části, současný územní plán hl. města Prahy v obecné rovině umožňuje realizaci Projektu. Naše Společnost má zájem Projekt na Pozemcích realizovat a předpokládáme, že hl. město Praha má zájem na udržování dostupnosti bydlení a kvalitní občanské vybavenosti a nemá zájem subjektům podnikajícím na jeho území působit zbytečnou

újmu.

## Závěr

Na podkladě všech výše uvedených argumentů a důvodů Vás žádáme o provedení navrhované úpravy Návrhu metropolitního plánu a rozdělení rozvojové plochy na 2 (produkční a obytnou). Jsme přesvědčeni, že náš návrh představuje vhodnější nastavení rozvoje této lokality, jehož důsledkem budou zejména (i) plynulé propojení městské části Letňany a Ďáblice, (ii) vznik obytné plochy, která bude ideálně dopravně dostupná a (iii) eliminace rizika rozporu metropolitního plánu s v budoucnu pravděpodobně vydaným územním rozhodnutím.

### Námitka č. 2: Výšková regulace

Umístění námitky: čtverce výškové regulace dle Zákresu 2

**Navrhujeme změnu výškové regulace u 19 čtverců výškové regulace dle Zákresu 2.**

Zdůvodnění:

Tato námitka koncepčně souvisí s výše uvedenou námitkou č. 1, která upravuje typ struktury a využití dotčené rozvojové plochy, a proto lze argumenty uvedené k námitky č. 1 v zásadě zopakovat i k této námitce.

## Návrh Metropolitního plánu vs současný územní plán

Návrh metropolitního plán stanovuje výškovou regulaci, která se dotýká Pozemků hodnotou 2, tj. umožňuje umístění 1-2 regulovaného počtu nadzemních podlaží (dále jen „RNP“).

Územní plán neobsahuje konkrétní výškovou regulaci, avšak prostřednictvím různých koeficientů (KPP a KZ) ovlivňuje možnost zastavitelnosti i z hlediska výšky povolovaných staveb, a to zejména zařazením plochy do různé skupiny míry využití plochy s písmennými kódy. Výška staveb povolovaných v lokalitách s kódem míry využití ploch D zpravidla představuje zástavbu městského typu o 4-6 podlažích.

Z komparace Územního plánu a Návrhu metropolitního plánu jednoznačně vyplývá, že Návrh metropolitního plánu zásadně omezuje možnost umístit na Pozemcích stavby, které na Pozemcích lze umístit dle Územního plánu.

### Nevhodné vymezení výškové regulace

S navrženou výškovou regulací naše Společnost nesouhlasí, a to z následujících důvodů.

Nízká hodnota výškové regulace předně vůbec nezohledňuje prostorové a urbanistické prvky okolní zástavby. Lokalita v okolí Pozemků je charakteristická zejména vysokopodlažními objekty, když bytové domy v této lokalitě dosahují běžně dvanácti podlaží (sídlíště Letňany). Nastavení výškové regulace v Pozemků na hodnotu 2 je ve zjevném kontrastu s výše uvedenými dvanáctipodlažními budovami, neboť v takovém případě dojde ke skokovému snížení podlažnosti mezi sídlíštěm Letňany a plánovanými objekty na Pozemcích. Skokové snížení podlažnosti je přitom v rozporu s architektonickými a urbanistickými zásadami, neboť výrazně narušuje výškovou hladinu okolní zástavby a krajiny.

V tomto směru a v souvislosti s navrhovanou úpravou způsobu využití plochy Pozemků naše Společnost navrhuje změnu výškové regulace 19 čtverců na hodnotu 6, která umožní realizaci 4-6 RNP. Naše Společnost případně navrhuje provedení jiné obdobné změny, která umožní realizaci Projektu.

## Odůvodnění návrhu změny výškové regulace

V souladu s urbanistickými zásadami je dlouhodobý záměr v území propojit v rámci lokality 413/649/2096-B Areály Letňany městskou část Letňany s Dáblicemi (viz námitka č. 1 a příloha č.

Zvýšení maximálního počtu RNP umožní postupný a přirozený přechod od dvanáctipodlažní zástavby sídliště Letňany k nízkopodlažní zástavbě vesnické struktury v Dáblicích (2-3 NP).

Výstavbou 5-6 podlažních bytových objektů na Pozemcích dojde k vytvoření přirozené spojnice mezi vysokopodlažní zástavbou Letňan a nízkopodlažních Dáblic (viz grafické znázornění v příloze č. 4). To považujeme za jednoznačnou výhodu oproti skokovému snížení podlažnosti mezi sídlištěm a novou čtvrtí o 10 RNP.

Vyšší podlažnost v lokalitě zároveň poskytne větší využitelnost území a připraví lepší podmínky pro vznik čtvrti na principu "města krátkých vzdáleností", což jsou dlouhodobě deklarované cíle metropolitního plánu. **Je totiž v zájmu nejen obyvatel, ale i samotného hl. města Prahy a jejího okolí, aby každý pozemek byl využíván co nejefektivněji a Praha nebyla příliš rozšiřována do širky a dálky.** Nadměrná roztažnost města, co se plochy a délky týče, totiž zvyšuje nároky na dopravní dostupnost. V konečném důsledku tak dochází k nežádoucím účinkům v podobě zvýšeného smogu a nadměrné zátěže hromadné i automobilové dopravy.

**Snížení výškové regulace a rozvolnění zástavby je také důvodem zbytečného záboru půdy.** Využitelná půda v Praze a jejím okolí má rozhodně své limity, ke kterým přispívá právě i vysoká rozvolněnost zástavby a nedostatečná efektivita při realizaci zástavby. Vyšší obytné objekty na Pozemcích tak umožní využít větší plochu Pozemku pro výsadbu zeleně, výstavbu městských parků či dětských hřišť.

## Zohlednění stávající možnosti využití pozemků

Argumenty uvedené v námitce č. 1, v části týkající se zohlednění stávající možnosti využití Pozemků, lze přiměřeně použít i ve vztahu k výškové regulaci. V kontextu tam uvedených důvodů

Vás proto žádáme o zohlednění záměru naší Společnosti Pozemky využít k realizaci Projektu a pravděpodobného budoucího stavu Pozemků, kdy pevně věříme, že budou v době účinnosti metropolitního plánu dotčeny pravomocným územním rozhodnutím.

## Zásah do vlastnického práva

Stejně tak odkazujeme na naše argumenty a vyjádření k potenciálnímu zásahu do vlastnického práva naší Společnosti uvedené v rámci námítky č. 1, když navrhovaná výšková regulace je rovněž způsobila významně zasáhnout do vlastnického práva naší Společnosti.

## Závěr

Na podkladě všech výše uvedených argumentů a důvodů Vás žádáme o provedení navrhované úpravy Návrhu metropolitního plánu a zvýšení regulovaného počtu nadzemních podlaží v 19 čtvrcích na hodnotu 6 (jak tyto zobrazuje zakres 2). Jsme přesvědčeni, že náš návrh představuje vhodnější nastavení rozvoje této lokality, jehož důsledkem budou zejména (i) plynulý propojení městské části Letňany a Ďáblice, (ii) vznik obytné plochy, která bude ideálně dopravně dostupná a (iii) eliminace rizika rozporu metropolitního plánu s v budoucnu pravděpodobně vydaným územním rozhodnutím.

Účastník zastupuje 1 právnickou osobu - viz detail podání.

### **Karta lokality - 504 / Sídliště Prosek - modernistická struktura**

Stávající text návrhu metropolitního plánu:

Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokality Sídliště Prosek se strukturou modernistickou.

Lokalita Sídliště Prosek je vymezena jako lokalita 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, dále na vymezených transformačních a rozvojových plochách doplnění zástavby s ohledem na celkový charakter lokality, dotvoření výškové kompozice lokality v oblastech se stanovenou hladinou věží a doplnění občanské vybavenosti v transformačním území.

Navrhovaný text:

Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokality Sídliště Prosek se strukturou modernistickou.

lokalita Sídliště Prosek je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání a jeho dotvoření v centrální části lokality, rozlišení charakteristických prvků, jakými je park ve volné zástavbě propustující stavebními bloky lokality, dále na vymezených transformačních a rozvojových plochách doplnění zástavby s ohledem na celkový charakter lokality, dotvoření výškové kompozice lokality v oblastech se stanovenou hladinou věží a doplnění občanské vybavenosti v transformačním území.

Sídlišťe Prosek je postaveno dle návrhu útvaru hlavního architekta z roku 1964. Přirozené centrum dané lokality tvoří rozsáhlý veřejný prostor orientovaný mezi stanicemi metra Střížkov a Prosek. Dle původního konceptu byl tento prostor je lemován 12ti podlažními panelovými domy s prostupy v zástavbě v podobě jedno až dvoupodlažních deskových objektů s občanskou vybaveností. Původní koncept nižších objektů občanské vybavenosti je v současné době již narušen dílčími přestavbami jednotlivých obslužných bloků a původní výšková regulace i s ohledem na trend vhodného doplňování a zahušťování zástavby, již postrádá smysl. Lokální centra v rámci modernistické struktury chápeme v udržení a případně v rozšíření ploch občanské vybavenosti, ale v intencích ekonomické smyslnosti dílčího záměru.

S ohledem na základní cíle metropolitního plánu (výstavba v rámci intravilánu, vhodné zahušťování zástavby, omezení rozvolněné výstavby) se domníváme, že daná lokalita představuje

významný potenciál v rámci rozvoje metropole.  
Lokalita je výborně dopravně dostupná, a to jak městskou hromadnou dopravou (stanice metra C - Střížkov, Prosek; trasy autobusových linek), tak dopravou individuální (v blízkosti napojení na páteřní komunikace).  
Při zachování stávající hranice zástavby lze dosáhnout pozitivního rozvoje celé lokality, a to úměrným navýšením podlažnosti ve vhodně vytipovaných místech. Tento rozvoj bude mít pozitivní dopad i na stávající zástavbu, a to vhodným doplněním funkční skladby území - občanská vybavenost, administrativa, bydlení, ubytování.  
Majitel pozemku p.č. p.ě. 828 a 829 k.ú. Střížkov [730866] a stávajícího komerčního objektu č.p. 423 od r 2016 připravuje projekt na demolici stávajícího, již morálně zastaralého objektu a výstavbu nového polyfunkčního domu. Objekt je navrhován na půdorysu původní stávající stavby, uvažuje s celkem 10-ti NP a 4-mi suterénními podlažími. V rámci 1. a 2 NP a částečně v rámci 1. suterénu jsou situovány obchodní prostory o celkové kapacitě cca 5000m2, ve vyšších podlažích 3-10 NP je pak situována bytová funkce. Do suterénních podlaží 1-4 PP je umístěno celkem cca 350 parkovacích stání, pro kapacitní potřeby bytové i obchodní funkce. Součástí návrhu je i komplexní úprava okolí novostavby - náměstí, sadových úprav, zpevněných ploch, parkovacích stání tak, aby se záměr vhodným způsobem začlenil do stávající struktury a zvýšil celkovou prostupnost území. Náhled na připravovaný projekt viz grafická příloha námítky - č.5.,6.  
Návrh je plně v souladu s návrhovým horizontem stávajícího územního plánu a výškovou regulací definovanou dle pravidel Pražských stavební předpisů. Dle stávajícího UP se jedná o funkční plocha SV - všeobecně smíšené území, stabilizované, bez definice kódu podlahových ploch. Limity, které jsou nově definovány v rámci Metropolitního plánu, znemožňují pro investora ekonomicky smysluplnou výstavbu. Bude tedy zamezeno úpravě stávajícího objektu a realizaci záměru, který by do území přinesl pozitivní impuls mimo jiné v podobě nadvýšení kapacit obslužných funkcí v lokalitě (administrativa, obchod, služby) a možnému nadvýšení kapacit parkovacích stání v suterénních podlaží pro tyto obslužné funkce, (v současné době je parkování pro obchodní prostory rozprostřeno do přílehlé uliční sítě). Teprve výstavba kapacitně vyššího objektu stavby, s doprovodnou bytovou funkcí zajistí ekonomičnost a realizovatelnost celého záměru.  
Návrh záměru je v souladu s koncepcí - Ochrany stávající veřejné vybavenosti čl. 149 textové části návrhu MP, v otázce zachování ploch občanské vybavenosti v požadované stávající pozici, min. výměry. Uvažovaný záměr budoucí zástavby plochy vybavenosti v lokalitě výrazně nadvyšuje, i při doplnění bytové funkce v rámci polyfunkčního objektu. Stávající podoba Metropolitního plánu 2022 - limituje kapacitu výstavby ve výkresové části formou RNP (2), tak v textové části formou definice „Modernistické struktury“ a článku definice ploch veřejné vybavenosti. K těmto bodům podává podatel námítku.

2230	MHMPXPJ0R1JG	Připomínka	MHMPXPJ0R1JG	3008234	Nesouhlas
------	--------------	------------	--------------	---------	-----------

**Textová část metropolitního plánu**

**Článek 47 (07) modernistická struktura**

Stávající text návrhu metropolitního plánu:

- (1) Modernistickou strukturou je urbánní struktura rozsáhlých stavebních bloků modernistické zástavby (včetně areálů veřejné vybavenosti) umístěné v parku ve volné zástavbě.
- (2) V lokalitě modernistické struktury jsou stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání:
  - a) uliční čára zpravidla není určena.
  - b) stavební čáraje zpravidla volná,
  - c) nestavební část stavebních bloků je parkem ve volné zástavbě. 27
  - d) výškové uspořádání je ustálené, má dvě úrovně, vyšší zástavba solitérů je doplněna nižšími uzavřenými areály veřejné vybavenosti vymezenými dle čl. 146 a 149.

Navrhovaný text:

- (1) Modernistickou strukturou je urbánní struktura rozsáhlých stavebních bloků modernistické zástavby (včetně areálů veřejné vybavenosti) umístěné v parku ve volné zástavbě.
- (2) V lokalitě modernistické struktury jsou stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání:
  - a) uliční čára zpravidla není určena,
  - b) stavební čáraje zpravidla volná,
  - c) nestavební část stavebních bloků je parkem ve volné zástavbě, 27
  - d) zástavba solitérů je doplněna uzavřenými areály veřejné vybavenosti vymezenými dle čl. 146 a 149.

**Článek 146 Plochy veřejné vybavenosti**

Stávající text návrhu metropolitního plánu:

- (1) V plochách veřejné vybavenosti je přípustné umisťovat budovy a jiné stavby veřejné vybavenosti stanoveného druhu včetně souvisejících staveb, veřejných prostranství a staveb technické a dopravní infrastruktury. Přesný tvar plochy je možné měnit, pokud její minimální rozloha zůstane zachována.

Navrhovaný text:

- (1) V plochách veřejné vybavenosti je přípustné umisťovat budovy a jiné stavby včetně souvisejících staveb, veřejných prostranství a staveb technické a dopravní infrastruktury. Přesný tvar plochy je možné měnit, pokud minimální rozloha plochy veřejné vybavenosti zůstane zachována.

**Článek 149 Ochrana stávající veřejné vybavenosti**

Stávající text návrhu metropolitního plánu:

- (1) Metropolitní plán stanovuje hlavní síť stávající veřejné vybavenosti, která je určena k zachování. Pro účely ochrany se na celém území vymezuje síť občanské a rekreační vybavenosti, stávající objekty komerční vybavenosti vymezuje Metropolitní plán pouze v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura.
- (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.

Navrhovaný text:

- (1) Metropolitní plán stanovuje hlavní síť stávající veřejné vybavenosti, která je určena k zachování. Pro účely ochrany se na celém území vymezuje síť občanské a rekreační vybavenosti, stávající objekty komerční vybavenosti vymezuje Metropolitní plán pouze v lokalitách s typem struktury (07) modernistická struktura.
- (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 i jiného účelu, při kapacitním dodržení minimální plochy komerční vybavenosti.

Sídlíště Prosek je postaveno dle návrhu útvaru hlavního architekta z roku 1964. Přirozené centrum dané lokality tvoří rozsáhlý veřejný prostor orientovaný mezi stanicemi metra Střížkov a

Prosek. Dle původního konceptu byl tento prostor je lemován 12ti podlažními panelovými domy s prostupy v zástavbě v podobě jedno až dvoupodlažních deskových objektů s občanskou vybaveností. Původní koncept nižších objektů občanské vybavenosti je v současné době již narušen dílčími přestavbami jednotlivých obslužných bloků a původní výšková regulace i s ohledem na trend vhodného doplňování a zahušťování zástavby, již postrádá smysl. Lokální centra v rámci modernistické struktury chápeme v udržení a případně v rozšíření ploch občanské vybavenosti, ale v intencích ekonomické smysluplnosti dílčího záměru. S ohledem na základní cíle metropolitního plánu (výstavba v rámci intravilánu, vhodné zahušťování zástavby, omezení rozvolněné výstavby) se domníváme, že daná lokalita představuje významný potenciál v rámci rozvoje metropole. Lokalita je výborně dopravně dostupná, a to jak městskou hromadnou dopravou (stanice metra C - Střížkov, Prosek; trasy autobusových linek), tak dopravou individuální (v blízkosti napojení na páteřní komunikace). Při zachování stávající hranice zástavby lze dosáhnout pozitivního rozvoje celé lokality, a to úměrným navýšením podlažnosti ve vhodně vytipovaných místech. Tento rozvoj bude mít pozitivní dopad i na stávající zástavbu, a to vhodným doplněním funkční skladby území - občanská vybavenost, administrativa, bydlení, ubytování. Majitel pozemku p.č. p.č. 828 a 829 k.ú. Střížkov [730866] a stávajícího komerčního objektu č.p. 423 od r 2016 připravuje projekt na demolici stávajícího, již morálně zastaralého objektu a výstavbu nového polyfunkčního domu. Objekt je navrhován na půdorysu původní stávající stavby, uvažuje s celkem 10-ti NP a 4-mi suterénními podlažími. V rámci 1. a 2 NP a částečně v rámci 1. suterénu jsou situovány obchodní prostory o celkové kapacitě cca 5000m2, ve vyšších podlažích 3-10 NP je pak situována bytová funkce. Do suterénních podlaží 1-4 PP je umístěno celkem cca 350 parkovací stání, pro kapacitní potřeby bytové i obchodní funkce. Součástí návrhu je i komplexní úprava okolí novostavby - náměstí, sadových úprav, zpevněných ploch, parkovacích stání tak, aby se záměr vhodným způsobem začlenil do stávající struktury a zvýšil celkovou prostupnost území. Náhled na připravovaný projekt viz grafická příloha námitky - č.5.,6. Návrh je plně v souladu s návrhovým horizontem stávajícího územního plánu a výškovou regulací definovanou dle pravidel Pražských stavebních předpisů. Dle stávajícího UP se jedná o funkční plocha SV - všeobecně smíšené území, stabilizované, bez definice kódu podlahových ploch. Limity, které jsou nově definovány v rámci Metropolitního plánu, znemožňují pro investora ekonomicky smysluplnou výstavbu. Bude tedy zamezeno úpravě stávajícího objektu a realizaci záměru, který by do území přinesl pozitivní impuls mimo jiné v podobě nadvýšení kapacit obslužných funkcí v lokalitě administrativa, obchod, služby) a možnému nadvýšení kapacit parkovacích stání v suterénních podlaží pro tyto obslužné funkce, (v současné době je parkování pro obchodní prostory rozprostřeno do přilehlé uliční sítě). Teprve výstavba kapacitně vyššího objektu stavby, s doprovodnou bytovou funkcí zajistí ekonomičnost a realizovatelnost celého záměru. Návrh záměru je v souladu s koncepcí - Ochrany stávající veřejné vybavenosti čl. 149 textové části návrhu MP, v otázce zachování ploch občanské vybavenosti v požadované stávající pozici, min. výměry. Uvažovaný záměr budoucí zástavby plochy vybavenosti v lokalitě výrazně nadvyšuje, i při doplnění bytové funkce v rámci polyfunkčního objektu. Stávající podoba Metropolitního plánu 2022 - limituje kapacitu výstavby ve výkresové části formou RNP (2), tak v textové části definice „Modernistické struktury“<sup>44</sup> a článku definice ploch veřejné vybavenosti. K těmto bodům podává podatel námitku.

2230	MHMPXPJ0R1JG	Připomínka	MHMPXPJ0R1JG	3008236	Nesouhlas
------	--------------	------------	--------------	---------	-----------

**Výšková regulace**  
504/ Sídliště Prosek, 825 Park Přátelství  
Požadavek na úpravu výškové regulace v místech pozemků p.č. 828 a 829 k.ú. Střížkov [730866], a to z výškové hladiny 2 na 12.

### A.3 ODŮVODNĚNÍ PŘIPOMÍNKY

Sídliště Prosek je postaveno dle návrhu útvaru hlavního architekta z roku 1964. Přirozené centrum dané lokality tvoří rozsáhlý veřejný prostor orientovaný mezi stanicemi metra Střížkov a Prosek. Dle původního konceptu byl tento prostor je lemován 12ti podlažními panelovými domy s prostupy v zástavbě v podobě jedno až dvoupodlažních deskových objektů s občanskou vybaveností. Původní koncept nižších objektů občanské vybavenosti je v současné době již narušen dílčími přestavbami jednotlivých obslužných bloků a původní výšková regulace i s ohledem na trend vhodného doplňování a zahušťování zástavby, již postrádá smysl. Lokální centra v rámci modernistické struktury chápeme v udržení a případně v rozšíření ploch občanské vybavenosti, ale v intencích ekonomické smysluplnosti dílčího záměru. S ohledem na základní cíle metropolitního plánu (výstavba v rámci intravilánu, vhodné zahušťování zástavby, omezení rozvolněné výstavby) se domníváme, že daná lokalita představuje významný potenciál v rámci rozvoje metropole. Lokalita je výborně dopravně dostupná, a to jak městskou hromadnou dopravou (stanice metra C - Střížkov, Prosek; trasy autobusových linek), tak dopravou individuální (v blízkosti napojení na páteřní komunikace). Při zachování stávající hranice zástavby lze dosáhnout pozitivního rozvoje celé lokality, a to úměrným navýšením podlažnosti ve vhodně vytipovaných místech. Tento rozvoj bude mít pozitivní dopad i na stávající zástavbu, a to vhodným doplněním funkční skladby území - občanská vybavenost, administrativa, bydlení, ubytování. Majitel pozemku p.č. p.č. 828 a 829 k.ú. Střížkov [730866] a stávajícího komerčního objektu č.p. 423 od r 2016 připravuje projekt na demolici stávajícího, již morálně zastaralého objektu a výstavbu nového polyfunkčního domu. Objekt je navrhován na půdorysu původní stávající stavby, uvažuje s celkem 10-ti NP a 4-mi suterénními podlažími. V rámci 1. a 2 NP a částečně v rámci 1. suterénu jsou situovány obchodní prostory o celkové kapacitě cca 5000m2, ve vyšších podlažích 3-10 NP je pak situována bytová funkce. Do suterénních podlaží 1-4 PP je umístěno celkem cca 350 parkovací stání, pro kapacitní potřeby bytové i obchodní funkce. Součástí návrhu je i komplexní úprava okolí novostavby - náměstí, sadových úprav, zpevněných ploch, parkovacích stání tak, aby se záměr vhodným způsobem začlenil do stávající struktury a zvýšil celkovou prostupnost území. Náhled na připravovaný projekt viz grafická příloha námitky - č.5.,6. Návrh je plně v souladu s návrhovým horizontem stávajícího územního plánu a výškovou regulací definovanou dle pravidel Pražských stavební předpisů. Dle stávajícího UP se jedná o funkční plocha SV - všeobecně smíšené území, stabilizované, bez definice kódu podlahových ploch. Limity, které jsou nově definovány v rámci Metropolitního plánu, znemožňují pro investora ekonomicky smysluplnou výstavbu. Bude tedy zamezeno úpravě stávajícího objektu a realizaci záměru, který by do území přinesl pozitivní impuls mimo jiné v podobě nadvýšení kapacit obslužných funkcí v lokalitě (administrativa, obchod, služby) a možnému nadvýšení kapacit parkovacích stání v suterénních podlaží pro tyto obslužné funkce, (v současné době je parkování pro obchodní prostory rozprostřeno do přilehlé uliční sítě). Teprve výstavba kapacitně vyššího objektu stavby, s doprovodnou bytovou funkcí zajistí ekonomičnost a realizovatelnost celého záměru. Návrh záměru je v souladu s koncepcí - Ochrany stávající veřejné vybavenosti čl. 149 textové části návrhu MP, v otázce zachování ploch občanské vybavenosti v požadované stávající pozici, min. výměry. Uvažovaný záměr budoucí zástavby plochy vybavenosti v lokalitě výrazně nadvyšuje, i při doplnění bytové funkce v rámci polyfunkčního objektu. Stávající podoba Metropolitního plánu 2022 - limituje kapacitu výstavby ve výkresové části formou RNP (2), tak v textové části definice „Modernistické struktury“<sup>44</sup> a článku definice ploch veřejné vybavenosti. K těmto bodům podává podatel námitku.

2231	MHMPP08YCIKP	Námitka	MHMPP08YCIKP	3008320	Jiné	Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.
2231	MHMPP08YCIKP	Námitka	MHMPP08YCIKP	3008326	Nesouhlas	Jako podíloví spoluvlastníci pozemku 918/4 v katastrálním území Hostavice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, zapsaném na LV 1834, žádáme o změnu způsobu využití území v metropolitním plánu shora uvedeného pozemku z jiné plochy přírodě blízké na zahrádky a zahrádkové osady v souladu se zahrádkářským zákonem č. 221/2021 Sb. § 8 odst. 2, kdy obec ve své samostatné působnosti přispívá k rozvoji zahrádkářské činnosti tím, že vytváří předpoklady pro vznik, rozvoj a provozování zahrádkářské činnosti v rámci územního plánování, přitom může vymezit plochy k zahrádkářské činnosti v územně plánovací dokumentaci dle jiného právního předpisu, tj. zákona o územním plánování.

V návrhu Metropolitního plánu jsou zařazeny sousední pozemky 917 v k. ú. Hostavice, zapsaném na LV 1749, obec Praha, okres Hlavní město Praha a pozemky 916/5 a 916/6 v k. ú. Hostavice, zapsaném na LV 1827, obec Praha, okres Hlavní město Praha, jako zahrádky a zahrádkové osady. Pozemky 916/5, 916/6, 917 a 918/4 jsou od vzniku osady nedílnou součástí zahrádkářské osady, která byla založena v roce 1984 a je spravovaná Základní organizací Českého zahrádkářského svazu Dolní Počernice se sídlem Breйтcетlova 882/13, 198 00 Praha 9, ev. Č. 809032, IČ: 70954704. Pro dodržování pravidel v osadě slouží ZO ČZS Dolní Počernice Osadní řád, který si členové odsouhlasili na Členské schůzi a zavázali se k jeho dodržování. V osadním řádu jsou definovány mj. i výše uvedené pozemky, na kterých se osada rozprostírá. Předmětný pozemek 918/4 vzniknul na žádost organizace oddělením od původního pozemku č. 918 a to na základě skutečnosti, že byl již od vzniku zahrádkářské osady v roce 1984 začleněn k osadě. Na tomto pozemku jsou po celou tuto dobu umístěné dvě zahradní chatky, jejichž stavbu dodatečně povolil tehdejší odbor výstavby Obvodního národního výboru v Praze 9 dne 31.10.1989. Pozemek je využíván výhradně k zahrádkářským účelům, na němž pěstujeme například ovocné stromy, zeleninu, květiny, které slouží nejen nám, ale i živočichům.

Samozřejmostí zakotvenou v osadním řádu je m.i.:

a) kompostování, které zlepšuje vlastnosti půdy a oproti různým umělým hnojivům ji obohacuje vysokým obsahem organických látek  
b) používání dešťové vody, která jednak uleví jednotlivým kanalizačním systémům a jednak představuje měkkou vodu vhodnou k zavlažování, které nepřináší žádná rizika  
c) potlačování různých druhů invazních a nepůvodních druhů, které utíkají do přírody a ničí původní druhy organismů (plzák španělský) k jeho odpuzování slouží pěstování vhodných druhů rostlin (šalvěj, levandule), popřípadě chytání plázka do mechanických pastí nebo přirození živočišní predátoři.  
Na zahradních chatkách máme zřízeny okapy, do kterých stéká dešťová voda, kterou chytáme do sudů. Tuto vodu využíváme k zalévání svých zahrad. Vzrostlé ovocné stromy a dřeviny při deštích zadržují vodu, kterou následně odpařují do ovzduší a tím snižují teplotu vzduchu. Domníváme se, že zahrádky na shora uvedeném pozemku vytváří mozaiku různých typů prostředí, které pomáhá stabilizovat mikroklima v dané lokalitě a může představovat i útočiště pro řadu organismů, jako jsou ptáci (přítomnost luční vegetace a dřevin), ještěrky (ponechávání či tvorba zídek, skalka), motýli či brouci (luční vegetace, respektive ponechávání starých stromů). Na zahrádkách v osadě máme dle posledního zjištění instalováno: ptačí budky 36 ks, krmítka 8 ks, hmyzí hotely různých velikostí 13 ks, jejichž počty průběžně navyšujeme. Shora uvedený pozemek se podílí na tvorbě ochranné bariéry (jakož i celá zahrádkářská osada), která chrání rybník v Pískovně před volným vstupem četných neukázněných pasantů. Zejména přispívá k nerušenému hnízdění. Aby se zahradní chatky (stavby) staly součástí pozemku, zakoupili jsme v roce 2021 shora uvedený pozemek do podílového spoluvlastnictví.

2231	MHMPP09QU3KD	Námitka	MHMPP08YCIKP	3008320	Jiné	Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.
2231	MHMPP09QU3KD	Námitka	MHMPP08YCIKP	3008326	Nesouhlas	Jako podíloví spoluvlastníci pozemku 918/4 v katastrálním území Hostavice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, zapsaném na LV 1834, žádáme o změnu způsobu využití území v metropolitním plánu shora uvedeného pozemku z jiné plochy přírodě blízké na zahrádky a zahrádkové osady v souladu se zahrádkářským zákonem č. 221/2021 Sb. § 8 odst. 2, kdy obec ve své samostatné působnosti přispívá k rozvoji zahrádkářské činnosti tím, že vytváří předpoklady pro vznik, rozvoj a provozování zahrádkářské činnosti v rámci územního plánování, přitom může vymezit plochy k zahrádkářské činnosti v územně plánovací dokumentaci dle jiného právního předpisu, tj. zákona o územním plánování.

V návrhu Metropolitního plánu jsou zařazeny sousední pozemky 917 v k. ú. Hostavice, zapsaném na LV 1749, obec Praha, okres Hlavní město Praha a pozemky 916/5 a 916/6 v k. ú. Hostavice, zapsaném na LV 1827, obec Praha, okres Hlavní město Praha, jako zahrádky a zahrádkové osady. Pozemky 916/5, 916/6, 917 a 918/4 jsou od vzniku osady nedílnou součástí zahrádkářské osady, která byla založena v roce 1984 a je spravovaná Základní organizací Českého zahrádkářského svazu Dolní Počernice se sídlem Breйтcетlova 882/13, 198 00 Praha 9, ev. Č. 809032, IČ: 70954704. Pro dodržování pravidel v osadě slouží ZO ČZS Dolní Počernice Osadní řád, který si členové odsouhlasili na Členské schůzi a zavázali se k jeho dodržování. V osadním řádu jsou definovány mj. i výše uvedené pozemky, na kterých se osada rozprostírá. Předmětný pozemek 918/4 vzniknul na žádost organizace oddělením od původního pozemku č. 918 a to na základě skutečnosti, že byl již od vzniku zahrádkářské osady v roce 1984 začleněn k osadě. Na tomto pozemku jsou po celou tuto dobu umístěné dvě zahradní chatky, jejichž stavbu dodatečně povolil tehdejší odbor výstavby Obvodního národního výboru v Praze 9 dne 31.10.1989. Pozemek je využíván výhradně k zahrádkářským účelům, na němž pěstujeme například ovocné stromy, zeleninu, květiny, které slouží nejen nám, ale i živočichům.

Samozřejmostí zakotvenou v osadním řádu je m.i.:

a) kompostování, které zlepšuje vlastnosti půdy a oproti různým umělým hnojivům ji obohacuje vysokým obsahem organických látek  
b) používání dešťové vody, která jednak uleví jednotlivým kanalizačním systémům a jednak představuje měkkou vodu vhodnou k zavlažování, které nepřináší žádná rizika  
c) potlačování různých druhů invazních a nepůvodních druhů, které utíkají do přírody a ničí původní druhy organismů (plzák španělský) k jeho odpuzování slouží pěstování vhodných druhů rostlin (šalvěj, levandule), popřípadě chytání plázka do mechanických pastí nebo přirození živočišní predátoři.  
Na zahradních chatkách máme zřízeny okapy, do kterých stéká dešťová voda, kterou chytáme do sudů. Tuto vodu využíváme k zalévání svých zahrad. Vzrostlé ovocné stromy a dřeviny při deštích zadržují vodu, kterou následně odpařují do ovzduší a tím snižují teplotu vzduchu. Domníváme se, že zahrádky na shora uvedeném pozemku vytváří mozaiku různých typů prostředí, které pomáhá stabilizovat mikroklima v dané lokalitě a může představovat i útočiště pro řadu organismů, jako jsou ptáci (přítomnost luční vegetace a dřevin), ještěrky (ponechávání či tvorba zídek, skalka), motýli či brouci (luční vegetace, respektive ponechávání starých stromů). Na zahrádkách v osadě máme dle posledního zjištění instalováno: ptačí budky 36 ks, krmítka 8 ks, hmyzí hotely různých velikostí 13 ks, jejichž počty průběžně navyšujeme. Shora uvedený pozemek se podílí na tvorbě ochranné bariéry (jakož i celá zahrádkářská osada), která chrání rybník v Pískovně před volným vstupem četných neukázněných pasantů. Zejména přispívá k nerušenému hnízdění. Aby se zahradní chatky (stavby) staly součástí pozemku, zakoupili jsme v roce 2021 shora uvedený pozemek do podílového spoluvlastnictví.

2231	MHMPPXJ12NV2	Námitka	MHMPP08YCIKP	3008320	Jiné	Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.
2231	MHMPPXJ12NV2	Námitka	MHMPP08YCIKP	3008326	Nesouhlas	Jako podíloví spoluvlastníci pozemku 918/4 v katastrálním území Hostavice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, zapsaném na LV 1834, žádáme o změnu způsobu využití území v metropolitním plánu shora uvedeného pozemku z jiné plochy přírodě blízké na zahrádky a zahrádkové osady v souladu se zahrádkářským zákonem č. 221/2021 Sb. § 8 odst. 2, kdy obec ve své samostatné působnosti přispívá k rozvoji zahrádkářské činnosti tím, že vytváří předpoklady pro vznik, rozvoj a provozování zahrádkářské činnosti v rámci územního plánování, přitom může vymezit plochy k zahrádkářské činnosti v územně plánovací dokumentaci dle jiného právního předpisu, tj. zákona o územním plánování.

V návrhu Metropolitního plánu jsou zařazeny sousední pozemky 917 v k. ú. Hostavice, zapsaném na LV 1749, obec Praha, okres Hlavní město Praha a pozemky 916/5 a 916/6 v k. ú. Hostavice, zapsaném na LV 1827, obec Praha, okres Hlavní město Praha, jako zahrádky a zahrádkové osady. Pozemky 916/5, 916/6, 917 a 918/4 jsou od vzniku osady nedílnou součástí zahrádkářské osady, která byla založena v roce 1984 a je spravovaná Základní organizací Českého zahrádkářského svazu Dolní Počernice se sídlem Breйтcетlova 882/13, 198 00 Praha 9, ev. Č. 809032, IČ: 70954704. Pro dodržování pravidel v osadě slouží ZO ČZS Dolní Počernice Osadní řád, který si členové odsouhlasili na Členské schůzi a zavázali se k jeho dodržování. V osadním řádu jsou definovány mj. i výše uvedené pozemky, na kterých se osada rozprostírá. Předmětný pozemek 918/4 vzniknul na žádost organizace oddělením od původního pozemku č. 918 a to na základě skutečnosti, že byl již od vzniku zahrádkářské osady v roce 1984 začleněn k osadě. Na tomto pozemku jsou po celou tuto dobu umístěné dvě zahradní chatky, jejichž stavbu dodatečně povolil tehdejší odbor výstavby Obvodního národního výboru v Praze 9 dne 31.10.1989. Pozemek je využíván výhradně k zahrádkářským účelům, na němž pěstujeme například ovocné stromy, zeleninu, květiny, které slouží nejen nám, ale i živočichům.

Samozřejmostí zakotvenou v osadním řádu je m.i.:

a) kompostování, které zlepšuje vlastnosti půdy a oproti různým umělým hnojivům ji obohacuje vysokým obsahem organických látek  
b) používání dešťové vody, která jednak uleví jednotlivým kanalizačním systémům a jednak představuje měkkou vodu vhodnou k zavlažování, které nepřináší žádná rizika  
c) potlačování různých druhů invazních a nepůvodních druhů, které utíkají do přírody a ničí původní druhy organismů (plzák španělský) k jeho odpuzování slouží pěstování vhodných druhů rostlin (šalvěj, levandule), popřípadě chytání plázka do mechanických pastí nebo přirození živočišní predátoři.  
Na zahradních chatkách máme zřízeny okapy, do kterých stéká dešťová voda, kterou chytáme do sudů. Tuto vodu využíváme k zalévání svých zahrad. Vzrostlé ovocné stromy a dřeviny při deštích zadržují vodu, kterou následně odpařují do ovzduší a tím snižují teplotu vzduchu. Domníváme se, že zahrádky na shora uvedeném pozemku vytváří mozaiku různých typů prostředí, které pomáhá stabilizovat mikroklima v dané lokalitě a může představovat i útočiště pro řadu organismů, jako jsou ptáci (přítomnost luční vegetace a dřevin), ještěrky (ponechávání či tvorba zídek, skalka), motýli či brouci (luční vegetace, respektive ponechávání starých stromů). Na zahrádkách v osadě máme dle posledního zjištění instalováno: ptačí budky 36 ks, krmítka 8 ks, hmyzí hotely různých velikostí 13 ks, jejichž počty průběžně navyšujeme. Shora uvedený pozemek se podílí na tvorbě ochranné bariéry (jakož i celá zahrádkářská osada), která chrání rybník v Pískovně před volným vstupem četných neukázněných pasantů. Zejména přispívá k nerušenému hnízdění. Aby se zahradní chatky (stavby) staly součástí pozemku, zakoupili jsme v roce

2021 shora uvedený pozemek do podílového spoluvlastnictví.					
2231	MHMPXPJ59GCN	Námitka	MHMPP08YCIKP	3008320	Jiné
2231	MHMPXPJ59GCN	Námitka	MHMPP08YCIKP	3008326	Nesouhlas
Jako podíloví spoluvlastníci pozemku 918/4 v katastrálním území Hostavice, obec Praha, okres Hlavní město Praha, zapsaném na LV 1834, žádáme o změnu způsobu využití území v metropolitním plánu shora uvedeného pozemku z jiné plochy přírodě blízké na zahrádky a zahrádkové osady v souladu se zahrádkářským zákonem č. 221/2021 Sb. § 8 odst. 2, kdy obec ve své samostatné působnosti přispívá k rozvoji zahrádkářské činnosti tím, že vytváří předpoklady pro vznik, rozvoj a provozování zahrádkářské činnosti v rámci územního plánování, přitom může vymezit plochy k zahrádkářské činnosti v územně plánovací dokumentaci dle jiného právního předpisu, tj. zákona o územním plánování.					
V návrhu Metropolitního plánu jsou zařazeny sousední pozemky 917 v k. ú. Hostavice, zapsaném na LV 1749, obec Praha, okres Hlavní město Praha a pozemky 916/5 a 916/6 v k. ú. Hostavice, zapsaném na LV 1827, obec Praha, okres Hlavní město Praha, jako zahrádky a zahrádkové osady. Pozemky 916/5, 916/6, 917 a 918/4 jsou od vzniku osady nedílnou součástí zahrádkářské osady, která byla založena v roce 1984 a je spravovaná Základní organizací Českého zahrádkářského svazu Dolní Počernice se sídlem Breitcetlova 882/13, 198 00 Praha 9, ev. Č. 809032, IČ: 70954704. Pro dodržování pravidel v osadě slouží ZO ČZS Dolní Počernice Osadní řád, který si členové odsouhlasili na Členské schůzi a zavázali se k jeho dodržování. V osadním řadu jsou definovány mj. i výše uvedené pozemky, na kterých se osada rozprostírá. Předmětný pozemek 918/4 vzniknul na žádost organizace oddělením od původního pozemku č. 918 a to na základě skutečnosti, že byl již od vzniku zahrádkářské osady v roce 1984 začleněn k osadě. Na tomto pozemku jsou po celou tuto dobu umístěné dvě zahradní chatky, jejichž stavbu dodatečně povolil tehdejší odbor výstavby Obvodního národního výboru v Praze 9 dne 31.10.1989. Pozemek je využíván výhradně k zahrádkářským účelům, na němž pěstujeme například ovocné stromy, zeleninu, květiny, které slouží nejen nám, ale i živočichům. <u>Samozřejmostí zakotvenou v osadním řadu je m.i.:</u> a) kompostování, které zlepšuje vlastnosti půdy a oproti různým umělým hnojivům ji obohacuje vysokým obsahem organických látek b) používání dešťové vody, která jednak uleví jednotlivým kanalizačním systémům a jednak představuje měkkou vodu vhodnou k zavlažování, které nepřináší žádná rizika c) potlačování různých druhů invazních a nepůvodních druhů, které utíkají do přírody a ničí původní druhy organismů (plázák španělský) k jeho odpuzování slouží pěstování vhodných druhů rostlin (šalvěj, levandule), popřípadě chytání plázka do mechanických pastí nebo přirození živočišní predátoři. Na zahradních chatkách máme zřízeny okapy, do kterých stéká dešťová voda, kterou chytáme do sudů. Tuto vodu využíváme k zalévání svých zahrad. Vzrostlé ovocné stromy a dřeviny při deštích zadržují vodu, kterou následně odpařují do ovzduší a tím snižují teplotu vzduchu. Domníváme se, že zahrádky na shora uvedeném pozemku vytváří mozaiku různých typů prostředí, které pomáhá stabilizovat mikroklima v dané lokalitě a může představovat i útočiště pro řadu organismů, jako jsou ptáci (přítomnost luční vegetace a dřevin), ještěrky (ponechávání či tvorba zídek, skalka), motýli či brouci (luční vegetace, respektive ponechávání starých stromů). Na zahrádkách v osadě máme dle posledního zjištění instalováno: ptačí budky 36 ks, krmítka 8 ks, hmyzí hotely různých velikostí 13 ks, jejichž počty průběžně navyšujeme. Shora uvedený pozemek se podílí na tvorbě ochranné bariéry (jakož i celá zahrádkářská osada), která chrání rybník v Pískovně před volným vstupem četných neukázněných pasantů. Zejména přispívá k narušenému hnízdění. Aby se zahradní chatky (stavby) staly součástí pozemku, zakoupili jsme v roce 2021 shora uvedený pozemek do podílového spoluvlastnictví.					
2232	MHMPP0985LAS	Námitka	MHMPP0985LAS	3008246	Nesouhlas
<b>Věc: Námitka k návrhu „Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitnímu plánu)“ a k „Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitnímu plánu) na udržitelný rozvoj území“.</b> Jsem vlastníkem pozemku pare. č. 512 v katastrálním území Suchdol, jehož součástí je stavba č. p. 82. Dále jsem vlastníkem pozemku pare. č 513 v katastrálním území Suchdol. Zmíněné nemovitosti využívám k bydlení. Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon,, v platném znění, tímto podávám k návrhu „Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitnímu plánu)“ (dále jen „MPP“) a k „Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitnímu plánu) na udržitelný rozvoj území“ (dále jen „WURÚ“) následující námitku:					
<b>Námitka k návrhu MPP - článek 129 Letecká doprava</b> <b>a)</b> Nesouhlasím s navrženým vymezením rozšíření Letiště Václava Havla Praha (dále též LKPR) o navrhovanou paralelní vzletovou a přistávací dráhu RWY 06R/24L, protože v předloženém rozsahu provozu a v kombinaci s navrženou výstavbou a provozem Pražského okruhu se jedná o nepřiměřený zásah do zastavěných území městské části Praha-Suchdol včetně školy a mateřských škol. Rozvoj letiště nebyl řádně prověřen z hlediska skutečných cílových potřeb ČR, návrh rozvoje letiště v MPP neodpovídá aktuálnímu stavu záměru, nebyly zvažovány varianty řešení rozvoje letecké dopravy, nebyl specifikován charakter ani cílový stav rozšířeného letiště, záměr nelze posoudit z hlediska dlouhodobých negativních dopadů a nejsou tedy známy základní skutečnosti odůvodňující zásah do práv obyvatel na ochranu zdraví a majetku v okolí letiště. Zejména nesouhlasím s nesprávným vymezením tzv. ochranného hlukového pásma na nyní zastavěném území městské části Praha-Suchdol včetně areálu ČZU ani s jeho rozšířením u stávající hlavní dráhy RWY 06L/24R, na které odkazuje návrh MPP. Z důvodu zajištění ochrany zdraví obyvatel a standardních životních podmínek pro bydlení v městské části proto požaduji doplnit do čl. 129 odst. (6) se závaznými podmínkami pro rozvoj LKPR (tj. maximální počet startů a přistání za rok, maximální počet startů a přistání za rok v noci, maximální počet startů a přistání za jednu noc a stanovit další podmínky provozu letiště tak, aby nadlimitní venkovní hluk nezasáhl stávající zastavěná území městské části s funkcí bydlení, školství, zdravotnictví. Dále požaduji stanovit podmínku pro vymezení ochranného hlukového pásma letiště LKPR (OHP) - zajistit ochranu obyvatel v okolí LKPR před leteckým hlukem s přihlédnutím k nepřesností výpočtu limitních izofon a nepřesností měření hluku +/- 3 dB. <b>b)</b> Návrh MPP nesplňuje úkoly vyplývající z nadřazené územně plánovací dokumentace ve vztahu k paralelní dráze LKPR, zejména co se týče požadavku na stanovení opatření zmírňujících negativní vlivy tohoto záměru. Žádám proto, aby byly úkoly vyplývající ze zásad územního rozvoje v MPP respektovány a aby návrh MPP byl doplněn a upřesněn podle aktuální podoby záměru. Dále požaduji, aby bylo přepracováno WURÚ ve vztahu k záměru na rozšíření letiště tak, aby vycházelo z aktuálně připravované podoby záměru a aby byly posouzeny zejména kumulativní a synergické vlivy aktuálního záměru na rozšíření LKPR na území hl. m. Prahy. <b>Odůvodnění námitky (1. část - pozn. pořizovatele):</b> Vzhledem k tomu, že ani z upraveného návrhu pro veřejné projednání není jednoznačné, zda a jak bylo v upraveném návrhu MPP reagováno na změnu původního záměru z roku 2006 na letiště se třemi dráhami na výstavbu letiště se dvěma dráhami, uplatňují výše uvedenou připomínku. Z procesu přípravy stavby vyplývá, že investorem byla v roce 2016 Ministerstvu životního prostředí (MŽP) předložena změna záměru na letiště pouze se dvěma drahami, na základě které bylo následně dne 27. ledna 2017, č. j. 50446/ENV/16, prodlouženo stanovisko Ministerstva životního prostředí k posouzení vlivů provedení záměru na životního prostředí. Pokud nebyla změna záměru ze strany investora během přípravy návrhu MPP projednána s HMP a jsou pochybnosti o podobě letiště, požaduji v rámci přípravy MPP vyžádat oficiální stanovisko od investora v této věci. Jsem přesvědčena, že u této zásadní dopravní stavby s trvalým dopadem na území Prahy je nezbytné zahrnout do MPP a řádně posoudit aktuálně připravovanou podobu záměru, pro kterou je dokonce zpracována dokumentace pro ÚR a byla podána žádost o vydání ÚR na stavební úřad. V souvislosti se změnou letiště se dvěma drahami z roku 2016 upozorňuji na skutečnost, že : - zrušení přistávací a vzletové dráhy RWY 12/30 není z hlediska Prahy možné považovat za nepodstatnou změnu záměru, - změna nebyla ke škodě věci žádným způsobem projednána s dotčenými městskými částmi a veřejností. - pro uvedenou změnu jsou investorem zpracovány relevantní a dostatečné podklady, - změna zcela jednoznačně ovlivní vyhodnocení vlivů záměru na okolí, dojde ke změně podmínek v okolním území, - zcela markantní je nevyhnutelná změna území dotčeného hlukem, tedy změna oblasti SL1 a dokonce i navrhovaných ochranných hlukových pásem, což má dopad na možnosti využití okolního území, zastavitelnost území a ceny pozemků. V okolí zrušené dráhy se podmínky samozřejmě výrazně zlepší, převedením 100% provozu na paralelní dráhy se jejich okolí zase logicky zhorší, - zcela prokazatelně jsou tedy k dispozici nové znalosti o záměru, které nebyly známy v roce 2006 resp. 2011, - jsou nové technologie v letecké dopravě, - Zásady Středočeského kraje v aktuální podobě neobsahují žádnou z uvažovaných variant rozšíření letiště, - na výše uvedených argumentech nemohou nic změnit ani rozporuplná stanoviska MŽP ze dne 27., ledna 2017, č. j. 50446/ENV/16, a závazné stanovisko k ověření souladu ze dne 4. 8. 2017 pod č. j. MZP/2017/710/120, které ve věcných podmínkách pro realizaci některé změny záměru zohlednilo a jiné nikoliv. MŽP například na základě nových informací z roku 2016 považovalo za nutné aktivně zasáhnout do podmínky pro počet dočasných toalet na stavbě během realizace ale zrušení dráhy 12/30 a změnu kapacity záměru zcela opominulo. Za těchto podmínek požaduji aktualizaci záměru v MPP a provedení řádného vyhodnocení vlivů.					
2232	MHMPP0985LAS	Námitka	MHMPP0985LAS	3008251	Nesouhlas
<b>Věc: Námitka k návrhu „Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitnímu plánu)“ a k „Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitnímu plánu) na udržitelný rozvoj území“.</b> <i>(viz ID 3008246 - pozn. pořiz.)</i> <i>Odůvodnění námitky: (pokrač. - pozn. pořiz.):</i> Dále uvádím:					



2232	MHMPP0985LAS	Námítka	MHMPP0985LAS	3008260	Nesouhlas	<p>a) ZÚR HMP vymezují území městské části Praha-Suchdol, jakož i dalších městských částí (například Praha-Lysolaje či Praha-Nebuše) do oblasti zasažené provozem letiště Ruzyně (SL/1) s tím, že rozšíření letiště o novou paralelní dráhu bude mít negativní dopady na stávající využití území a může omezit rozvoj a budoucí způsob využití území ve vymezené oblasti. Návrh MPP vymezuje koridor pro navrhovanou paralelní vzletovou a přistávací dráhu RWY 06R/24L LKPR, která má zajistit vyšší kapacitu jeho dráhového systému. Záměr na rozšíření letiště v Ruzyni o paralelní vzletovou a přistávací dráhu RWY 06R/24L (dále také jen „záměr“) by také dle akustické studie ve WURÚ zásadním způsobem rozšířil a zvýšil letecký hluk na území městské části, který by zhoršil životní prostředí, kvalitu bydlení i zdraví obyvatel městské části. Předložený návrh MPP pouze trvale a ve zcela nepřiměřeném rozsahu podřizuje život obyvatel městské části provozním potřebám letiště, a proto požadují řádně a závazně vymežit provoz rozšířeného letiště v čl. 129 MPP alespoň tak, aby stávající zastavěná území městské části s funkcí bydlení, školství, zdravotnictví, nebyla zasažena nadlimitním denním nebo nočním leteckým hlukem ve venkovním prostoru.</p> <p><b><u>Námítky k návrhu „Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)“ a k „Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) na udržitelný rozvoj území“.</u></b> (viz <b>ID 3008246 – pozn. pořiz.</b>)  <i>Odůvodnění námítky: (pokrač. - pozn. pořiz.)</i>  b) Namítám, že i ve vztahu k paralelní dráze, která je součástí dopravní infrastruktury, platí úkoly stanovené ZÚR HMP pro podrobnější územně plánovací dokumentaci a pro následné rozhodování o změnách v území. I pro tento záměr tedy byly stanoveny v ZÚR HMP následující podmínky:  a) v rámci vymezeného koridoru nebo plochy dopravní infrastruktury je třeba umístit dopravní stavbu tak, aby Její průběh nebo poloha adekvátně zohlednila urbanistické, přírodní a kulturní hodnoty při současném respektování účelu, funkce a parametrů navržené stavby a požadavků na její ekonomičnost a bezpečnost,  b) umístění dopravní stavby je třeba řešit tak, aby byly minimalizovány negativní vlivy stavby na okolní zastavěné území, zejména s funkcemi bydlení, školství, zdravotnictví atd. Dle územně technických podmínek a ekonomičnosti návrhu řešit takové případy formou návrhu tunelových úseků, nebo návrhem vhodných opatření pro ochranu zastavěných území před negativními účinky dopravy, zejména hluku (protihlukové stěny, vály či pásy zeleně atd.).  V tomto případě mám za to, že pořizovatel uvedené úkoly nerespektoval, neboť sice záměr paralelní dráhy převzal, avšak žádná konkrétní opatření požadovaná v ZÚR HMP nevymezuje. V tomto směru lze poukázat zejména na znění čl. 129 výroku textové části návrhu MPP, který stanoví základní koncepci letecké dopravy. Ve vztahu k rozšíření letiště toto ustanovení pouze uvádí, že „MPP vymezuje koridor pro navrhovanou paralelní vzletovou a přistávací dráhu RWY 06R/24L Letiště Václava Havla Praha, která zajistí vyšší kapacitu jeho dráhového systému.“ Nijak se však nezabývá dopady tohoto záměru na dotčené území ani nestanoví žádné omezující podmínky či opatření.</p> <p><b><u>Námítky k návrhu „Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)“ a k „Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) na udržitelný rozvoj území“.</u></b> (viz <b>ID 3008246 – pozn. pořiz.</b>)  <i>Odůvodnění námítky: (pokrač. - pozn. pořiz.)</i>  c) Z akustické studie, která byla zpracována jako příloha VVURÚ, přitom vyplývá, že záměr rozšíření letiště o paralelní vzletovou a přistávací dráhu RWY 06R/24L zásadním způsobem zvýší letecký hluk mj. na území městské části Praha-Suchdol, a tím zhorší životní prostředí a vlivy na veřejné zdraví. Ve VVURÚ se uvádí, že na území městské části Praha-Suchdol se nachází druhý nejvyšší počet obyvatel v obytných plochách nadlimitně ovlivněných provozem letecké dopravy (2 115 obyvatel v denní době). Z tohoto důvodu žádám, aby byly v rámci výroku MPP (nejlépe v čl. 129) stanoveny takové omezující podmínky a kompenzační opatření, která zabezpečí, že stávající zastavěné území městské části Praha-Suchdol nebude zasaženo nadlimitním hlukem z letecké dopravy. V této souvislosti je nutno uvést, že návrh ochranného hlukového pásma zmiňovaný ve VVURÚ nezajišťuje ochranu obyvatel před nadlimitním hlukem z letecké dopravy.</p> <p><b><u>Námítky k návrhu „Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)“ a k „Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) na udržitelný rozvoj území“.</u></b> (viz <b>ID 3008246 – pozn. pořiz.</b>)  <i>Odůvodnění námítky: (pokrač. - pozn. pořiz.)</i>  d) Dále namítám:  - Z hlediska zpracovaného VVURÚ je dále nutno namítnout, že vyhodnocení vlivů záměru vychází z dokumentace EIA z roku 2011 a souhlasného stanoviska Ministerstva životního prostředí ze dne 26. 10. 2011, č. j. 68161/ENV/11, které však neodpovídají současnému stavu přípravy záměru, a jsou proto pro posuzování vlivů záměru zcela nevhodná. Současná podoba záměru, předložená oficiálně v roce 2016 v rámci řízení o prodloužení platnosti stanoviska EIA, se od předchozí verze záměru z roku 2011 liší například vtom, že má být původní dráha prodloužena, nová dráha zkrácena, příčná dráha zrušena a rovněž posuzovaná kapacita (počet letů i počet cestujících) má být jiná. Z tohoto důvodu tedy žádám, aby byla posouzena aktuální verze záměru a aby bylo v tomto směru přepracováno také VVURÚ. Doporučuji využít jako podklad tyto aktuální údaje LKPR o předpokládaných požadovaných kapacitách rozšířeného LKPR z roku 2016; celkový počet startů a přistání za rok 258 225 pohybů, počet startů a přistání za rok v noci 12 296 pohybů, stanovit je jako maximální kapacity LKPR a omezit počet pohybů za jednu noc na 40. Jedná se o údaje stanovené přímo LKPR na základě nové podoby letiště a neměly by tím být omezeny potřeby rozvoje letiště.  - s ohledem na zkrácení dráhy, snížení rozsahu provozu a při porovnání s dosavadním provozem na hlavní dráze je požadavek na omezení a předefinování navrhovaného OHP realizovatelný,  - záměr v rozporu s požadavky PÚR ČR, ZÚR HMP a zadáním není nadále řádně vymezen ani omezen a umožňuje neustálý nárůst letecké dopravy na obou paralelních drahách, není vůbec specifikován požadovaný charakter letiště ani cílový stav letiště z hlediska reálných potřeb a únosnosti územ a v podobě dle návrhu MPP zvyšuje nepřiměřené zdravotní rizika obyvatel a omezuje užívání nemovitostí,  - dále lze upozornit na skutečnost, že lokalita 383/Suchdol“ je v návrhu MPP vymezena s cílem „Dotvořit a posilovat citový charakter zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokality Suchdol se strukturou zahradního města.“ Tento cílový charakter lokality však nemůže být naplněn, jestliže bude její území zatíženo nadlimitním hlukem z letecké dopravy. Návrh MPP na tuto skutečnost zcela rezignuje a krycí list uvedené lokality ani nijak neuvádí, že se jedná o oblast zasaženou leteckým hlukem.  - MPP v rozporu se zadáním a ZÚR HMP neřeší problematiku území dotčených hlukem,  - záměr uvedený v MPP není ani v souladu se ZÚR Středočeského kraje z roku 2017.  Upozorňuji dále na skutečnost, že v mezidobí od vydání Aktualizace č. 1 ZÚR HMP v roce 2014 došlo k dalším změnám, které budou mít vliv na celkovou zátěž dotčeného území, včetně území městské části Praha-Suchdol. Zastupitelstvo Středočeského kraje totiž usnesením č. 054-12/2014/ZK ze dne 23. 6. 2014 a 27. 6. 2014 rozhodlo o pořízení 2. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, jejímž předmětem je také vymezení veřejně prospěšné stavby D300 „plocha rozvoje letiště Praha-Ruzyně,“ na území Středočeského kraje. Dne 26. 4. 2018 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 022-13/2018/ZK o vydání 2. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, a to včetně vymezení uvedené veřejně prospěšné stavby a návrhu na prodloužení stávající dráhy. Je zřejmé, že tento záměr nadmístního významu může mít vlivy nejenom na území obcí ve Středočeském kraji, ale také na území hl. m. Prahy, včetně území městské části Praha-Suchdol, a to v kombinaci s vymezením nové paralelní dráhy letiště v MPP. Z tohoto důvodu žádám, aby v rámci MPP byly důkladně vyhodnoceny vlivy celkového návrhu rozvoje LKPR na životní prostředí. Záměr tedy není koordinován se Středočeským krajem, který schválil záměr na prodloužení současné dráhy z 3 715 m na 4 000 m umožňující do budoucna větší využití této dráhy, posouzení vlivů prodloužené dráhy na okolí ale dosud neproběhlo.  - návrh záměru v MPP vychází ze zastaralých podkladů, prognóz i představ o rozvoji letiště z roku 2006 - 2009,  - MPP nezohledňuje ani neposuzuje změny v záměru dlouhodobě připravované a předložené oficiálně Ministerstvu životního prostředí v rámci prodloužení platnosti stanoviska EIA k záměru v roce 2016 (zkrácení paralelní dráhy, zrušení příčné dráhy RWY 13/31, přenesení veškerého provozu nad Suchdol), vzhledem k jednostranným změnám záměru ze strany LKPR, provedeným bez ohledu na původní stanovisko EIA z 26.10.2011 a garancí generálního ředitele letiště k opatřením ke snížení hluku z provozu letiště Praha, zn. KGŘ ! 9621 RSM 16800 2007/IRS/ZPR ze dne 20.11.2007 poskytnutou při projednávání dokumentace EIA, je nezbytné upřesnit a závazně stanovit podmínky rozvoje letiště,  - návrh ochranného hlukového pásma uváděný ve WURÚ s odkazem na dokumentaci EIA naprosto nezajišťuje ochranu obyvatel před leteckým hlukem (v návrhu není zohledněna nepřesnost výpočtu izofon ani následná nepřesnost případných kontrolních měření hluku ve výší +-3dB, tedy v rozsahu dvojnásobku počtu startujících či přistávajících letadel (!) a bohužel ani není zohledněna skutečnost, že kritická oblast mezi drahami, kde se nachází mateřské školy a základní škola, může být s ohledem na předchozí nepřesnosti a nejistoty zcela reálně dotčena nadlimitním, nebo jen o málo nižším hlukem, zato ale ve dne v noci.</p> <p><b><u>Námítky k návrhu „Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)“ a k „Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) na udržitelný rozvoj území“.</u></b> (viz <b>ID 3008246 – pozn. pořiz.</b>)  <i>Odůvodnění námítky: (pokrač. - pozn. pořiz.)</i>  e) Nejsou splněny úkoly z Politiky územního rozvoje  - MPP neupřesňuje dlouhodobé potřeby letiště a následně tedy nemůže být odpovědně řešen ani rozvoj okolních obcí, pokud není zřejmé, jaký záměr posuzujeme. Jedná se o nedostatky, který není řešen dlouhodobě, návrh MPP pouze konstatuje plochu, zakresluje jakousi novou dráhu bez uvedení délky, neuvádí předpokládaný cílový počet cestujících, počet pohybů na letišti, rozsah nákladní dopravy, nic neomezuje ani nepožaduje. Text návrhu v čl. 129 „že „letiště je uzavřený areál sloužící pro vzlety, přistání, odbavování letadel, cestujících a nákladu a další provozně technické funkce ...“ je obecně pravdivý, ale nedostatečný popis stejně jako text ohledně kapacity letiště, že nová dráha „zajistí vyšší kapacitu.“  - MPP žádným způsobem neupřesňuje ani nevymezuje oblast SL 1 zasaženou provozem letiště podle původních ani současných podkladů o rozvoji letiště. Jsou navrhovány transformační a rozvojové plochy pro bydlení v území s předpokládaným nadlimitním hlukem, vzhledem k absenci zakreslení oblasti SL1 do výkresů je splnění úkolů nepřezkoumatelné.  - namítám, že tvrzení, že na celém území Prahy platí všechny limity plynoucí z platné legislativy včetně limitů hlukových a emisních, je zavádějící, protože návrh MPP předpokládá rozšíření OHP, kde nebudou limity hluku nemusí být dodrženy,  - současně nebyl splněn úkol „umístění dopravní stavby je třeba řešit tak, aby byly minimalizovány negativní vlivy stavby na okolní zastavěná území. Umístění a posouzení záměru na základě zastaralých a nesprávných podkladů z roku 2006 s předpokládaným provozem k roku 2020 a navíc bez jakéhokoliv vymezení předpokládaného max. rozsahu provozu, neumožňuje posoudit</p>
2232	MHMPP0985LAS	Námítka	MHMPP0985LAS	3008261	Nesouhlas	
2232	MHMPP0985LAS	Námítka	MHMPP0985LAS	3008264	Nesouhlas	
2232	MHMPP0985LAS	Námítka	MHMPP0985LAS	3008267	Nesouhlas	

jeho dlouhodobé vlivy a dopady na okolní území a tedy ani neumožňuje hledat případná řešení provozu s minimálními a přijatelnými dopady.					
2232	MHMPP0985LAS	Námítka	MHMPP0985LAS	3008269	Nesouhlas
<b><u>Námítky k návrhu „Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)“ a k „Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) na udržitelný rozvoj území“.</u></b> (viz <b>ID 3008246 – pozn. pořiz.</b> ) <i>Odůvodnění námítky: (pokrač. - pozn. pořiz.)</i> f) Není splněn úkol ze ZÚR Prahy bod. 5.3.1. pro podrobnější územně plánovací dokumentaci „upřesnit vymezení letiště Praha-Ruzyně“. Kromě plochy a zakreslení koridoru pro dráhu není záměr ani jeho dopady (OHP, SL/1) žádným způsobem upřesněn a obecně vymezený a měnící se záměr neumožňuje následně provést řádné VVURU.					
2232	MHMPP0985LAS	Námítka	MHMPP0985LAS	3008271	Nesouhlas
<b><u>Námítky k návrhu „Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)“ a k „Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) na udržitelný rozvoj území“.</u></b> (viz <b>ID 3008246 – pozn. pořiz.</b> ) <i>Odůvodnění námítky: (pokrač. - pozn. pořiz.)</i> g) Není splněn úkol ze zadání MPP - bod A 3.1.7. Letecká doprava „V souladu s PÚR ČR 2008 návrh upřesní podmínky pro přestavbu a zkapacitnění letiště Praha-Ruzyně ...“. Záměr nebyl zpřesněn, nejsou zohledněny změny záměru ani vývoj letecké dopravy, není stanovena výhledová kapacita záměru ani únosnost okolního území. Jedná se v kontextu se změnou záměru v roce 2016 o zásadní pochybení.					
2233	MHMPP0983YXS	Připomínka	MHMPP0983YXS	3011230	Nesouhlas
<b><u>Nesouhlas s řešením oblasti severozápadně od napojení Štěrboholské spojky na dálnici D0, vymezené komunikacemi Štěrboholská spojka, dálnice D0, ul. Českobrodská a ul. Národních hrdinů.</u></b> Požadují, aby: v oblasti severozápadně od napojení Štěrboholské spojky na dálnici D0, která je vymezena komunikacemi Štěrboholská spojka, dálnice D0, ul. Českobrodská, ul. Národních hrdinů: 1. v katastrálním území Dubeč 1.1 zůstal zachován rozsah nezastavitelných ploch dle platného Územního plánu hl. m. Prahy z roku 1999 (dále jen ÚP) 1.2 zůstalo zachováno funkční využití ploch dle ÚP, resp. aby zůstaly zachovány plochy vyhrazené pro zeleň v rozsahu dle ÚP, umožňující vybudování protihlukového valu doplněného porostem (poznámka: odmítám řešení rozvojové plochy ozn. 415/191/4107 (04) 25/10/5 55-35) K části 1: Původní ÚPN hl. m. Prahy v této oblasti stále aktuální a vyhovující. Záměr Metropolitního plánu na vytvoření nového rozvojového území v k.ú. Dubeč (odděleného od správního území MČ Praha-Dubeč Štěrboholskou spojkou) představuje zátěž pro MČ Praha-Dolní Počernice. Požadavkem na nezastavitelná území je myšlena návaznost na nezastavitelná území v k.ú. Dolní Počernice tak aby byl vytvořen, resp. v plném rozsahu zachován pás izolační zelné vůči nadřazené komunikační síti, která negativním způsobem ovlivňuje stávající obytnou zástavbu, a bude ovlivňovat i rozsáhlou novou obytnou zástavbu hl. m. Prahy v k.ú. Dolní Počernice. Návrh Metropolitního plánu je v rozporu se zákonem o ochraně zemědělského půdního fondu. Návrh je obdobou současně projednávané změny ÚPN hl. m. Prahy Z 2883, na který bylo vydáno nesouhlasné stanovisko MŽP ČR právě pro rozpor s tímto zákonem a pro absenci validního prokázání vlivů na životní prostředí (MŽP/2021/710/2887). Záměr nové rozsáhlé výstavby dle Metropolitního plánu představuje nepřiměřenou všestrannou zátěž pro MČ Praha-Dolní Počernice.					
2233	MHMPP0983YXS	Připomínka	MHMPP0983YXS	3011231	Nesouhlas
<b><u>Nesouhlas s řešením oblasti severozápadně od napojení Štěrboholské spojky na dálnici D0, vymezené komunikacemi Štěrboholská spojka, dálnice D0, ul. Českobrodská a ul. Národních hrdinů.</u></b> Požadují, aby: v oblasti severozápadně od napojení Štěrboholské spojky na dálnici D0, která je vymezena komunikacemi Štěrboholská spojka, dálnice D0, ul. Českobrodská, ul. Národních hrdinů: 2. v katastrálním území Běchovice byla zmenšena zastavitelná rozvojová plocha s produkčním využitím. 413/628/2155 (08) tak, aby podél západní strany dálnice D0 resp. podél západního napojovacího pruhu a sjezdu byla vyhrazena stejně široká nezastavitelná plocha pro izolační zeleň umožňující vybudování protihlukového valu doplněného porostem na ochranu obytné zástavby v Dolních Počernicích, obdobně, jako na východní straně Metropolitní plán chrání obytnou zástavbu MČ Praha-Běchovice. K části 2: Na západní straně dálnice D0 Metropolitní plán nevymezuje žádný prostor pro účinnou překážku proti šíření hluku od dálnice na obytnou zástavbu Dolních Počernic ačkoli na opačné východní straně dálnice je připravován protihlukový val výšky 45m a šířky 200-300m s odrazivou plochu směrem k Dolním Počernicím. Přechodová oblast SOKP 510 a 511 je přitom z hlediska šíření hluku na stávající obytnou zástavbu a připravovanou rozsáhlou obytnou zástavu hl. m. Prahy kritická, nevyřešená a ani neřešená, přestože od uvedení do provozu bývalého okruhu H1 na přelomu milénia nejsou plněny hygienické limity – a to ani za současné dopravní intenzity, která bude v plném provozu dálnice D0 rasantně navýšena. Oblast nebude mít přímé dopravní napojení na dálnici D0, ale bude dopravně obsluhována přes k.ú. Dolní Počernice. Záměr Metropolitního plánu na vytvoření nového rozvojového území v k.ú. Běchovice (odděleného od správního území MČ Praha-Běchovice dálnicí D0) představuje zátěž pro MČ Praha-Dolní Počernice.					
2233	MHMPP0985HAK	Připomínka	MHMPP0985HAK	3008233	Nesouhlas
Požadují, aby v oblasti severně od stávající obytné zástavby MČ Praha-Dolní Počernice byla zastavitelná rozvojová plocha s komerčním využitím 413/623/2326 (08) zrušena a aby byla řešena jako plocha nezastavitelná umožňující zalesnění. Produkční areál neplní cíle oblasti uvedené v MP. Nezachovává flexibilitu a narušuje prostupnost územím (oblast migruje zvěř, což by rozšíření areálů Běchovice znemožnilo). MP v lokalitě ničí krajinu a zatěžuje ekosystémy. Cíle MP tedy v oblasti nebudou naplněny, naopak by došlo k neprostupnosti území. Rozšířením výrobního areálu by se zvýšila zátěž pro životní prostředí a zranitelnost krajiny vůči suchu; výrazně by se zmenšil prostor pro obživu zvěře a byly by vytlačeny ekosystémy za hranice městské části Praha-Dolní Počernice. Potenciálně nový areál by měl velmi komplikovanou dopravní obsluhu přes stávající areál Běchovice, který není pro takovéto rozšíření kapacitně způsobilý. Ke zřízení nového areálu produkce, je nutný zábor orné půdy, což je v rozporu se zákonem o ochraně ZPF. Zábor ZPF je možný pouze v případech, kdy je to nezbytné – a to není tento případ. ZPF je základním přírodním bohatstvím naší země a je nenahraditelný. Rozvoj by tedy měl být směřován zejména na nezemědělskou půdu a měl by být vždy účelný a odůvodněný. Vymezování nových zastavitelných produkčních ploch, pokud stávající vymezené plochy zastavěny nebyly, nemůže být považováno za nezbytné (stávající plochy v areálu Běchovice jsou volné či prázdné a mají dostatek volných kapacit, a dokonce jsou využívány pro ubytovávání. Dopady koncepce MP v dané lokalitě na životní prostředí budou mít negativní vliv na Dolní Počernice a na přírodní památky Xaverovský háj, Klánovice – Čihadla, Počernický rybník a Natura 2000. Zdravá a neporušená příroda má pro lidskou společnost nezastupitelný význam. Lokalita funguje jako přirozená ochrana proti znečištění ovzduší, která díky Pražskému okruhu patří k nejzatíženějším v Praze. Lokalita je významným rekreačním místem pro východní část Prahy.					
2234	MHMPP0983XA6	Námítka	MHMPP0983XA6	3011221	Nesouhlas
<b><u>Nesouhlas s řešením oblasti severozápadně od napojení Štěrboholské spojky na dálnici D0, vymezené komunikacemi Štěrboholská spojka, dálnice D0, ul. Českobrodská a ul. Národních hrdinů.</u></b> Požadují, aby: v oblasti severozápadně od napojení Štěrboholské spojky na dálnici D0, která je vymezena komunikacemi Štěrboholská spojka, dálnice D0, ul. Českobrodská, ul. Národních hrdinů: 1. v katastrálním území Dubeč 1.1 zůstal zachován rozsah nezastavitelných ploch dle platného Územního plánu hl. m. Prahy z roku 1999 (dále jen ÚP) 1.2 zůstalo zachováno funkční využití ploch dle ÚP, resp. aby zůstaly zachovány plochy vyhrazené pro zeleň v rozsahu dle ÚP, umožňující vybudování protihlukového valu doplněného porostem (poznámka: odmítám řešení rozvojové plochy ozn. 415/191/4107 (04) 25/10/5 55-35) K části 1: Původní ÚPN hl. m. Prahy v této oblasti stále aktuální a vyhovující. Záměr Metropolitního plánu na vytvoření nového rozvojového území v k.ú. Dubeč (odděleného od správního území MČ Praha-Dubeč Štěrboholskou spojkou) představuje zátěž pro MČ Praha-Dolní Počernice. Požadavkem na nezastavitelná území je myšlena návaznost na nezastavitelná území v k.ú. Dolní Počernice tak aby byl vytvořen, resp. v plném rozsahu zachován pás izolační zelné vůči nadřazené komunikační síti, která negativním způsobem ovlivňuje stávající obytnou zástavbu, a bude ovlivňovat i rozsáhlou novou obytnou zástavbu hl. m. Prahy v k.ú. Dolní Počernice. Návrh Metropolitního plánu je v rozporu se zákonem o ochraně zemědělského půdního fondu. Návrh je obdobou současně projednávané změny ÚPN hl. m. Prahy Z 2883, na který bylo vydáno nesouhlasné stanovisko MŽP ČR právě pro rozpor s tímto zákonem a pro absenci validního prokázání vlivů na životní prostředí (MŽP/2021/710/2887). Záměr nové rozsáhlé výstavby dle Metropolitního plánu představuje nepřiměřenou všestrannou zátěž pro MČ Praha-Dolní Počernice.					
2234	MHMPP0983XA6	Námítka	MHMPP0983XA6	3011226	Nesouhlas
<b><u>Nesouhlas s řešením oblasti severozápadně od napojení Štěrboholské spojky na dálnici D0, vymezené komunikacemi Štěrboholská spojka, dálnice D0, ul. Českobrodská a ul. Národních hrdinů.</u></b> Požadují, aby: v oblasti severozápadně od napojení Štěrboholské spojky na dálnici D0, která je vymezena komunikacemi Štěrboholská spojka, dálnice D0, ul. Českobrodská, ul. Národních hrdinů: 2. v katastrálním území Běchovice byla zmenšena zastavitelná rozvojová plocha s produkčním využitím. 413/628/2155 (08) tak, aby podél západní strany dálnice D0 resp. podél západního napojovacího pruhu a sjezdu byla vyhrazena stejně široká nezastavitelná plocha pro izolační zeleň umožňující vybudování protihlukového valu doplněného porostem na ochranu obytné zástavby v Dolních Počernicích, obdobně, jako na východní straně Metropolitní plán chrání obytnou zástavbu MČ Praha-Běchovice. K části 2: Na západní straně dálnice D0 Metropolitní plán nevymezuje žádný prostor pro účinnou překážku proti šíření hluku od dálnice na obytnou zástavbu Dolních Počernic ačkoli na opačné východní straně dálnice je připravován protihlukový val výšky 45m a šířky 200-300m s odrazivou plochu směrem k Dolním Počernicím. Přechodová oblast SOKP 510 a 511 je přitom z hlediska šíření hluku na stávající obytnou zástavbu a připravovanou rozsáhlou obytnou zástavu hl. m. Prahy kritická, nevyřešená a ani neřešená, přestože od uvedení do provozu bývalého okruhu H1 na přelomu milénia nejsou plněny hygienické limity – a to ani za současné dopravní intenzity, která bude v plném provozu dálnice D0 rasantně navýšena. Oblast nebude mít přímé dopravní napojení na dálnici D0, ale bude dopravně obsluhována přes k.ú. Dolní Počernice. Záměr Metropolitního plánu na vytvoření nového rozvojového území v k.ú. Běchovice (odděleného od správního území MČ Praha-Běchovice dálnicí D0) představuje zátěž pro MČ Praha-Dolní Počernice.					

2234	MHMPP0983YPW	Námitka	MHMPP0983YPW	3008237	Nesouhlas	<p>Požadují, aby v oblasti severně od stávající obytné zástavby MČ Praha-Dolní Počernice byla zastavitelná rozvojová plocha s komerčním využitím 413/623/2326 (08) zrušena a aby byla řešena jako plocha nezastavitelná umožňující zalesnění.</p> <p>Produkční areál neplní cíle oblasti uvedené v MP. Nezachovává flexibilitu a narušuje prostupnost územím (oblast migruje zvěř, což by rozšíření areálů Běchovice znemožnilo). MP v lokalitě ničí krajinu a zatěžuje ekosystémy. Cíle MP tedy v oblasti nebudou naplněny, naopak by došlo k neprostupnosti území. Rozšířením výrobního areálu by se zvýšila zátěž pro životní prostředí a zranitelnost krajiny vůči suchu; výrazně by se zmenšil prostor pro obživu zvěře a byly by vytlačeny ekosystémy za hranice městské části Praha-Dolní Počernice.</p> <p>Potenciálně nový areál by měl velmi komplikovanou dopravní obsluhu přes stávající areál Běchovice, který není pro takovéto rozšíření kapacitně způsobilý.</p> <p>Ke zřízení nového areálu produkce, je nutný zábor orné půdy, což je v rozporu se zákonem o ochraně ZPF. Zábor ZPF je možný pouze v případech, kdy je to nezbytné – a to není tento případ. ZPF je základním přírodním bohatstvím naší země a je nenahraditelný. Rozvoj by tedy měl být směřován zejména na nezemědělskou půdu a měl by být vždy účelný a odůvodněný.</p> <p>Vymezování nových zastavitelných produkčních ploch, pokud stávající vymezené plochy zastavěny nebyly, nemůže být považováno za nezbytné (stávající plochy v areálu Běchovice jsou volné či prázdné a mají dostatek volných kapacit, a dokonce jsou využívány pro ubytovávání.</p> <p>Dopady koncepce MP v dané lokalitě na životní prostředí budou mít negativní vliv na Dolní Počernice a na přírodní památky Xaverovský háj, Klánovice – Čihadla, Počernický rybník a Natura 2000. Zdravá a neporušená příroda má pro lidskou společnost nezastupitelný význam. Lokalita funguje jako přirozená ochrana proti znečištění ovzduší, která díky Pražskému okruhu patří k nejzatiženějším v Praze.</p> <p>Lokalita je významným rekreačním místem pro východní část Prahy.</p>
2235	MHMPXPJ1YR2R	Připomínka	MHMPXPJ1YR2R	3008239	Nesouhlas	<p><b>Připomínka</b></p> <p>Požadují zachování veřejného prostranství na pozemcích parc. č. 3859/1, 3859/2 a 3859/3, k. ú. Smíchov , při ul. Pod Lipkami a U Perníkářky, tj. zachování stávajícího stavu - pěší průchodnost lokality a snazší dostupnost MHD pro obyvatele této lokality.</p> <p>Pozemky prochází pěší komunikace, která umožňuje obyvatelům této lokality přístup k MHD při ul. Plzeňská a Podbělohorská. Na pozemcích jsou vzrostlé stromy. Území má charakter veřejného prostranství. V návrhu MPP jsou pozemky vedeny jako plochy s využitím bydlení. Žádám tedy o změnu využití na uliční prostranství.</p>
2235	MHMPXPLMQEO5	Připomínka	MHMPXPJ1YR2R	3008239	Nesouhlas	<p><b>Připomínka</b></p> <p>Požadují zachování veřejného prostranství na pozemcích parc. č. 3859/1, 3859/2 a 3859/3, k. ú. Smíchov , při ul. Pod Lipkami a U Perníkářky, tj. zachování stávajícího stavu - pěší průchodnost lokality a snazší dostupnost MHD pro obyvatele této lokality.</p> <p>Pozemky prochází pěší komunikace, která umožňuje obyvatelům této lokality přístup k MHD při ul. Plzeňská a Podbělohorská. Na pozemcích jsou vzrostlé stromy. Území má charakter veřejného prostranství. V návrhu MPP jsou pozemky vedeny jako plochy s využitím bydlení. Žádám tedy o změnu využití na uliční prostranství.</p>
2236	MHMPP0983YO1	Připomínka	MHMPP0983YO1	3008238	Nesouhlas	<p>Požadují, aby v oblasti severně od stávající obytné zástavby MČ Praha-Dolní Počernice byla zastavitelná rozvojová plocha s komerčním využitím 413/623/2326 (08) zrušena a aby byla řešena jako plocha nezastavitelná umožňující zalesnění.</p> <p>Produkční areál neplní cíle oblasti uvedené v MP. Nezachovává flexibilitu a narušuje prostupnost územím (oblast migruje zvěř, což by rozšíření areálů Běchovice znemožnilo). MP v lokalitě ničí krajinu a zatěžuje ekosystémy. Cíle MP tedy v oblasti nebudou naplněny, naopak by došlo k neprostupnosti území. Rozšířením výrobního areálu by se zvýšila zátěž pro životní prostředí a zranitelnost krajiny vůči suchu; výrazně by se zmenšil prostor pro obživu zvěře a byly by vytlačeny ekosystémy za hranice městské části Praha-Dolní Počernice.</p> <p>Potenciálně nový areál by měl velmi komplikovanou dopravní obsluhu přes stávající areál Běchovice, který není pro takovéto rozšíření kapacitně způsobilý.</p> <p>Ke zřízení nového areálu produkce, je nutný zábor orné půdy, což je v rozporu se zákonem o ochraně ZPF. Zábor ZPF je možný pouze v případech, kdy je to nezbytné – a to není tento případ. ZPF je základním přírodním bohatstvím naší země a je nenahraditelný. Rozvoj by tedy měl být směřován zejména na nezemědělskou půdu a měl by být vždy účelný a odůvodněný.</p> <p>Vymezování nových zastavitelných produkčních ploch, pokud stávající vymezené plochy zastavěny nebyly, nemůže být považováno za nezbytné (stávající plochy v areálu Běchovice jsou volné či prázdné a mají dostatek volných kapacit, a dokonce jsou využívány pro ubytovávání.</p> <p>Dopady koncepce MP v dané lokalitě na životní prostředí budou mít negativní vliv na Dolní Počernice a na přírodní památky Xaverovský háj, Klánovice – Čihadla, Počernický rybník a Natura 2000. Zdravá a neporušená příroda má pro lidskou společnost nezastupitelný význam. Lokalita funguje jako přirozená ochrana proti znečištění ovzduší, která díky Pražskému okruhu patří k nejzatiženějším v Praze.</p> <p>Lokalita je významným rekreačním místem pro východní část Prahy.</p>
2236	MHMPP0985DX5	Připomínka	MHMPP0985DX5	3011217	Nesouhlas	<p><b><u>Nesouhlas s řešením oblasti severozápadně od napojení Štěrboholské spojky na dálnici DO, vymezené komunikacemi Štěrboholská spojka, dálnice DO, ul. Českobrodská a ul. Národních hrdinů.</u></b></p> <p>Požadují, aby: v oblasti severozápadně od napojení Štěrboholské spojky na dálnici DO, která je vymezena komunikacemi Štěrboholská spojka, dálnice DO, ul. Českobrodská, ul. Národních hrdinů:</p> <p>1. v katastrálním území Dubeč 1.1 zůstal zachován rozsah nezastavitelných ploch dle platného Územního plánu hl. m. Prahy z roku 1999 (dále jen ÚP) 1.2 zůstalo zachováno funkční využití ploch dle ÚP, resp. aby zůstaly zachovány plochy vyhrazené pro zeleň v rozsahu dle ÚP, umožňující vybudování protihlukového valu doplněného porostem (poznámka: odmítám řešení rozvojové plochy ozn. 415/191/4107 (04) 25/10/5 55-35)</p> <p>K části 1:</p> <p>Původní ÚPN hl. m. Prahy v této oblasti stále aktuální a vyhovující. Záměr Metropolitního plánu na vytvoření nového rozvojového území v k.ú. Dubeč (odděleného od správního území MČ Praha-Dubeč Štěrboholskou spojkou) představuje zátěž pro MČ Praha-Dolní Počernice.</p> <p>Požadavkem na nezastavitelná území je myšlena návaznost na nezastavitelná území v k.ú. Dolní Počernice tak aby byl vytvořen, resp. v plném rozsahu zachován pás izolační zelně vůči nadřazené komunikační síti, která negativním způsobem ovlivňuje stávající obytnou zástavbu, a bude ovlivňovat i rozsáhlou novou obytnou zástavbu hl. m. Prahy v k.ú. Dolní Počernice.</p> <p>Návrh Metropolitního plánu je v rozporu se zákonem o ochraně zemědělského půdního fondu. Návrh je obdobou současně projednávané změny ÚPN hl. m. Prahy Z 2883, na který bylo vydáno nesouhlasné stanovisko MŽP ČR právě pro rozpor s tímto zákonem a pro absenci validního prokázání vlivů na životní prostředí (MŽP/2021/710/2887).</p> <p>Záměr nové rozsáhlé výstavby dle Metropolitního plánu představuje nepřiměřenou všestrannou zátěž pro MČ Praha-Dolní Počernice.</p>
2236	MHMPP0985DX5	Připomínka	MHMPP0985DX5	3011218	Nesouhlas	<p><b><u>Nesouhlas s řešením oblasti severozápadně od napojení Štěrboholské spojky na dálnici D0, vymezené komunikacemi Štěrboholská spojka, dálnice D0, ul. Českobrodská a ul. Národních hrdinů.</u></b></p> <p>Požadují, aby: v oblasti severozápadně od napojení Štěrboholské spojky na dálnici D0, která je vymezena komunikacemi Štěrboholská spojka, dálnice D0, ul. Českobrodská, ul. Národních hrdinů:</p> <p>2. v katastrálním území Běchovice byla zmenšena zastavitelná rozvojová plocha s produkčním využitím. 413/628/2155 (08) tak, aby podél západní strany dálnice D0 resp. podél západního napojovacího pruhu a sjezdu byla vyhrazena stejně široká nezastavitelná plocha pro izolační zeleň umožňující vybudování protihlukového valu doplněného porostem na ochranu obytné zástavby v Dolních Počernicích, obdobně, jako na východní straně Metropolitní plán chrání obytnou zástavbu MČ Praha-Běchovice.</p> <p>K části 2: Na západní straně dálnice D0 Metropolitní plán nevymezuje žádný prostor pro účinnou překážku proti šíření hluku od dálnice na obytnou zástavbu Dolních Počernic ačkoli na opačné východní straně dálnice je připravován protihlukový val výšky 45m a šířky 200-300m s odrazivou plochu směrem k Dolním Počernicím. Přechodová oblast SOKP 510 a 511 je přitom z hlediska šíření hluku na stávající obytnou zástavbu a připravovanou rozsáhlou obytnou zástavu hl. m. Prahy kritická, nevyřešená a ani neřešená, přestože od uvedení do provozu bývalého okruhu H1 na přelomu milénia nejsou plněny hygienické limity – a to ani za současné dopravní intenzity, která bude v plném provozu dálnice D0 rasantně navýšena. Oblast nebude mít přímé dopravní napojení na dálnici D0, ale bude dopravně obsluhována přes k.ú. Dolní Počernice. Záměr Metropolitního plánu na vytvoření nového rozvojového území v k.ú. Běchovice (odděleného od správního území MČ Praha-Běchovice dálnicí D0) představuje zátěž pro MČ Praha-Dolní Počernice.</p>
2237	MHMPP0983YV2	Připomínka	MHMPP0983YV2	3011232	Nesouhlas	<p><b><u>Nesouhlas s řešením oblasti severozápadně od napojení Štěrboholské spojky na dálnici D0, vymezené komunikacemi Štěrboholská spojka, dálnice D0, ul. Českobrodská a ul. Národních hrdinů.</u></b></p> <p>Požadují, aby: v oblasti severozápadně od napojení Štěrboholské spojky na dálnici D0, která je vymezena komunikacemi Štěrboholská spojka, dálnice D0, ul. Českobrodská, ul. Národních hrdinů:</p> <p>1. v katastrálním území Dubeč 1.1 zůstal zachován rozsah nezastavitelných ploch dle platného Územního plánu hl. m. Prahy z roku 1999 (dále jen ÚP) 1.2 zůstalo zachováno funkční využití ploch dle ÚP, resp. aby zůstaly zachovány plochy vyhrazené pro zeleň v rozsahu dle ÚP, umožňující vybudování protihlukového valu doplněného porostem (poznámka: odmítám řešení rozvojové plochy ozn. 415/191/4107 (04) 25/10/5 55-35)</p> <p>K části 1: Původní ÚPN hl. m. Prahy v této oblasti stále aktuální a vyhovující. Záměr Metropolitního plánu na vytvoření nového rozvojového území v k.ú. Dubeč (odděleného od správního území MČ Praha-Dubeč Štěrboholskou spojkou) představuje zátěž pro MČ Praha-Dolní Počernice. Požadavkem na nezastavitelná území je myšlena návaznost na nezastavitelná území v k.ú. Dolní Počernice tak aby byl vytvořen, resp. v plném rozsahu zachován pás izolační zelně vůči nadřazené komunikační síti, která negativním způsobem ovlivňuje stávající obytnou zástavbu, a bude ovlivňovat i rozsáhlou novou obytnou zástavbu hl. m. Prahy v k.ú. Dolní Počernice. Návrh Metropolitního plánu je v rozporu se zákonem o ochraně zemědělského půdního fondu. Návrh je obdobou současně projednávané změny ÚPN hl. m. Prahy Z 2883, na který bylo vydáno nesouhlasné stanovisko MŽP ČR právě pro rozpor s tímto zákonem a pro absenci validního prokázání vlivů na životní prostředí (MŽP/2021/710/2887). Záměr nové rozsáhlé výstavby dle Metropolitního plánu představuje nepřiměřenou všestrannou zátěž pro MČ Praha-Dolní Počernice.</p>

2237	MHMPP0983YV2	Připomínka	MHMPP0983YV2	3011233	Nesouhlas	<p><b><u>Nesouhlas s řešením oblasti severozápadně od napojení Štěrboholské spojky na dálnici D0, vymezené komunikacemi Štěrboholská spojka, dálnice D0, ul. Českobrodská a ul. Národních hrdinů.</u></b></p> <p>Požadují, aby: v oblasti severozápadně od napojení Štěrboholské spojky na dálnici D0, která je vymezena komunikacemi Štěrboholská spojka, dálnice D0, ul. Českobrodská, ul. Národních hrdinů:</p> <p>2. v katastrálním území Běchovice byla zmenšena zastavitelná rozvojová plocha s produkčním využitím. 413/628/2155 (08) tak, aby podél západní strany dálnice D0 resp. podél západního napojovacího pruhu a sjezdu byla vyhrazena stejně široká nezastavitelná plocha pro izolační zeleň umožňující vybudování protihlukového valu doplněného porostem na ochranu obytné zástavby v Dolních Počernicích, obdobně, jako na východní straně Metropolitní plán chrání obytnou zástavbu MČ Praha-Běchovice.</p> <p>K části 2: Na západní straně dálnice D0 Metropolitní plán nevymezuje žádný prostor pro účinnou překážku proti šíření hluku od dálnice na obytnou zástavbu Dolních Počernic ačkoli na opačné východní straně dálnice je připravován protihlukový val výšky 45m a šířky 200-300m s odrazivou plochu směrem k Dolním Počernicím. Přechodová oblast SOKP 510 a 511 je přitom z hlediska šíření hluku na stávající obytnou zástavbu a připravovanou rozsáhlou obytnou zástavu hl. m. Prahy kritická, nevyřešená a ani neřešená, přestože od uvedení do provozu bývalého okruhu H1 na přelomu milénia nejsou plněny hygienické limity – a to ani za současné dopravní intenzity, která bude v plném provozu dálnice D0 rasantně navýšena. Oblast nebude mít přímé dopravní napojení na dálnici D0, ale bude dopravně obsluhována přes k.ú. Dolní Počernice. Záměr Metropolitního plánu na vytvoření nového rozvojového území v k.ú. Běchovice (odděleného od správního území MČ Praha-Běchovice dálnicí D0) představuje zátěž pro MČ Praha-Dolní Počernice.</p>
2237	MHMPP098BCNK	Připomínka	MHMPP098BCNK	3008240	Nesouhlas	<p>Požadují, aby v oblasti severně od stávající obytné zástavby MČ Praha-Dolní Počernice byla zastavitelná rozvojová plocha s komerčním využitím 413/623/2326 (08) zrušena a aby byla řešena jako plocha nezastavitelná umožňující zalesnění.</p> <p>Produkční areál neplní cíle oblasti uvedené v MP. Nezachovává flexibilitu a narušuje prostupnost územím (oblast migruje zvěř, což by rozšíření areálů Běchovice znemožnilo). MP v lokalitě ničí krajinu a zatěžuje ekosystémy. Cíle MP tedy v oblasti nebudou naplněny, naopak by došlo k neprostupnosti území. Rozšířením výrobního areálu by se zvýšila zátěž pro životní prostředí a zranitelnost krajiny vůči suchu; výrazně by se zmenšil prostor pro obživu zvěře a byly by vytlačeny ekosystémy za hranice městské části Praha-Dolní Počernice.</p> <p>Potenciálně nový areál by měl velmi komplikovanou dopravní obsluhu přes stávající areál Běchovice, který není pro takovéto rozšíření kapacitně způsobilý.</p> <p>Ke zřízení nového areálu produkce, je nutný zábor orné půdy, což je v rozporu se zákonem o ochraně ZPF. Zábor ZPF je možný pouze v případech, kdy je to nezbytné – a to není tento případ. ZPF je základním přírodním bohatstvím naší země a je nenahraditelný. Rozvoj by tedy měl být směřován zejména na nezemědělskou půdu a měl by být vždy účelný a odůvodněný.</p> <p>Vymezování nových zastavitelných produkčních ploch, pokud stávající vymezené plochy zastavěny nebyly, nemůže být považováno za nezbytné (stávající plochy v areálu Běchovice jsou volné či prázdné a mají dostatek volných kapacit, a dokonce jsou využívány pro ubytovávání.</p> <p>Dopady koncepce MP v dané lokalitě na životní prostředí budou mít negativní vliv na Dolní Počernice a na přírodní památky Xaverovský háj, Klánovice – Čihadla, Počernický rybník a Natura 2000. Zdravá a neporušená příroda má pro lidskou společnost nezastupitelný význam. Lokalita funguje jako přirozená ochrana proti znečištění ovzduší, která díky Pražskému okruhu patří k nejzatíženějším v Praze.</p> <p>Lokalita je významným rekreačním místem pro východní část Prahy.</p>
2238	MHMPP0985H8U	Připomínka	MHMPP0985H8U	3008241	Nesouhlas	<p>Požadují, aby v oblasti severně od stávající obytné zástavby MČ Praha-Dolní Počernice byla zastavitelná rozvojová plocha s komerčním využitím 413/623/2326 (08) zrušena a aby byla řešena jako plocha nezastavitelná umožňující zalesnění.</p> <p>Produkční areál neplní cíle oblasti uvedené v MP. Nezachovává flexibilitu a narušuje prostupnost územím (oblast migruje zvěř, což by rozšíření areálů Běchovice znemožnilo). MP v lokalitě ničí krajinu a zatěžuje ekosystémy. Cíle MP tedy v oblasti nebudou naplněny, naopak by došlo k neprostupnosti území. Rozšířením výrobního areálu by se zvýšila zátěž pro životní prostředí a zranitelnost krajiny vůči suchu; výrazně by se zmenšil prostor pro obživu zvěře a byly by vytlačeny ekosystémy za hranice městské části Praha-Dolní Počernice.</p> <p>Potenciálně nový areál by měl velmi komplikovanou dopravní obsluhu přes stávající areál Běchovice, který není pro takovéto rozšíření kapacitně způsobilý.</p> <p>Ke zřízení nového areálu produkce, je nutný zábor orné půdy, což je v rozporu se zákonem o ochraně ZPF. Zábor ZPF je možný pouze v případech, kdy je to nezbytné – a to není tento případ. ZPF je základním přírodním bohatstvím naší země a je nenahraditelný. Rozvoj by tedy měl být směřován zejména na nezemědělskou půdu a měl by být vždy účelný a odůvodněný.</p> <p>Vymezování nových zastavitelných produkčních ploch, pokud stávající vymezené plochy zastavěny nebyly, nemůže být považováno za nezbytné (stávající plochy v areálu Běchovice jsou volné či prázdné a mají dostatek volných kapacit, a dokonce jsou využívány pro ubytovávání.</p> <p>Dopady koncepce MP v dané lokalitě na životní prostředí budou mít negativní vliv na Dolní Počernice a na přírodní památky Xaverovský háj, Klánovice – Čihadla, Počernický rybník a Natura 2000. Zdravá a neporušená příroda má pro lidskou společnost nezastupitelný význam. Lokalita funguje jako přirozená ochrana proti znečištění ovzduší, která díky Pražskému okruhu patří k nejzatíženějším v Praze.</p> <p>Lokalita je významným rekreačním místem pro východní část Prahy.</p>
2238	MHMPP0985H9P	Připomínka	MHMPP0985H9P	3011234	Nesouhlas	<p><b><u>Nesouhlas s řešením oblasti severozápadně od napojení Štěrboholské spojky na dálnici D0, vymezené komunikacemi Štěrboholská spojka, dálnice D0, ul. Českobrodská a ul. Národních hrdinů.</u></b></p> <p>Požadují, aby: v oblasti severozápadně od napojení Štěrboholské spojky na dálnici D0, která je vymezena komunikacemi Štěrboholská spojka, dálnice D0, ul. Českobrodská, ul. Národních hrdinů:</p> <p>1. v katastrálním území Dubeč 1.1 zůstal zachován rozsah nezastavitelných ploch dle platného Územního plánu hl. m. Prahy z roku 1999 (dále jen ÚP) 1.2 zůstalo zachováno funkční využití ploch dle ÚP, resp. aby zůstaly zachovány plochy vyhrazené pro zeleň v rozsahu dle ÚP, umožňující vybudování protihlukového valu doplněného porostem (poznámka: odmítám řešení rozvojové plochy ozn. 415/191/4107 (04) 25/10/5 55-35)</p> <p>K části 1: Původní ÚPN hl. m. Prahy v této oblasti stále aktuální a vyhovující. Záměr Metropolitního plánu na vytvoření nového rozvojového území v k.ú. Dubeč (odděleného od správního území MČ Praha-Dubeč Štěrboholskou spojkou) představuje zátěž pro MČ Praha-Dolní Počernice. Požadavkem na nezastavitelná území je myšlena návaznost na nezastavitelná území v k.ú. Dolní Počernice tak aby byl vytvořen, resp. v plném rozsahu zachován pás izolační zelné vůči nadřazené komunikační síti, která negativním způsobem ovlivňuje stávající obytnou zástavbu, a bude ovlivňovat i rozsáhlou novou obytnou zástavbu hl. m. Prahy v k.ú. Dolní Počernice. Návrh Metropolitního plánu je v rozporu se zákonem o ochraně zemědělského půdního fondu. Návrh je obdobou současně projednávané změny ÚPN hl. m. Prahy Z 2883, na který bylo vydáno nesouhlasné stanovisko MŽP ČR právě pro rozpor s tímto zákonem a pro absenci validního prokázání vlivů na životní prostředí (MŽP/2021/7/10/2887). Záměr nové rozsáhlé výstavby dle Metropolitního plánu představuje nepřiměřenou všestrannou zátěž pro MČ Praha-Dolní Počernice.</p>
2238	MHMPP0985H9P	Námítka	MHMPP0985H9P	3011235	Nesouhlas	<p><b><u>Nesouhlas s řešením oblasti severozápadně od napojení Štěrboholské spojky na dálnici D0, vymezené komunikacemi Štěrboholská spojka, dálnice D0, ul. Českobrodská a ul. Národních hrdinů.</u></b></p> <p>Požadují, aby: v oblasti severozápadně od napojení Štěrboholské spojky na dálnici D0, která je vymezena komunikacemi Štěrboholská spojka, dálnice D0, ul. Českobrodská, ul. Národních hrdinů:</p> <p>2. v katastrálním území Běchovice byla zmenšena zastavitelná rozvojová plocha s produkčním využitím. 413/628/2155 (08) tak, aby podél západní strany dálnice D0 resp. podél západního napojovacího pruhu a sjezdu byla vyhrazena stejně široká nezastavitelná plocha pro izolační zeleň umožňující vybudování protihlukového valu doplněného porostem na ochranu obytné zástavby v Dolních Počernicích, obdobně, jako na východní straně Metropolitní plán chrání obytnou zástavbu MČ Praha-Běchovice.</p> <p>K části 2: Na západní straně dálnice D0 Metropolitní plán nevymezuje žádný prostor pro účinnou překážku proti šíření hluku od dálnice na obytnou zástavbu Dolních Počernic ačkoli na opačné východní straně dálnice je připravován protihlukový val výšky 45m a šířky 200-300m s odrazivou plochu směrem k Dolním Počernicím. Přechodová oblast SOKP 510 a 511 je přitom z hlediska šíření hluku na stávající obytnou zástavbu a připravovanou rozsáhlou obytnou zástavu hl. m. Prahy kritická, nevyřešená a ani neřešená, přestože od uvedení do provozu bývalého okruhu H1 na přelomu milénia nejsou plněny hygienické limity – a to ani za současné dopravní intenzity, která bude v plném provozu dálnice D0 rasantně navýšena. Oblast nebude mít přímé dopravní napojení na dálnici D0, ale bude dopravně obsluhována přes k.ú. Dolní Počernice. Záměr Metropolitního plánu na vytvoření nového rozvojového území v k.ú. Běchovice (odděleného od správního území MČ Praha-Běchovice dálnicí D0) představuje zátěž pro MČ Praha-Dolní Počernice.</p>
2239	MHMPP09N6NRL	Námítka	MHMPP09N6NRL	3011224	Nesouhlas	<p><b><u>Nesouhlas s řešením oblasti severozápadně od napojení Štěrboholské spojky na dálnici D0, vymezené komunikacemi Štěrboholská spojka, dálnice D0, ul. Českobrodská a ul. Národních hrdinů.</u></b></p> <p>Požadují, aby: v oblasti severozápadně od napojení Štěrboholské spojky na dálnici D0, která je vymezena komunikacemi Štěrboholská spojka, dálnice D0, ul. Českobrodská, ul. Národních hrdinů:</p> <p>1. v katastrálním území Dubeč 1.1 zůstal zachován rozsah nezastavitelných ploch dle platného Územního plánu hl. m. Prahy z roku 1999 (dále jen ÚP) 1.2 zůstalo zachováno funkční využití ploch dle ÚP, resp. aby zůstaly zachovány plochy vyhrazené pro zeleň v rozsahu dle ÚP, umožňující vybudování protihlukového valu doplněného porostem (poznámka: odmítám řešení rozvojové plochy ozn. 415/191/4107 (04) 25/10/5 55-35)</p> <p>K části 1: Původní ÚPN hl. m. Prahy v této oblasti stále aktuální a vyhovující. Záměr Metropolitního plánu na vytvoření nového rozvojového území v k.ú. Dubeč (odděleného od správního území MČ Praha-Dubeč Štěrboholskou spojkou) představuje zátěž pro MČ Praha-Dolní Počernice. Požadavkem na nezastavitelná území je myšlena návaznost na nezastavitelná území v k.ú. Dolní Počernice tak aby byl vytvořen, resp. v plném rozsahu zachován pás izolační zelné vůči nadřazené komunikační síti, která negativním způsobem ovlivňuje stávající obytnou zástavbu, a bude ovlivňovat i rozsáhlou novou obytnou zástavbu hl. m. Prahy v k.ú. Dolní Počernice. Návrh Metropolitního plánu je v rozporu se zákonem o ochraně zemědělského půdního fondu. Návrh je obdobou současně projednávané změny ÚPN hl. m. Prahy Z 2883, na který bylo vydáno nesouhlasné stanovisko MŽP ČR právě pro rozpor s tímto zákonem a pro absenci validního prokázání vlivů na životní prostředí (MŽP/2021/7/10/2887). Záměr nové rozsáhlé výstavby dle Metropolitního plánu představuje nepřiměřenou všestrannou zátěž pro MČ Praha-Dolní Počernice.</p>

2239	MHMPP09N6NRL	Námítka	MHMPP09N6NRL	3011227	Nesouhlas	<p><b><u>Nesouhlas s řešením oblasti severozápadně od napojení Štěrboholské spojky na dálnici D0, vymezené komunikacemi Štěrboholská spojka, dálnice D0, ul. Českobrodská a ul. Národních hrdinů.</u></b></p> <p>Požadují, aby: v oblasti severozápadně od napojení Štěrboholské spojky na dálnici D0, která je vymezena komunikacemi Štěrboholská spojka, dálnice D0, ul. Českobrodská, ul. Národních hrdinů:</p> <p>2. v katastrálním území Běchovice byla zmenšena zastavitelná rozvojová plocha s produkčním využitím. 413/628/2155 (08) tak, aby podél západní strany dálnice D0 resp. podél západního napojovacího pruhu a sjezdu byla vyhrazena stejně široká nezastavitelná plocha pro izolační zeleň umožňující vybudování protihlukového valu doplněného porostem na ochranu obytné zástavby v Dolních Počernicích, obdobně, jako na východní straně Metropolitní plán chrání obytnou zástavbu MČ Praha-Běchovice.</p> <p>K části 2: Na západní straně dálnice D0 Metropolitní plán nevymezuje žádný prostor pro účinnou překážku proti šíření hluku od dálnice na obytnou zástavbu Dolních Počernic ačkoli na opačné východní straně dálnice je připravován protihlukový val výšky 45m a šířky 200-300m s odrazivou plochu směrem k Dolním Počernicím. Přechodová oblast SOKP 510 a 511 je přitom z hlediska šíření hluku na stávající obytnou zástavbu a připravovanou rozsáhlou obytnou zástavu hl. m. Prahy kritická, nevyřešená a ani neřešená, přestože od uvedení do provozu bývalého okruhu H1 na přelomu milénia nejsou plněny hygienické limity – a to ani za současné dopravní intenzity, která bude v plném provozu dálnice D0 rasantně navýšena. Oblast nebude mít přímé dopravní napojení na dálnici D0, ale bude dopravně obsluhována přes k.ú. Dolní Počernice. Záměr Metropolitního plánu na vytvoření nového rozvojového území v k.ú. Běchovice (odděleného od správního území MČ Praha-Běchovice dálnicí D0) představuje zátěž pro MČ Praha-Dolní Počernice.</p> <p>Požadují, aby v oblasti severně od stávající obytné zástavby MČ Praha-Dolní Počernice byla zastavitelná rozvojová plocha s komerčním využitím 413/623/2326 (08) zrušena a aby byla řešena jako plocha nezastavitelná umožňující zalesnění.</p> <p>Produkční areál neplní cíle oblasti uvedené v MP. Nezachovává flexibilitu a narušuje prostupnost územím (oblast migruje zvěř, což by rozšíření areálů Běchovice znemožnilo). MP v lokalitě ničí krajinu a zatěžuje ekosystémy. Cíle MP tedy v oblasti nebudou naplněny, naopak by došlo k neprostupnosti území. Rozšířením výrobního areálu by se zvýšila zátěž pro životní prostředí a zranitelnost krajiny vůči suchu; výrazně by se zmenšil prostor pro obživu zvěře a byly by vytlačeny ekosystémy za hranice městské části Praha-Dolní Počernice. Potenciálně nový areál by měl velmi komplikovanou dopravní obsluhu přes stávající areál Běchovice, který není pro takovéto rozšíření kapacitně způsobilý.</p> <p>Ke zřízení nového areálu produkce, je nutný zábor orné půdy, což je v rozporu se zákonem o ochraně ZPF. Zábor ZPF je možný pouze v případech, kdy je to nezbytné – a to není tento případ. ZPF je základním přírodním bohatstvím naší země a je nenahraditelný. Rozvoj by tedy měl být směřován zejména na nezemědělskou půdu a měl by být vždy účelný a odůvodněný. Vymezování nových zastavitelných produkčních ploch, pokud stávající vymezené plochy zastavěny nebyly, nemůže být považováno za nezbytné (stávající plochy v areálu Běchovice jsou volné či prázdné a mají dostatek volných kapacit, a dokonce jsou využívány pro ubytovávání.</p> <p>Dopady koncepce MP v dané lokalitě na životní prostředí budou mít negativní vliv na Dolní Počernice a na přírodní památky Xaverovský háj, Klánovice – Čihadla, Počernický rybník a Natura 2000. Zdravá a neporušená příroda má pro lidskou společnost nezastupitelný význam. Lokalita funguje jako přirozená ochrana proti znečištění ovzduší, která díky Pražskému okruhu patří k nejzatiženějším v Praze.</p> <p>Lokalita je významným rekreačním místem pro východní část Prahy.</p>
2240	MHMPXPJ1X66N	Námítka	MHMPXPJ1X66N	3008243	Nesouhlas	<p><b><u>Námítka č. 1</u></b></p> <p><b>Území dotčené námitkou:</b></p> <p>pozemky parc. č. 214/48, 671/1, 671/3, 672/1, 672/2, 672/4, 672/5, 672/7, 672/8, 674/4, 676/6, 676/49, 676/50, 676/126, 676/170, 676/204, 676/282, 676/283, 676/284, 676/285, 676/287, 676/288, 676/289, 676/290, 676/291, 676/292, 676/293, 676/294, 676/295, 676/296, 676/297, 676/298, 676/300, 676/301, 676/302, 676/303, 676/304, 676/305, 676/306, 676/307, 676/308, 676/309, 676/310, 676/311, 676/312, 676/313, 676/314, 676/315, 676/316, 676/317, 676/318, 676/319, 676/320, 676/321, 676/322, 676/323, 676/324, 676/330, 676/331, 676/332, 676/333, 676/409, 676/420, 676/422, 676/423, 676/424, 676/450, 676/451, 676/458, 676/459, 676/460, 676/461, 676/462, 676/465, 676/466, 676/467, 676/468, 676/516, 676/517, 676/518, 676/519, 676/520, 676/521, 676/522, 676/523, 676/524, 676/525, 676/526, 676/527, 676/528, 676/529, 676/530, 676/531, 676/532, 676/533, 676/534, 676/535, 676/537, 676/538 a stavby na pozemcích parc. č. 672/7 a 672/8 vše v k.ú. Újezd u Průhonic.</p> <p><b>Část pozemků je MPP určena jako plocha nezastavitelná rekreační. Požadujeme rozšíření této plochy na pozemku parc. č. 211/1 na západ až po ulici Formanská. MPP neurčitě a neúplně uvádí stavby, které lze v území umisťovat (podrobněji viz připomínka níže), požadujeme doplnit o úplný výčet staveb, alespoň v podrobnosti stávajícího územního plánu.</b></p>
2240	MHMPXPJ1X66N	Námítka	MHMPXPJ1X66N	3008244	Nesouhlas	<p><b><u>Námítka č. 2</u></b></p> <p><b>Území dotčené námitkou:</b></p> <p>pozemky parc. č. 214/48, 671/1, 671/3, 672/1, 672/2, 672/4, 672/5, 672/7, 672/8, 674/4, 676/6, 676/49, 676/50, 676/126, 676/170, 676/204, 676/282, 676/283, 676/284, 676/285, 676/287, 676/288, 676/289, 676/290, 676/291, 676/292, 676/293, 676/294, 676/295, 676/296, 676/297, 676/298, 676/300, 676/301, 676/302, 676/303, 676/304, 676/305, 676/306, 676/307, 676/308, 676/309, 676/310, 676/311, 676/312, 676/313, 676/314, 676/315, 676/316, 676/317, 676/318, 676/319, 676/320, 676/321, 676/322, 676/323, 676/324, 676/330, 676/331, 676/332, 676/333, 676/409, 676/420, 676/422, 676/423, 676/424, 676/450, 676/451, 676/458, 676/459, 676/460, 676/461, 676/462, 676/465, 676/466, 676/467, 676/468, 676/516, 676/517, 676/518, 676/519, 676/520, 676/521, 676/522, 676/523, 676/524, 676/525, 676/526, 676/527, 676/528, 676/529, 676/530, 676/531, 676/532, 676/533, 676/534, 676/535, 676/537, 676/538 a stavby na pozemcích parc. č. 672/7 a 672/8 vše v k.ú. Újezd u Průhonic.</p>
2240	MHMPXPJ1X66N	Námítka	MHMPXPJ1X66N	3008245	Nesouhlas	<p><b>Pozemky jsou v ploše nezastavitelné rekreační dále určeny jako krajinné rozhraní. Požadujeme krajinné rozhraní na našich pozemcích zcela vypustit. Podrobnější argumentace ohledně krajinného rozhraní viz. námitka č. 8.</b></p>
2240	MHMPXPJ1X66N	Námítka	MHMPXPJ1X66N	3008245	Nesouhlas	<p><b><u>Námítka č. 3</u></b></p> <p><b>Území dotčené námitkou:</b></p> <p>pozemky parc. č. 214/48, 671/1, 671/3, 672/1, 672/2, 672/4, 672/5, 672/7, 672/8, 674/4, 676/6, 676/49, 676/50, 676/126, 676/170, 676/204, 676/282, 676/283, 676/284, 676/285, 676/287, 676/288, 676/289, 676/290, 676/291, 676/292, 676/293, 676/294, 676/295, 676/296, 676/297, 676/298, 676/300, 676/301, 676/302, 676/303, 676/304, 676/305, 676/306, 676/307, 676/308, 676/309, 676/310, 676/311, 676/312, 676/313, 676/314, 676/315, 676/316, 676/317, 676/318, 676/319, 676/320, 676/321, 676/322, 676/323, 676/324, 676/330, 676/331, 676/332, 676/333, 676/409, 676/420, 676/422, 676/423, 676/424, 676/450, 676/451, 676/458, 676/459, 676/460, 676/461, 676/462, 676/465, 676/466, 676/467, 676/468, 676/516, 676/517, 676/518, 676/519, 676/520, 676/521, 676/522, 676/523, 676/524, 676/525, 676/526, 676/527, 676/528, 676/529, 676/530, 676/531, 676/532, 676/533, 676/534, 676/535, 676/537, 676/538 a stavby na pozemcích parc. č. 672/7 a 672/8 vše v k.ú. Újezd u Průhonic.</p>
2240	MHMPXPJ1X66N	Námítka	MHMPXPJ1X66N	3008258	Nesouhlas	<p><b>Pozemky jsou částečně dotčeny VPS a VPO, požadujeme jejich přehodnocení – přemístění na obecní pozemky či vypuštění. Změna, která na soukromých pozemcích vymezuje veřejnou stavbu je v rozporu se zásadou proporcionality a minimalizace zásahu do majetkových práv soukromých osob. K tíži soukromého majitele je tak zřizováno prostranství, které je svým charakterem fakticky určeno pro veřejné služby. Je proti výše uvedeným principům, aby pořizovatel MPP vymezoval veřejně prospěšné plochy a stavby k tíži soukromých vlastníků. Chybí jakékoliv odůvodnění takového přístupu, zejména pak odůvodnění, proč nejsou takové plochy vymezeny na pozemcích v majetku obce, což je postup opakovaně vyžadovaný judikaturou Nejvyššího správního soudu.</b></p>

<b>Nejen pozemek parc. č. 676/6 – dle stávajícího územního plánu je určen funkčním využitím OB-C aj. Regulativy pro plochu OB-C jsou jasně definovány a nepřipouští jiný výklad či výpočet. MPP určuje tyto plochy jako lokalitu zastavitelnou stavební, území obytné, struktura vesnická, koeficient zastavění 20% (možná 25%), pozemky spadají do stavebního bloku spolu s dalšími pozemky již zastavěnými stavbami. I přes toto vše není možné jednoznačně stanovit, co lze na pozemcích postavit. Ve vztahu k pozemku v současné době probíhají přípravné práce k ÚR a SP a vztahuje se na něj schválená EIA. Současně s obcí probíhají konkrétní jednání o umístění veřejné zeleně a veřejné vybavenosti, včetně komunikací a celého projektu vůbec. MPP snad z čiré libovůle toto absolutně nerespektuje. Požadujeme ponechat stávající regulativy.</b>					
2240	MHMPXPJ1X66N	Námitka	MHMPXPJ1X66N	3008259	Nesouhlas
<b><u>Námitka č. 5</u></b>					
<b>Území dotčené námitkou:</b> pozemky parc. č. 671/3, 672/1, 672/2, 672/4, 672/5,672/7, 672/8, 674/4, 676/6, 676/516, 676/517, 676/518, 676/519, 676/520, 676/521, 676/522, 676/523, 676/524, 676/526 a 676/537 vše v k.ú. Újezd u Průhonic.					
<b>MPP na pozemcích Vlastníka a na pozemcích jiných vlastníků vymezuje kružnicí náměstí o minimální rozloze 4.000 m2 (223/268/1005). Vlastník v rámci připravovaného projektu na pozemcích opět ve spolupráci s městskou částí a dle jejího zadání vymezuje plochu určením odpovídající náměstí. Pokud má obec Praha zájem vymezit další uliční prostranství, nechť tak učiní na svých rozsáhlých pozemcích, které jsou v bezprostřední blízkosti kružnice. Požadujeme tedy výmaz náměstí z našich pozemků a umístění do pozemků obce, příp. ponechat vymezení na vlastníkovi dle stavu stávajícího územního plánu a dle jednání s městskou částí.</b>					
2240	MHMPXPJ1X66N	Námitka	MHMPXPJ1X66N	3008268	Nesouhlas
<b>II.</b>					
<b><u>Námitka č. 6</u></b> Podatel namítá neurčitost a nejednoznačnost návrhu MPP					
<b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy.					
<b>Návrh MPP je prezentován v měřítku 1:5000 a hranice jednotlivých ploch proto nejsou dostatečně určité, když nejsou definovány lomové body v souřadnicích a územní plán není zakreslen na podkladu katastrální mapy způsobem, který by byl určitý a jednoznačný. Pro porovnání – aktuální územní plán z roku 1999 umožňuje přiblížení až do měřítka 1:200, tzn. je 25x přesnější. Neurčitost a z toho plynoucí nejednoznačnost výkresů je pak zvláště patrná na hranicích zastavitelných a nezastavitelných území, kde masivní ohraničení zastavitelného území znemožňuje určit a rozpoznat hranice pozemků. Podobnou neurčitost a nejednoznačnost přinášejí zákresy značek v mapách (např. záchytná / retenční nádrž), když umístění značky do výkresu s měřítkem 1:5000 je natolik neurčité, že znemožňuje určit jakých vlastníků se omezení dané umístěním dané infrastruktury dotýká. Tato neurčitost vede k nejistotě vlastníků pozemků a je schopna přivodit jim újmu, pokud se nebudou v rámci námitek bránit vůči všem alternativám, které z nepresných a neurčitých zákresů mohou teoreticky vzejít.</b>					
2240	MHMPXPJ1X66N	Námitka	MHMPXPJ1X66N	3008270	Nesouhlas
<b><u>Námitka č. 7</u></b>					
<b>Podatel namítá diskriminaci vlastníků v Krajinném rozhraní a „Přípraží“</b>					
<b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy.					
<b>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 volně krajině, jejichž pozemky se stávají fakticky nezastavitelnými a z hlediska budoucího rozvoje tudíž prakticky nevyužitelným. Majetek těchto vlastníků je tak použit k veřejnému záměru města a na jejich úkor jsou zvýhodněni všichni ostatní, zejména ale vlastníci pozemků v „Praze“. Vymezení „Přípraží“ je nadto definováno v rámci AZÚR 5, které dosud nebyly schváleny. Samotný název „Přípraží“ vytváří pocit menší hodnoty oproti označení „Praha“ a je proto působivý zapříčinit cenový chaos, který se zdaleka nedotkne pouze vlastníků pozemků, ale zasáhne nepochybně do navazujících obchodních a finančních vztahů (např. hypoték), kdy reálně hrozí, že finanční ústavy budou považovat pozemky v „Přípraží“ za méně hodnotné a mohou požadovat dozajištění. Zavedení pojmu „Přípraží“ je excesivní a neodůvodněný zásah do majetkových práv, který není odůvodněn a je v rozporu se zásadami proporcionality a minimalizací zásahu do vlastnických práv.</b>					
2240	MHMPXPJ1X66N	Námitka	MHMPXPJ1X66N	3008273	Nesouhlas
<b><u>Námitka č. 8</u></b>					
<b>Podatel namítá nezákonnost návrhu MPP pro rozpor s nadřazenou dokumentací</b>					
<b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy					
<b>Návrh MPP musí být dle § 43 stavebního zákona v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, musí tedy vycházet z aktualizovaných Zásad územního rozvoje hl. města Prahy (dále jen „ZÚR“). Návrh MPP je však veřejně projednáván, aniž došlo ke schválení Aktualizace č. 5 (dále jen „AZÚR“, z níž však návrh MPP obsahově vychází (mj. v případě krajinných rozhraní). O pořízení návrhu MPP bylo rozhodnuto v roce 2012, dne 27. 6. 2018 proběhlo společné jednání o návrhu MPP a současně ve stejném období byla dne 14. 6. 2018 usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy schválena zpráva o uplatňování ZÚR. Fakticky tak již od roku 2018 probíhalo souběžné pořizování AZÚR a metropolitního plánu. Tento stav byl zhojen až v roce 2021, kdy Zastupitelstvo hlavního města Prahy usnesením ze dne 18. 3. 2021, č. 25/15, schválilo postupem dle § 8 odst. 2 stavebního zákona souběžné pořízení Aktualizace č. 5 Zásad hl. m. Prahy s novým územním plánem hl. m. Prahy (metropolitním plánem). Tento postup je však dle podatele v rozporu se zásadou předvídatelnosti, protože pojmy a kategorie v území, použité v návrhu MPP budou až následně schváleny v nadřazené dokumentaci (AZÚR), tedy nejprve bude veřejně projednán MPP, aby teprve poté byly vydány AZÚR 5. Takový postup však odnímá účastníkům právo na ochranu před nesprávným úředním postupem zadavatele i pořizovatele AZÚR 5, protože ty v době projednání návrhu MPP nebudou platné, byť návrh MPP z těchto neplatných AZÚR 5 vychází. Návrh MPP musí být v souladu s nadřazenou územně-plánovací dokumentací (ZÚR), což evidentně není.</b>					
2240	MHMPXPJ1X66N	Námitka	MHMPXPJ1X66N	3008274	Nesouhlas
<b><u>Námitka č. 9</u></b> Podatel namítá nepřipustnou kumulací rolí pořizovatele a schvalovatele MPP					

<b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy.					
<p>Při pořizování MPP dochází k nepřípustnému souběhu rolí pořizovatele a schvalovatele MPP, a to skrze osobu Doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka. Pan architekt Hlaváček je od listopadu 2018 nejen 1. náměstkem primátora hl. m. Prahy, ale současně členem Rady hl. m. Prahy pro oblast územního rozvoje a územního plánu, životního prostředí, infrastruktury a technické vybavenosti a samozřejmě členem Zastupitelstva hl. m. Prahy. Pan architekt Hlaváček je zároveň osobou, která byla zodpovědná za pořizování MP, když byl až do září 2016 ředitelem Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, kde bylo zpracování MPP jeho hlavním úkolem. Územní plánování obecně (a územní plán Prahy speciálně) je natolik odbornou činností, že není reálné očekávat, že by role zastupitelů, kteří nejsou odborníci v této disciplíně byla „rovnocenná“. Členové kolektivních orgánů v takové záležitosti pochopitelně spoléhají na stanovisko odborníka, kterým pan arch. Hlaváček bezpochyby je. Nicméně tato jeho odbornost s sebou nese i nepochybnitelný fakt, že v rámci Zastupitelstva není „jedním hlasem z 65“. Naopak jeho role a postavení v orgánech obce je v této specifické záležitosti natolik výrazná, že jeho názor (návrh, souhlas) bude rozhodující pro výsledek rozhodování celého kolektivního orgánu. Tento souběh rolí znamená významné ohrožení nezávislosti při schvalování MPP, když pan architekt Hlaváček z podstaty věci nebude nestranným za situace, kdy bude schvalovat svou vlastní několikaletou práci. Bývá nikoliv neobvyklou praxí, že se osoby, které se nacházejí ve „střetu zájmů“ vyloučí z projednávání a hlasování.</p> <p><b>Námitka č. 10</b> Podatel namítá nesrozumitelnost a neurčitost návrhu MPP</p>					
2240	MHMPXPJ1X66N	Námitka	MHMPXPJ1X66N	3008275	Nesouhlas
<p><b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy</p>					
<p>Metropolitní plán je nepochybně dokument, který zasahuje do majetkových práv vlastníků pozemků. Prostřednictvím povoleného využití území (pozemku) fakticky určuje tržní cenu pozemku. Jako obecně závazný dokument, který zasahuje do cizích majetkových práv pak musí splňovat zákonné požadavky na jednoznačnost, srozumitelnost a určitost právního úkonu. Podle konstantní judikatury je právní úkon nesrozumitelný, jestliže ani jeho výkladem nelze – objektivně posuzováno – zjistit, jaký obsah jím měl být vlastně vyjádřen. Neurčitý je pak právní úkon, kde vyjádření projevu je sice srozumitelné, avšak neurčitý je jeho obsah. Objektivně pochopitelný je pak právní úkon tehdy, může – li jej „typický adresát úkonu“ bez rozumných pochybností o obsahu odpovídajícím způsobem vnímat. Návrh MPP je prezentován způsobem umožňujícím dálkový přístup a je možné stáhnout všechny jeho části – grafické, textové i odůvodnění. Jedná se však o 22 GB dat, rozdělených do stovek souborů, které jsou přehledné a srozumitelné jen zdánlivě. Typický adresát (vlastník pozemku) tedy nedostává budoucí závaznou právní normu zpracovanou způsobem, který by byl pro něj srozumitelný a určitý bez toho, aby si najal specialisty na územní plánování. V rámci této námitky je potřeba vzít v úvahu časové hledisko, tzn. kolik času měl k dispozici zpracovatel MPP (zadání v roce 2012) a kolik času mají dotčení vlastníci (od 26.4.2022 do 30.6.2022, tedy 65 dnů.) Nesrozumitelnost a neurčitost podkladů znemožňuje adresátům účinnou obranu jejich majetkových práv.</p> <p>Návrh MPP spolu s připravovanou novelou stavebního zákona zavádí na trhu kolosální nejistotu, která je zvýrazněna průměrnou délkou územního/stavebního řízení v Praze. Pokud ani profesionálové nejsou schopni odhadnout, kdy vstoupí MPP v platnost, resp. co se stane, pokud Praha nebude mít nový územní do konce roku 2025 (viz. navrhovaný § 322 odst. 4 stavebního zákona), pak je otázkou, do jaké míry může s návrhem MPP pracovat běžná veřejnost. Návrh MPP jistě nemá být dokumentem určeným pouze pro specialisty na územní plánování. Pokud se pořizovatel MPP rozhodl vypracovat zcela nový územní plán (nová grafika, terminologie, koncepce, vrstvy) pak měl postupovat adresně a upozornit dotčené vlastníky, jak MPP do jejich majetkových práv konkrétně zasahuje. V rámci téměř 10ti let příprav nepochybně byl prostor zpracovat adresně porovnání stávajícího a nového ÚP a vlastníky adresně oslovit. V rámci poskytnutých 65 dnů není běžný adresát (majitel pozemku) schopen vzhledem k nesrozumitelnosti a neurčitosti podkladů svá majetková práva hájit.</p> <p><b>Námitka č. 11</b> Podatel namítá neurčitost základní koncepce návrhu MPP</p>					
2240	MHMPXPJ1X66N	Námitka	MHMPXPJ1X66N	3008276	Nesouhlas
<p><b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy</p>					
<p>V čl. 10 textové části návrhu MPP je definováno deset tezí MPP, přičemž většina z nich je natolik obecná a bezobsažná, že jejich budoucí výklad nutně přinese nepředvídatelnost a různý výklad ze strany orgánů samosprávy. Vedle obecnosti chybí i odůvodnění ve směru k dotčeným vlastníkům pozemků, jako kdyby vlastníci pozemků byli až tou poslední kategorií, o kterou v územním plánování jde. Nepředvídatelnost MPP vyplývá i z rozlišení ploch, když návrh MPP v zásadě rozlišuje pouze tři kategorie zastavitelných lokalit (obytná, rekreační a produkční). Každý adresát má v důsledku tohoto návrhu mnohem menší šanci předvídat, co se v příslušném území (lokalitě) bude fakticky nacházet.</p> <p><b>Námitka č. 12</b> Podatel namítá absenci přezkoumatelného odůvodnění návrhu MPP</p>					
2240	MHMPXPJ1X66N	Námitka	MHMPXPJ1X66N	3008278	Nesouhlas
<p><b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy</p>					
<p>Odůvodnění MPP není přezkoumatelné, když neposkytuje srozumitelný podklad a odůvodnění zejména pak pro zvolenou koncepci dostřednosti a z ní plynoucí dělení majitelů pozemků na majitele v Praze, Přípraží, Krajinném rozhraní a Otevřené krajině. Není zejména přezkoumatelně odůvodněna koncepce Přípraží (s převážně navrhovanými strukturami „vesnická (05)“ a „zahradní město (06)“), která je v rozporu s koncepcí Modernistického města. Zcela chybí odůvodnění, proč by měli být nepřiměřeně omezováni vlastníci pozemků v Přípraží, když MPP současně respektuje a přijímá modernistickou zástavbu, která se v četných případech nachází za hranicemi krajinného rozhraní.</p> <p><b>Námitka č. 13</b> Podatel namítá absenci vypořádání připomínek k návrhu MPP z roku 2018</p>					
2240	MHMPXPJ1X66N	Námitka	MHMPXPJ1X66N	3008279	Nesouhlas
<p><b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy</p>					
<p>Coby osoba, která podala v roce 2018 připomínky k návrhu Metropolitního plánu podávám námitku, že vyhodnocení mých připomínek podaných v roce 2018 neproběhlo řádně a proces přijímání Metropolitního plánu je z toho důvodu zatížen vadou. Coby osoba, která podala připomínky jsem nebyl schopen zjistit, zda bylo mým připomínkám vyhověno či nikoliv, resp. jaké byly argumenty pořizovatele MPP pro nevyhovění mým připomínkám. Přes vynaloženou snahu jsem nebyl v rámci zveřejněných 21 pdf souborů z kategorie „06_nevyzvani“ schopen své připomínky ani vyhledat, natož pak zjistit, proč byly vypořádány a odůvodněny zvoleným způsobem.</p> <p><b>Námitka č. 14</b> Podatel namítá nepřiměřený zásah do práv v důsledku zrušení „územních rezerv“ a velkých rozvojových území (VRÚ) bez náhrady a odůvodnění</p>					
2240	MHMPXPJ1X66N	Námitka	MHMPXPJ1X66N	3008282	Nesouhlas
<p><b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy</p>					
<p>Návrh MPP bez náhrady ruší územní rezervy a VRÚ. Územní rezervy, jakož i územní rezervy v rámci VRÚ jsou rušeny bez odůvodnění, tedy aniž by taková změna byla opřena o racionální a přezkoumatelné důvody, jak vyžaduje judikatura Nejvyššího správního soudu v případech, kdy dochází k nahrazení územní rezervy plochou s jiným účelem, než pro který byla územní</p>					



rezerva zřízena. Návrh MPP zrušení územních rezerv a VRÚ žádným způsobem neodůvodňuje, jako kdyby v dosud platném územním plánu neexistovaly, jako by neexistovalo jejich ukotvení v rámci § 23b stavebního zákona. Neodůvodněné zrušení územních rezerv a zejména územních rezerv v rámci VRÚ porušuje princip legitimního očekávání a princip kontinuity územního plánování. Legitimní očekávání vlastníků pozemků v územních rezervách bylo dáno nejen fakticky jinou tržní (odhadní) hodnotou pozemku, ale i faktickým přístupem správních orgánů obce, které ke změně územních rezerv na pozemky se shodným způsobem využití přistupovali jinak než k žádostem o změnu územního plánu v situaci, kdy cílový stav využití pozemku neodpovídal způsobu využití dosavadnímu.

Důležitý je rovněž fakt, že „územní rezervy“ byly akceptovány trhem v tom smyslu, že tržní cena pozemků v územní rezervě byla doložitelně vyšší, a to nikoliv nepodstatně, nýbrž v četných případech dokonce v řádech.

Od vydání ÚP v roce 1999 vlastníci pozemků v územní rezervě marně čekali, že dojde k „odblokování časové podmíněnosti“ a návrh MPP je nepochybně tím hlavním důvodem, aby k takovému kroku došlo. Pořizovatel MPP bohužel přistoupil k územním rezervám jako kdyby neexistovaly, což je zjevné porušení legitimního očekávání vlastníků, které bylo akceptováno jak trhem, tak faktickým přístupem příslušných obecních orgánů.

III.

Podatel uplatňuje námítky proti textové části návrhu MPP

Území dotčené námítkami:  
Celé správní území hl. města Prahy.

A) Územní plán obce (ÚPO) je vydáván formou opatření obecné povahy (viz. ust. § 172 a násl. SŘ). Jeho text musí být jasný, srozumitelný a neměl by připouštět různé varianty výkladu. Z tohoto hlediska je celá textová část MPP nesrozumitelná, komplikovaná a nejednoznačná.

Navrhujeme text kompletně přepracovat za účelem zjednodušení a zpřehlednění.

B) Čl. 3, odst. 3) MPP  
Článek definuje pojem „jiná stavba“ tak, že pro účely MPP se tímto rozumí mimo budov všechny stavby, zařízení a opatření ve smyslu stavebního zákona. Ve SZ je použit termín „stavba“ bez dalších přívlastků. Stavbu definuje jako „... veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu“.

Navrhujeme sjednotit pojmy v MPP s pojmy v StZ.

C) Čl. 5 odst. 1 písm. l) a m) závazné části MPP  
Uvedená ustanovení definují termíny „stavební blok“ a „nestavební blok“, přičemž stavební blok slouží *převážně* pro stavební účely, naproti tomu nestavební blok je určen *převážně* pro nestavební účely.

Je opakovaně užit neurčitý výraz „převážně“, což vede k nejednotnému výkladu. Je třeba stanovit jasný výklad/pojem.

D) Termíny „stavební“ a „nestavební“  
StZ v ust. § 2 odst. 1 písm. d) popisuje stavební pozemek jako pozemek, *jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje (dále jen „společné povolení“), anebo regulačním plánem.* Z toho potom vyplývá, že nestavební pozemek je pozemek, na kterém nelze realizovat stavbu. Dle MPP je možné, že i když je lokalita označená jako nestavební (např. zastavitelná nestavební), lze v ní realizovat určité stavby.

Opakovaně navrhujeme pojmově sjednotit užívané výrazy v MPP se StZ.

E) Čl. 39 odst. 1 a odst. 2 závazné části MPP  
a. v odst. 1 se uvádí, že v *zastavitelných lokalitách lze v souladu s podmínkami pro ně stanovenými umísťovat nové budovy a jiné stavby včetně změn stávajících budov nebo jiných staveb*  
b. v odst. 2 se uvádí, že *specifickým rysem zastavitelných lokalit jsou lokality zastavitelné nestavební, které jsou vymezeny pro ochranu velkých parků uvnitř městské krajiny*

Upřesnění „zastavitelné lokality“ je uvedeno v čl. 62–64 MPP, a to formulacemi – zastavitelná produkční/obytná/rekreační lokalita. Stejně tak čl. 51-52-53 závazné části MPP. Např. čl. 53 2 b) MPP – les je vybaven *...budovami a jinými stavbami*, které přinášejí zvýšení užitavelské komfortu. Dá se vyvodit, že např. ubytovací kapacity či restaurační zařízení užitavelský komfort zcela jistě zvyšují.

Navrhujeme změnit definici označení – např. pouze nestavební.

F) Čl. 51 závazné části MPP  
Podle návrhu MPP lze do parkového areálu (nestavební urbánní struktura) umístit sportovní zařízení, tedy i klubové zařízení včetně restaurace, pivovar a ubytovacího zařízení?

Navrhujeme doplnit do funkce parků možnost umístění klubového zařízení včetně restaurace, pivovaru a ubytovacích zařízení.

G) Čl. 64-65 závazné části MPP  
Popisuje možnost využití zastavitelné a nezastavitelné rekreační lokality. V nezastavitelné rekreační lokalitě je možné umísťovat *...budovy a jiné stavby, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu...* – může se tedy jednat i o ubytovací zařízení (hotely, ubytovny), restaurace apod.?

Navrhujeme doplnit možnost umístit např. hotely a ubytovny.

H) Návrh MPP využívá k definování regulativů, resp. ke stanovení možností využití dané konkrétní lokality číselných výpočtů založených zejména na Koeficientech veřejných prostranství, koeficientech zastavění stavebního bloku, koeficientu OV, minimálních či maximálních podílů uličních prostranství, městských parků atd. V každé lokalitě může ale existovat (a jistě existuje) více subjektů – vlastníků.

MPP vymezuje stavební bloky a určuje koeficient jejich zastavěnosti. Současně textová část Odůvodnění upozorňuje, že *„podíl zastavění stavebního bloku budovami nestanovuje podíl regulované (zastavěné) plochy budovy vůči jejímu pozemku v bloku (koeficient se nevztahuje na plochu pozemku, ale bloku!). To znamená, že nestanovuje přímou úměrou přepočitatelný podíl stavebního pozemku vůči ploše stavebního bloku. Podíl zastavění stavebního pozemku, či řešeného území se nestanovuje, resp. vyžaduje správní uvážení (nároží, kontext, typologie*

stavby, charakter území) zejména v kontextu předepsané struktury zástavby a požadavků na vztah uličních a stavebních čar a s ohledem na vyvážené zastavění daného bloku.“ Z toho vyplývá, že MPP nestanovuje základní ani podrobné regulativy tak jako aktuální územní plán. Co znamená „správní uvážení“ a kdo jej bude činit? Stavební bloky jsou mnohde vymezeny tak, že obsahují současně jak již reálně zastavěné pozemky, tak i pozemky nezastavěné. Jak v tomto případě bude použit index Is a In? Jak bude stanovena budoucí zastavěnost, HPP atd. v tomto stavebním bloku, kde zastavěné pozemky využily vyšší koeficient (C, D a vyšší) a v bloku je uveden návrhový index 0,4? Použije se princip „kdo dřív přijde, ten dřív mele“? Dále souvisí s připomínkou J).

**Navrhujeme, aby MPP jednoznačně a nepochybnitelně stanovoval principy a konkrétní mechanismy upravující vztahy vlastníků v lokalitě k regulativům a nastavil pravidla pro využití dané lokality, nejlépe ponechat současné regulativy.**

I) Zjištění možné HPP v plochách je na základě metodiky z návrhu MPP značně problematické, neboť je velice složité a nejednoznačné. Jak se ukázalo při přípravě územních studií v rozvojových plochách, historicky se na určitých územích pořizovalo více územních studií a každá z nich vykazovala jiné kapacity.

**Navrhujeme stanovit hodnotu maximální výškové regulace a maximální hodnoty zastavění vztažené vždy k ploše záměru, nikoliv k celé ploše či lokalitě.**

J) Úprava výškových hladin v návrhu Metropolitního plánu

Návrh MPP jednoznačně snižuje hodnotu nemovitostí v některých (průřezově v rámci celého území hl. m. Prahy) územích, neboť stanovuje v dotčených územích nízkou výškovou hladinu, a to bez ohledu na vydaná územní rozhodnutí a na zpracovávané nebo již projednané územní studie.

**Navrhujeme, aby MPP v některých inkriminovaných lokalitách toto „zahušťování“ umožňoval a aby umožnil výstavbu dostatečně kapacitních staveb a umožňoval ve vesnické struktuře a ve struktuře zahradního města umisťovat i 4 NP a nikoliv většinou pouze 2NP.**

**Navrhujeme, aby v rámci návrhu MPP byly požadavky parametrické regulace stanoveny jednoznačně a současně, aby jejich uplatňování nebylo závislé na velikosti plochy záměru.**

K) Metropolitní priority a územní plány části Prahy

V rámci návrhu MPP se vyskytují pozemky, které jsou součástí území, které je součástí tzv. metropolitních priorit a kde se předpokládá pořízení územního plánu části Prahy, v němž budou parametrické regulativy stanoveny plošně. Tento přístup je jakousi „skrytou“ stavební uzávěrou, neboť pořízení územního plánu části Prahy není závislé na vlastníchích pozemků, ale pouze na pořizovateli a na hl. m. Praze. Tímto však dochází k opětovné blokaci nakládání s pozemky a k ohrožení soukromého vlastnictví.

**Navrhujeme, aby byly regulativy v MPP stanoveny jednoznačně a dále, aby byly odstraněny metropolitní priority vázané na zpracování územních plánů části Prahy.**

L) Textová část závazné části – čl. 159

„(2) Zpodrobnění a upřesnění struktury zástavby, stejně jako upřesnění koridorů infrastruktury, je možné beze změny Metropolitního plánu. Zpodrobnění a upřesnění bude po vydání ÚPČP zahrnuto do nejbližší pravidelné aktualizace Metropolitního plánu.“

Jedná se o matoucí informaci ohledně pořízení ÚPČP, není zřejmé, zda se cit. odst. (2) týká postupu pořízení nebo umožňuje změny v MPP na základě zpodrobnění či upřesnění struktury zástavby nebo koridorů infrastruktury. Termín „možné“ neurčuje jednoznačně mantinely, tj. připouští měnit MPP bez odpovídající procedury změny územního plánu na základě ÚPČP. Není dána míra a rozsah. Takové ustanovení je v rozporu se StZ.

„(3) Vydání ÚPČP není podmínkou pro rozhodování v území, Do doby účinnosti ÚPČP se rozhoduje podle Metropolitního plánu.“

Není dán časový horizont pro zpracování, projednání a schválení ÚPČP, dané metropolitními prioritami a kdo bude tyto ÚPČP zpracovávat. U transformačních a rozvojových ploch by mělo být rozhodování v území přímo podmíněno zpracováním ÚPČP, jinak hrozí neregulované zastavování ploch zrušených stavebních uzávěr.

M) MPP se nesmí odkazovat na PSP

Není možné, aby dokument, jako je MPP odkazoval na definice, pojmy a požadavky, obsažené v PSP, protože se jedná o předpis nižší právní síly, který by měl vycházet z definic a pojmů obsažených v MPP.

**Požadujeme jednoznačně určit požadavky na rozhodování v území již v MPP, protože změnou PSP by mohlo dojít k nepřímé změně MPP, což je z hlediska právní závaznosti MPP nepřipustné. PSP schvaluje rada hl. m. Prahy, MPP schvaluje zastupitelstvo hl. m. Prahy**

N) Zrušení časové podmíněnosti využití ploch ve stávajícím územním plánu, MPP na stávající plán hrubě nenavazuje bez řádného zdůvodnění

Zrušení časové podmíněnosti – samotná dikce v současné době platného územního plánu a chování orgánu obce ukazuje na to, že rezerva územního plánu byla obecně vnímána jako odkládací podmínka časově vymezená pro využití území, když změna územního plánu takového pozemku se nazývala „zrušení časové podmíněnosti“ a byla tak založena obvyklá praxe MHMP.

Obec zveřejněním návrhu MPP porušila legitimní očekávání vlastníka pozemku, což obec nesmí činit bez vážného a dokladovaného důvodu. Zásah obce do práv vlastníků nemovitostí a pozemků musí být nejen hluboce zdůvodněn, ale také pouze nezbytně nutný.

V každém případě má vlastník pozemku nárok na **náhradu škody**. Ta nevznikne až teprve případným schválením územního plánu, ale byla způsobena již samotným aktem zveřejnění MPP, kdy byla veřejným způsobem zpochybněna budoucí tržní hodnota pozemků vlastníka.

O) Velká rozvojová území definovaná v současné době platném územním plánu a jejich zrušení bez náležitého zdůvodnění v návrhu MPP

V současné době platný územní plán hl. m. Prahy definuje Velká rozvojová území (VRÚ) na území hl. m. Prahy, kde bylo nutné pro rozhodování v území zpracovat podrobné územní podklady k tomu, aby mohla být zrušena časová podmíněnost – viz předchozí bod a území stabilizováno a připraveno pro rozhodování v území. Návrh MPP tato VRÚ zrušil bez náležitého odůvodnění, plocha využil převážně jako Krajinné rozraní nebo Produkční krajinu, čímž porušil legitimní očekávání vlastníků pozemků v těchto VRÚ. Takový postup je tedy v rozporu s již citovanou zásadou legitimního očekávání v řádný běh věcí, protože bez jakéhokoliv zdůvodnění jsou prováděny velké změny oproti v současné době platnému územnímu plánu. MPP tak nijak nenavazuje na v současné době platný územní plán, boří původní koncepci a tu nahrazuje nekonkrétními regulativy a koncepcí dostavby centra Prahy opět bez náležitého zdůvodnění či oponentury.

P) Grafická část je zbytečně nepodrobná, rastr odpovídá měřítku 1 : 5 000 až 1 : 50 000

S ohledem na současný stav IT se jeví jako nepochopitelné, proč není návrh MPP vyveden s odpovídajícím rozlišením, aby bylo možné s MPP pracovat v měřítku 1 : 1000 a větším, tj. např. 1 : 500 a větším. Při umisťování staveb je takový požadavek oprávněný a není důvod pro nízké rozlišení návrhu MPP.

Požadujeme, aby návrh MPP byl vyhotoven v rozlišení pro měřítko 1:500. Oproti v současné době platnému územnímu plánu, kdy byl tento zpracován graficky, je návrh MPP zpracován vektorově, což zvětšení základního měřítka umožňuje.					
2240	MHMPXPJ1X66N	Námítka	MHMPXPJ1X66N	3008321	Nesouhlas
Q) Čl. 109 Krajinné rozhraní a krajinný park „(1) Krajinné rozhraní je pás nezastavitelných lokalit po obvodu souvislého zastavitelného území města. V krajinném rozhraní je kladen důraz na rozvoj vysokých rekreačních a kompozičních krajinných hodnot území. Příslušnost lokality ke krajinnému rozhraní je vymezena v grafické části Z 02.“ Krajinné rozhraní je nový pojem, definovaný v MPP. Ze své podstaty a definice se jedná o zeleň veřejně přístupnou, v souladu s ust. § 14b zákona č. 131/2000 Sb. a ustálenou judikaturou bude obec nucena za užívání takových ploch jako veřejného prostranství platit, pokud neumožní či zakáže takové pozemky oplotit.					
Není možné provozovat veřejnou zeleň či soukromou rekreaci na cizích pozemcích s odkazem na závaznost územního plánu, aniž by byla obec povinna vydat bezdůvodné obohacení za užívání takové zeleně svými občany vlastníkům takto definovaných pozemků. Roční náklady jsou ve stovkách mil. Kč.					
Požadujeme tedy z důvodu předcházení škod, aby takové plochy bylo možné oplotit, aby nebyly veřejně přístupné bez omezení a aby plnily převážně estetický dojem bez fyzického přístupu občanů a návštěvníků hl. m. Prahy.					
Dále požadujeme, aby krajinné rozhraní a krajinný park ze své definice nebyl jednou provždy zapovězen změnám MPP, protože takové uzavření změnám by podvázalo možný rozvoj obce hl. m. Praha. Změny MPP projednává a schvaluje stejný orgán, tj. zastupitelstvo hl. m. Prahy, jako schvaluje MPP. Není tedy důvod předem zapovídat možné změny MPP.					
2240	MHMPXPJ1X66N	Námítka	MHMPXPJ1X66N	3008322	Nesouhlas
Dále požadujeme podrobným výčtem definovat druh staveb, které je možné v území umístit a definovat činnosti, které lze v území provádět. R) Článek 62 Zastavitelná produkční lokalita „(1) Hlavním využitím zastavitelné produkční lokality je průmyslové a logistické zázemí města s vyšší zátěží území. Lokality jsou vymezeny pro ochranu a rozvoj tohoto specifického určení.“					
Požadujeme, aby pro umístění Zastavitelné produkční lokality byla stanovena podmínka minimální vzdálenosti od Obytné lokality nejméně 250 m, resp. že Zastavitelná produkční lokalita nesmí těsně sousedit či navazovat na Obytnou lokalitu z důvodu ochrany zdraví obyvatel obytné lokality. Při umístění takové lokality musí být především dbáno na její dopravní obslužnost a na limity hluku a prachu, který taková produkční lokalita produkuje.					
2240	MHMPXPJ1X66N	Námítka	MHMPXPJ1X66N	3008323	Nesouhlas
S) Veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejně prospěšná opatření (VPO) MPP vymezuje VPS a VPO, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Toto bezpochyby zasahuje do výkonu vlastnických práv jednotlivých vlastníků. Většina VPS a VPO je zbytečně vedena přes pozemky v soukromém vlastnictví, a to i přes pozemky stabilizované a současným plánem určené k zastavění. V bezprostřední blízkosti některých VPS a VPO přitom Hlavní město Praha vlastní mnohdy rozměrné pozemky. Vlastníci minimálně / částečně dotčených pozemků navíc nemají jistotu, že takto „fixovaná“ stavba v budoucnu nezasáhne pozemky v mnohem větším měřítku, či dokonce kompletně neznehodnotí., jak ukázala např. aktualizace č. 3 Zásad územního rozvoje.					
2241	MHMPXPIZYYHS	Námítka	MHMPXPIZYYHS	3011335	Jiné
2241	MHMPXPIZYYHS	Námítka	MHMPXPIZYYHS	3011337	Nesouhlas
Navrhujeme citlivě přehodnotit vymezené VPS a VPO, zahrnout vlastníky pozemků do projednávání. Požadujeme umístit VPS a VPO v maximální míře na pozemky obce a minimalizovat dopad na soukromé vlastnictví. Účastník zastupuje 1 fyzickou osobu - viz detail podání.					
<b><u>Námítky k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitní plán) dle § 52 odst. 3 stavebního zákona</u></b> <b><u>Dotčený pozemek:</u></b> č. pozemku: 826/12 katastrální území: Zličín celková výměra: 24.228 m²					
<b><u>Vviádření:</u></b> V zastoupení podávajícího (plná moc v příloze č. 1) podávám námítku k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (dále jen „návrh Metropolitního plánu Prahy“) ohledně pozemku parc. č. 826/12, k. ú. Zličín. Iniciace této změny návrhu Metropolitního plánu Prahy řeší změnu funkčního uspořádání území. S návrhem Metropolitního plánu Prahy, a to pozemku parc. č. 826/12, k. ú. Zličín, zásadně nesouhlasíme. Využití tohoto výše uvedeného pozemku parc. č. 826/12, k. ú. Zličín, z hlediska stávajícího návrhu Metropolitního plánu Prahy nereflektuje skutečný stav území (jeho vazby na bezprostřední blízkost Pražského okruhu) a návrh prezentovaný v tomto návrhu Metropolitního plánu Prahy tak pokračuje v trendu nerespektování stávajícího území a představuje nepřiměřenost zásahu do vlastnického práva. Žádáme změnu návrhu Metropolitního plánu Prahy tak, aby pozemek parc. č. 826/12, k. ú. Zličín, byl v návrhu Metropolitního plánu určen pro výstavbu benzínové pumpy s myčkou, odpočívadlem, parkovištěm a s plochami veřejné zeleně (jakožto integrovanou součástí zamýšlené výstavby), a to i z důvodu, že pozemek parc. č. 826/12, k. ú. Zličín, nachází v bezprostřední blízkosti Pražského okruhu a na tomto úseku Pražského okruhu benzínová pumpa s myčkou, odpočívadlem, parkovištěm a plochami veřejné zeleně chybí. Iniciace této změny návrhu Metropolitního plánu Prahy na tento pozemek parc. č. 826/12, k. ú. Zličín, je řešeno rozsáhlé území Zličína, které doposud není nikterak využíváno.					
<b><u>Zdůvodnění:</u></b> Požadovanou změnu návrhu Metropolitního plánu Prahy by pozemek parc. č. 826/12, k. ú. Zličín (u něhož je navrhovaná změna využití) zohledňoval vazbu na bezprostřední blízkost Pražského okruhu. Navrhovaná iniciace změny Metropolitního plánu Prahy by zajistila revitalizaci pozemku parc. č. 826/12, k. ú. Zličín, který není nikterak využit. Poloha tohoto pozemku a jeho okolí (bezprostřední blízkost Pražského okruhu) nabízí využití pro benzínovou pumpu s myčkou, odpočívadlem, parkovištěm a plochami veřejné zeleně. Navrhovaná změna pozemku parc. č. 826/12, k. ú. Zličín, by umožnila smysluplné a plnohodnotné využití tohoto pozemku. Současný stav pozemku parc. č. 826/12, k. ú. Zličín, neodpovídá požadavkům moderního, čistého a bezpečného města. Na dotčený pozemek byla v roce 2018 podána připomínka k návrhu Metropolitního plánu Prahy, a proto podávám námítku, že vyhodnocení mých připomínek podaných v roce 2018 neproběhlo řádně a proces přijímání Metropolitního plánu je z toho důvodu zatížen vadou. Nebyl jsem schopen zjistit, zda bylo mým připomínkám vyhověno či nikoliv. Přes veškerou snahu jsem nebyl v rámci zveřejněných 21 pdf souborů z kategorie „06-nevyzváni“ schopen své připomínky vyhledat.					
2241	MHMPXPIZYYHS	Námítka	MHMPXPIZYYHS	3011338	Nesouhlas
<b><u>Další námítky k návrhu Metropolitního plánu Prahy:</u></b> <b><u>Námítka nezákonnosti návrhu Metropolitního plánu Prahy</u></b> Návrh Metropolitního plánu Prahy musí vycházet z aktualizovaných zásad územního rozvoje (dále jen „AZUR“). Návrh Metropolitního plánu Prahy je však prezentován a veřejně projednáván aniž došlo ke schválení AZUR. Návrh Metropolitního plánu Prahy proto není v souladu s dokumentem, který má být dokumentem nadřazeným a tato vada činí návrh Metropolitního plánu Prahy nezákonným.					
2241	MHMPXPIZYYHS	Námítka	MHMPXPIZYYHS	3011339	Nesouhlas
<b><u>Námítka neurčitosti a nejednoznačnosti návrhu Metropolitního plánu Prahy</u></b> Návrh Metropolitního plánu Prahy byl vyhotoven v měřítku 1:5000 a hranice jednotlivých ploch proto nejsou dostatečně určité, když nejsou definovány lomové body v souřadnicích a plán není zakreslen na podkladu katastrální mapy způsobem, který by byl určitý a jednoznačný. Neurčitost a z toho plynoucí nejednoznačnost výkresů je pak zvláště patrná na hranicích zastavitelných a nezastavitelných území, kde masivní ohraničení zastavitelného území znemožňuje určit a rozpoznat hranice pozemků. Tato neurčitost vede k nejistotě vlastníků pozemků a je schopna přivodit jim újmu, pokud se nebudou v rámci námitek bránit vůči všem alternativám, které z nepřesných a neurčitých zákresů mohou teoreticky vzejít.					
2241	MHMPXPIZYYHS	Námítka	MHMPXPIZYYHS	3011340	Nesouhlas
<b><u>Námítka nesrozumitelnosti a neurčitosti návrhu Metropolitního plánu Prahy</u></b> Návrh Metropolitního plánu Prahy je nepochybně dokument, který zasahuje do vlastnických práv vlastníků pozemků. Prostřednictvím povoleného využití území (pozemku) fakticky určuje tržní cena pozemku. Jako obecně závazný dokument, který zasahuje do cizích majetkových práv pak musí splňovat zákonné požadavky na jednoznačnost, srozumitelnost a určitost právního úkonu. Návrh Metropolitního plánu Prahy je prezentován způsobem umožňující dálkový přístup a je možné stáhnout všechny jeho části – grafické, textové a odůvodnění. Jedná se však o 22 GB dat, rozdělených do stovek souborů, které jsou přehledné jen zdánlivě. Vlastník by byl pro něho srozumitelný a určitý bez toho, aby si najal specialisty na územní plánování. V rámci této					

2241	MHMPXPIZYYHS	Námitka	MHMPXPIZYYHS	3011341	Nesouhlas	<p>námítky je potřeba vzít v potaz časové hledisko, tzn. Kolik času měl k dispozici zpracovatel návrhu Metropolitního plánu Prahy (zadání v roce 2012 – tedy přes 10 let) a kolik času mají dotčení vlastníci (od 26. 4. 2022 do 30. 6. 2022, tedy 65 dnů). Nesrozumitelnost a neurčitost podkladů znemožňuje adresátům účinnou obranu majetkových práv.</p> <p><b>Námitka diskriminace malých vlastníků pozemků</b> Návrh Metropolitního plánu Prahy zvýhodňuje velké vlastníky (zejména developery) oproti vlastníkům malým. Z návrhu Metropolitního plánu Prahy lze vypozerovat zjevnou snahu vyrovnat případné ztráty zastavitelného území zřízením nových zastavitelných území. Tato snaha je však bohužel patrná pouze ve vztahu k velkým vlastníkům. Tato snaha zpracovatele návrhu Metropolitního plánu Prahy je právně neodůvodnitelnou a nepřipustnou diskriminací.</p> <p>Účastník zastupuje 1 fyzickou osobu - viz detail podání.</p>
2241	MHMPXPIZZB90	Námitka	MHMPXPIZZB90	3008254	Jiné	
2241	MHMPXPIZZB90	Námitka	MHMPXPIZZB90	3008256	Nesouhlas	<p><u>Námitky k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitní plán) dle § 52 odst. 3 stavebního zákona</u> <u>Dotčené pozemky:</u> č. pozemku: 1346/12 - 4.050 m2 č. pozemku: 1346/8 - 1.373 m2 č. pozemku: 1345/13 - 420 m2 č. pozemku: 1337/44 - 399 m2 vše v katastrálním území Řepy</p>
2241	MHMPXPIZZB90	Námitka	MHMPXPIZZB90	3008262	Nesouhlas	<p><b><u>Vyjádření:</u></b> V zastoupení podávajícího (plná moc v příloze č.1) podávám námitku k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (dále jen „návrh Metropolitního plánu Prahy“) ohledně pozemků parc. č. 1346/12 - 4.050 m2, parc. č. 1346/8 - 1.373 m2, parc. č. 1345/13 420 m2 a parc. č. 1337/44 - 399 m2, vše v katastrálním území Řepy. Iniciece této změny návrhu Metropolitního plánu Prahy řeší změnu funkčního uspořádání území. S návrhem Metropolitního plánu Prahy, a to hlavně u pozemku parc. č. 1346/12 v katastrálním území Řepy, zásadně nesouhlasíme. Využití hlavně pozemku parc. č. 1346/12 v katastrálním území Řepy z hlediska stávajícího návrhu Metropolitního plánu Prahy nereflektuje skutečný stav území (jeho vazby na blízkost např. autosalonu Klokočka a okolních dalších staveb) a návrh prezentovaný v tomto návrhu Metropolitního plánu Prahy tak pokračuje v trendu nerespektování stávajícího území a představuje nepřiměřenost zásahu do vlastnického práva. Navíc na pozemku parc. č. 1346/12, k. ú. Řepy, je stávající objekt a plocha pozemku parc. č. 1346/12, k. ú. Řepy, je v současné době zpevněná, betonová s objektem, na pozemku 1346/8, k. ú. Řepy, je asfaltová živice jako pozůstatek činnosti v minulosti. Žádáme změnu návrhu Metropolitního plánu Prahy tak, aby pozemek parc. č. 1346/12, k. ú. Řepy, byl v návrhu Metropolitního plánu Prahy <b>zařazen pro nerušící výrobu</b>, zbývající pozemky parc. č. 1346/8, parc. č. 1345/13 a parc. č. 1337/44, vše v katastrálním území Řepy, <b>pak ponechat ve funkci ZMK</b>. Iniciací změny funkce především pozemku parc.č. 1346/12, k.ú. Řepy, je řešeno území Řep, které doposud není řádně využíváno.</p> <p><b><u>Zdůvodnění:</u></b> Požadovanou změnou návrhu Metropolitního plánu Prahy by pozemek parc. č. 1346/12, k. ú. Řepy, (u něhož je navrhována změna využití), zohledňoval vazbu na blízkost průmyslové zóny - autosalon Klokočka a další stavby v okolí. Navrhovaná iniciace změny Metropolitního plánu Prahy by zajistila revitalizaci pozemku parc. č. 1346/12, k. ú. Řepy, který není řádně využit. Poloha tohoto pozemku a jeho okolí (blízkost průmyslové zóny - autosalon Klokočka a další stavby v okolí a bezprostřední blízkost komunikací) a stávající objekt nabízí využití pro autoservis nebo pro parkování aut. Pozemky parc. č. 1346/12, parc. č. 1346/8, parc. č. 1345/13 a parc. č. 1337/44, vše v katastrálním území Řepy, historicky využívaly firmy jako plochy pro obchodní činnost, manipulaci, průmyslovou činnost, servisní zázemí městské dopravní obslužnosti. Navrhovaná změna především pozemku parc. č. 1346/12, k. ú. Řepy, by umožnila smysluplné a plnohodnotné využití tohoto pozemku. Současný stav pozemku parc. č. 1346/12, k. ú. Řepy, neodpovídá požadavkům moderního, čistého a bezpečného města. Na dotčené pozemky byly v roce 2018 podány připomínky k návrhu Metropolitního plánu Prahy a proto podávám námitku, že vyhodnocení mých připomínek podaných v roce 2018 neproběhlo řádně a proces přijímání Metropolitního plánu je z toho důvodu zatížen vadou. Nebyl jsem schopen zjistit, zda bylo mým připomínkám vyhověno či nikoliv. Přes veškerou snahu jsem nebyl v rámci zveřejněných 21 pdf souborů z kategorie „06-nevyzváni" schopen své připomínky vyhledat.</p> <p><b><u>Další námitky k návrhu Metropolitního plánu Prahy:</u></b> <b><u>Námitka nezákonnosti návrhu Metropolitního plánu Prahy</u></b> Návrh Metropolitního plánu Prahy musí vycházet z aktualizovaných zásad územního rozvoje (dále jen „AZUR“). Návrh Metropolitního plánu Prahy je však prezentován a veřejně projednáván aniž došlo ke schválení AZUR. Návrh Metropolitního plánu Prahy proto není v souladu s dokumentem, který má být dokumentem nadřazeným a tato vada činí návrh Metropolitního plánu Prahy nezákonným.</p> <p><b><u>Námitka neurčitosti a nejednoznačnosti návrhu Metropolitního plánu Prahy</u></b> Návrh Metropolitního plánu Prahy byl vyhotoven v měřítku 1:5000 a hranice jednotlivých ploch proto nejsou dostatečně určité, když nejsou definovány lomové body v souřadnicích a plán není zakreslen na podkladu katastrální mapy způsobem, který by byl určitý a jednoznačný. Neurčitost a z toho plynoucí nejednoznačnost výkresů je pak zvláště patrná na hranicích zastavitelných a nezastavitelných území, kde masivní ohrazení zastavitelného území znemožňuje určit a rozpoznat hranice pozemků. Tato neurčitost vede k nejistotě vlastníků pozemků a je schopna přivodit jim újmu, pokud se nebudou v rámci námitek bránit vůči všem alternativám, které z nepřesných a neurčitých zákresů mohou teoreticky vzejít.</p> <p><b><u>Námitka nesrozumitelnosti a neurčitosti návrhu Metropolitního plánu Prahy</u></b> Návrh Metropolitního plánu Prahy je nepochybně dokument, který zasahuje do vlastnických práv vlastníků pozemků. Prostřednictvím povoleného využití území (pozemku) fakticky určuje tržní cena pozemku. Jako obecně závazný dokument, který zasahuje do cizích majetkových práv pak musí splňovat zákonné požadavky na jednoznačnost, srozumitelnost a určitost právního úkonu. Návrh Metropolitního plánu Prahy je prezentován způsobem umožňující dálkový přístup a je možné stáhnout všechny jeho části – grafické, textové a odůvodnění. Jedná se však o 22 GB dat, rozdělených do stovek souborů, které jsou přehledné jen zdánlivě. Vlastník by byl pro něho srozumitelný a určitý bez toho, aby si najal specialisty na územní plánování. V rámci této námítky je potřeba vzít v potaz časové hledisko, tzn. Kolik času měl k dispozici zpracovatel návrhu Metropolitního plánu Prahy (zadání v roce 2012 – tedy přes 10 let) a kolik času mají dotčení vlastníci (od 26. 4. 2022 do 30. 6. 2022, tedy 65 dnů). Nesrozumitelnost a neurčitost podkladů znemožňuje adresátům účinnou obranu majetkových práv.</p>
2241	MHMPXPIZZB90	Námitka	MHMPXPIZZB90	3008263	Nesouhlas	
2241	MHMPXPIZZB90	Námitka	MHMPXPIZZB90	3008265	Nesouhlas	
2241	MHMPXPIZZB90	Námitka	MHMPXPIZZB90	3008266	Nesouhlas	<p><b><u>Námitka diskriminace malých vlastníků pozemků</u></b> Návrh Metropolitního plánu Prahy zvýhodňuje velké vlastníky (zejména developery) oproti vlastníkům malým. Z návrhu Metropolitního plánu Prahy lze vypozerovat zjevnou snahu vyrovnat případné ztráty zastavitelného území zřízením nových zastavitelných území. Tato snaha je však bohužel patrná pouze ve vztahu k velkým vlastníkům. Tato snaha zpracovatele návrhu Metropolitního plánu Prahy je právně neodůvodnitelnou a nepřipustnou diskriminací.</p> <p>Účastník zastupuje 1 fyzickou osobu - viz detail podání.</p>
2241	MHMPXPIZZJZU	Námitka	MHMPXPIZZJZU	3008247	Jiné	
2241	MHMPXPIZZJZU	Námitka	MHMPXPIZZJZU	3008248	Nesouhlas	<p><u>Námitky k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitní plán) dle § 52 odst. 3 stavebního zákona</u> <u>Dotčený pozemek:</u> č. pozemku: 1337/45 katastrální území: Řepy celková výměra: 14.710 m2</p>

**Vyjádření:**  
V zastoupení podávajícího (plná moc v příloze č.1) podávám námitku k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (dále jen „návrh Metropolitního plánu Prahy“) ohledně pozemku parc. č. 1337/45, k. ú. Řepy. Iniciece této změny návrhu Metropolitního plánu Prahy řeší změnu funkčního uspořádání území. S návrhem Metropolitního plánu Prahy a to u pozemku parc. č. 1337/45, k. ú. Řepy, zásadně nesouhlasíme. Využití tohoto výše uvedeného pozemku parc. č. 1337/45, k. ú. Řepy, z hlediska stávajícího návrhu Metropolitního plánu Prahy nereflektuje skutečný stav území a návrh prezentovaný v tomto návrhu Metropolitního plánu Prahy nereflektuje skutečný stav území a návrh prezentovaný v tomto návrhu Metropolitního plánu Prahy tak pokračuje v trendu nerespektování stávajícího území a představuje nepřiměřenost zásahu do vlastnického práva. V současném územním plánu má pozemek parc. č. 1337/45 způsob využití – OP/OB-B (orná půda/čistě obytné), OP/ZP a byl územní rezervou. V návrhu Metropolitního plánu Prahy je však tento pozemek parc. č. 1337/45, k. ú. Řepy, nezastavitelný, typ struktury: leso-zemědělská krajina, způsob využití: nezastavitelná rekreační. Vzhledem k nelogickému, nepředvídatelnému, nepřiměřenému zásahu do práv vlastníků v důsledku zrušení „územní rezerv“ bez náhrady a odůvodnění, žádáme změnu návrhu Metropolitního plánu Prahy tak, aby pozemek parc. č. 1337/45, k. ú. Řepy, **zůstal v návrhu Metropolitního plánu Prahy ve funkci čistě obytné s veřejnou zelení** jakožto integrovanou součástí. Návrh Metropolitního plánu Prahy je zcela v rozporu se zásadou proporcionality a minimalizace zásahu do majetkových práv soukromých osob, není odůvodněn a především je činěn bez jakékoliv kompenzace (náhrady), což je v rozporu s výše uvedenými zásadami a taktéž s platnou právní úpravou ve smyslu § 102 stavebního zákona. V této souvislosti dále vznáším námitku nepřiměřeného zásahu do práv vlastníků v důsledku zrušení „územních rezerv“ bez náhrady a odůvodnění a dále vznáším námitku legitimního očekávání. Návrh Metropolitního plánu Prahy ruší územní rezervy bez náhrady. Územní rezervy 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

rezerva zřízena. Neodůvodněné zrušení územních rezerv porušuje princip legitimního očekávání a princip kontinuity územního plánování. Legitimní očekávání vlastníků pozemků v územních rezervách bylo dáno nejen fakticky jinou tržní hodnotou pozemku, ale i faktickým přístupem správních orgánů obce, které ke změně územních rezervách bylo dáno nejen fakticky jinou tržní hodnotou pozemku, ale i faktickým přístupem správních orgánů obce, které ke změně územního plánu v situaci, kdy silový stav využití pozemku neodpovídal způsobu využití dosavadnímu. Iniciací této změny návrhu Metropolitního plánu Prahy na tento pozemek parc. č. 1337/45, k. ú. Řepy, je řešeno rozsáhlé území Řep, které doposud není nikterak využíváno.

**Zdůvodnění:**

Požadovanou změnu návrhu Metropolitního plánu Prahy by pozemek parc. č. 1337//45, k. ú. Řepy, (u něhož je navrhována změna využití), zohledňoval vazbu na okolní zástavbu. Navrhovaná iniciace změny Metropolitního plánu Prahy by zajistila revitalizaci pozemku parc. č. 1337/45, k. ú. Řepy, který není nikterak využit. Poloha tohoto pozemku a jeho okolí nabízí využití pro bydlení a plochy zeleně. Navrhovaná změna pozemku parc. č. 1337/45, k. ú. Řepy, by umožnila smysluplné a plnohodnotné využití tohoto pozemku. Současný stav pozemku parc. č. 1337/45, k. ú. Řepy, neodpovídá požadavkům moderního, čistého a bezpečného města. Na dotčený pozemek byla v roce 2018 podána připomínka k návrhu Metropolitního plánu Prahy a proto podávám námitku, že vyhodnocení mých připomínek podaných v roce 2018 neproběhlo řádně a proces přijímání Metropolitního plánu je z toho důvodu zatížen vadou. Nebyl jsem schopen zjistit, zda bylo mým připomínkám vyhověno či nikoliv. Přes veškerou snahu jsem nebyl v rámci zveřejněných 21 pdf souborů z kategorie „06-nevyzváni“ schopen své připomínky vyhledat.

**Další námitky k návrhu Metropolitního plánu Prahy:**

**Námitka nezákonnosti návrhu Metropolitního plánu Prahy**

Návrh Metropolitního plánu Prahy musí vycházet z aktualizovaných zásad územního rozvoje (dále jen „AZUR“). Návrh Metropolitního plánu Prahy je však prezentován a veřejně projednáván aniž došlo ke schválení AZUR. Návrh Metropolitního plánu Prahy proto není v souladu s dokumentem, který má být dokumentem nadřazeným a tato vada činí návrh Metropolitního plánu Prahy nezákonným.

**Námitka neurčitosti a nejednoznačnosti návrhu Metropolitního plánu Prahy**

Návrh Metropolitního plánu Prahy byl vyhotoven v měřítku 1:5000 a hranice jednotlivých ploch proto nejsou dostatečně určité, když nejsou definovány lomové body v souřadnicích a plán není zakreslen na podkladu katastrální mapy způsobem, který by byl určitý a jednoznačný. Neurčitost a z toho plynoucí nejednoznačnost výkresů je pak zvláště patrná na hranicích zastavitelných a nezastavitelných území, kde masivní ohraničení zastavitelného území znemožňuje určit a rozpoznat hranice pozemků. Tato neurčitost vede k nejistotě vlastníků pozemků a je schopna přivodit jim újmu, pokud se nebudou v rámci námitek bránit vůči všem alternativám, které z nepřesných a neurčitých zákresů mohou teoreticky vzejít.

**Námitka nesrozumitelnosti a neurčitosti návrhu Metropolitního plánu Prahy**

Návrh Metropolitního plánu Prahy je nepochybně dokument, který zasahuje do vlastnických práv vlastníků pozemků. Prostřednictvím povoleného využití území (pozemku) fakticky určuje tržní cena pozemku. Jako obecně závazný dokument, který zasahuje do cizích majetkových práv pak musí splňovat zákonné požadavky na jednoznačnost, srozumitelnost a určitost právního úkonu. Návrh Metropolitního plánu Prahy je prezentován způsobem umožňující dálkový přístup a je možné stáhnout všechny jeho části – grafické, textové a odůvodnění. Jedná se však o 22 GB dat, rozdělených do stovek souborů, které jsou přehledné jen zdánlivě. Vlastník by byl pro něho srozumitelný a určitý bez toho, aby si najal specialisty na územní plánování. V rámci této námitky je potřeba vzít v potaz časové hledisko, tzn. Kolik času měl k dispozici zpracovatel návrhu Metropolitního plánu Prahy (zadání v roce 2012 – tedy přes 10 let) a kolik času mají dotčení vlastníci (od 26. 4. 2022 do 30. 6. 2022, tedy 65 dnů). Nesrozumitelnost a neurčitost podkladů znemožňuje adresátům účinnou obranu majetkových práv.

**Námitka diskriminace malých vlastníků pozemků**

Návrh Metropolitního plánu Prahy zvýhodňuje velké vlastníky (zejména developery) oproti vlastníkům malým. Z návrhu Metropolitního plánu Prahy lze vypožorovat zjevnou snahu vyrovnat případné ztráty zastavitelného území zřízením nových zastavitelných území. Tato snaha je však bohužel patrná pouze ve vztahu k velkým vlastníkům. Tato snaha zpracovatele návrhu Metropolitního plánu Prahy je právně neodůvodnitelnou a nepřipustnou diskriminací.

Účastník zastupuje 1 fyzickou osobu - viz detail podání.

**Námitky k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitní plán) dle § 52 odst. 3 stavebního zákona**

**Dotčený pozemek:**

č. pozemku: 1337/45

katastrální území: Řepy

celková výměra: 14.710 m2

**Vyjiádření:**

V zastoupení podávajícího (plná moc v příloze č.1) podávám námitku k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (dále jen „návrh Metropolitního plánu Prahy“) ohledně pozemku parc. č. 1337/45, k. ú. Řepy. Iniciace této změny návrhu Metropolitního plánu Prahy řeší změnu funkčního uspořádání území. S návrhem Metropolitního plánu Prahy a to u pozemku parc. č. 1337/45, k. ú. Řepy, zásadně nesouhlasíme. Využití tohoto výše uvedeného pozemku parc. č. 1337/45, k. ú. Řepy, z hlediska stávajícího návrhu Metropolitního plánu Prahy nereflektuje skutečný stav území a návrh prezentovaný v tomto návrhu Metropolitního plánu Prahy nereflektuje skutečný stav území a návrh prezentovaný v tomto návrhu Metropolitního plánu Prahy tak pokračuje v trendu nerespektování stávajícího území a představuje nepřiměřenost zásahu do vlastnického práva. V současném územním plánu má pozemek parc. č. 1337/45 způsob využití – OP/OB-B (orná půda/čistě obytné), OP/ZP a byl územní rezervou. V návrhu Metropolitního plánu Prahy je však tento pozemek parc. č. 1337/45, k. ú. Řepy, nezastavitelný, typ struktury: leso-zemědělská krajina, způsob využití: nezastavitelná rekreační. Vzhledem k nelogickému, nepředvídatelnému, nepřiměřenému zásahu do práv vlastníků v důsledku zrušení „územní rezerv“ bez náhrady a odůvodnění, žádáme změnu návrhu Metropolitního plánu Prahy tak, aby pozemek parc. č. 1337/45, k. ú. Řepy, **zůstal v návrhu Metropolitního plánu Prahy ve funkci čistě obytné s veřejnou zelení** jakožto integrovanou součástí. Návrh Metropolitního plánu Prahy je zcela v rozporu se zásadou proporcionality a minimalizace zásahu do majetkových práv soukromých osob, není odůvodněn a především je činěn bez jakékoliv kompenzace (náhrady), což je v rozporu s výše uvedenými zásadami a taktéž s platnou právní úpravou ve smyslu § 102 stavebního zákona. V této souvislosti dále vznáším námitku nepřiměřeného zásahu do práv vlastníků v důsledku zrušení „územních rezerv“ bez náhrady a odůvodnění a dále vznáším námitku legitimního očekávání. Návrh Metropolitního plánu Prahy ruší územní rezervy bez náhrady. Územní rezervy 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 rezerva zřízena. Neodůvodněné zrušení územních rezerv porušuje princip legitimního očekávání a princip kontinuity územního plánování. Legitimní očekávání vlastníků pozemků v územních rezervách bylo dáno nejen fakticky jinou tržní hodnotou pozemku, ale i faktickým přístupem správních orgánů obce, které ke změně územních rezervách bylo dáno nejen fakticky jinou tržní hodnotou pozemku, ale i faktickým přístupem správních orgánů obce, které ke změně územního plánu v situaci, kdy silový stav využití pozemku neodpovídal způsobu využití dosavadnímu. Iniciací této změny návrhu Metropolitního plánu Prahy na tento pozemek parc. č. 1337/45, k. ú. Řepy, je řešeno rozsáhlé území Řep, které doposud není nikterak využíváno.

**Zdůvodnění:**

Požadovanou změnu návrhu Metropolitního plánu Prahy by pozemek parc. č. 1337//45, k. ú. Řepy, (u něhož je navrhována změna využití), zohledňoval vazbu na okolní zástavbu. Navrhovaná iniciace změny Metropolitního plánu Prahy by zajistila revitalizaci pozemku parc. č. 1337/45, k. ú. Řepy, který není nikterak využit. Poloha tohoto pozemku a jeho okolí nabízí využití pro bydlení a plochy zeleně. Navrhovaná změna pozemku parc. č. 1337/45, k. ú. Řepy, by umožnila smysluplné a plnohodnotné využití tohoto pozemku. Současný stav pozemku parc. č. 1337/45, k. ú. Řepy, neodpovídá požadavkům moderního, čistého a bezpečného města. Na dotčený pozemek byla v roce 2018 podána připomínka k návrhu Metropolitního plánu Prahy a proto podávám námitku, že vyhodnocení mých připomínek podaných v roce 2018 neproběhlo řádně a proces přijímání Metropolitního plánu je z toho důvodu zatížen vadou. Nebyl jsem schopen zjistit, zda bylo mým připomínkám vyhověno či nikoliv. Přes veškerou snahu jsem nebyl v rámci zveřejněných 21 pdf souborů z kategorie „06-nevyzváni“ schopen své připomínky vyhledat.

**Další námitky k návrhu Metropolitního plánu Prahy:**

**Námitka nezákonnosti návrhu Metropolitního plánu Prahy**

Návrh Metropolitního plánu Prahy musí vycházet z aktualizovaných zásad územního rozvoje (dále jen „AZUR“). Návrh Metropolitního plánu Prahy je však prezentován a veřejně projednáván aniž došlo ke schválení AZUR. Návrh Metropolitního plánu Prahy proto není v souladu s dokumentem, který má být dokumentem nadřazeným a tato vada činí návrh Metropolitního plánu Prahy nezákonným.

**Námitka neurčitosti a nejednoznačnosti návrhu Metropolitního plánu Prahy**

Návrh Metropolitního plánu Prahy byl vyhotoven v měřítku 1:5000 a hranice jednotlivých ploch proto nejsou dostatečně určité, když nejsou definovány lomové body v souřadnicích a plán není zakreslen na podkladu katastrální mapy způsobem, který by byl určitý a jednoznačný. Neurčitost a z toho plynoucí nejednoznačnost výkresů je pak zvláště patrná na hranicích zastavitelných a nezastavitelných území, kde masivní ohraničení zastavitelného území znemožňuje určit a rozpoznat hranice pozemků. Tato neurčitost vede k nejistotě vlastníků pozemků a je schopna přivodit jim újmu, pokud se nebudou v rámci námitek bránit vůči všem alternativám, které z nepřesných a neurčitých zákresů mohou teoreticky vzejít.

**Námitka nesrozumitelnosti a neurčitosti návrhu Metropolitního plánu Prahy**

Návrh Metropolitního plánu Prahy je nepochybně dokument, který zasahuje do vlastnických práv vlastníků pozemků. Prostřednictvím povoleného využití území (pozemku) fakticky určuje tržní

2241	MHMPXPJ00IDQ	Námitka	MHMPXPIZZJZU	3008253	Nesouhlas	<p>cena pozemku. Jako obecně závazný dokument, který zasahuje do cizích majetkových práv pak musí splňovat zákonné požadavky na jednoznačnost, srozumitelnost a určitost právního úkonu. Návrh Metropolitního plánu Prahy je prezentován způsobem umožňující dálkový přístup a je možné stáhnout všechny jeho části – grafické, textové a odůvodnění. Jedná se však o 22 GB dat, rozdělených do stovek souborů, které jsou přehledné jen zdánlivě. Vlastník by byl pro něho srozumitelný a určitý bez toho, aby si najal specialisty na územní plánování. V rámci této námitky je potřeba vzít v potaz časové hledisko, tzn. Kolik času měl k dispozici zpracovatel návrhu Metropolitního plánu Prahy (zadání v roce 2012 – tedy přes 10 let) a kolik času mají dotčení vlastníci (od 26. 4. 2022 do 30. 6. 2022, tedy 65 dnů). Nesrozumitelnost a neurčitost podkladů znemožňuje adresátům účinnou obranu majetkových práv.</p> <p><u>Námitka diskriminace malých vlastníků pozemků</u> Návrh Metropolitního plánu Prahy zvýhodňuje velké vlastníky (zejména developery) oproti vlastníkům malým. Z návrhu Metropolitního plánu Prahy lze vypožorovat zjevnou snahu vyrovnat případné ztráty zastavitelného území zřízením nových zastavitelných území. Tato snaha je však bohužel patrná pouze ve vztahu k velkým vlastníkům. Tato snaha zpracovatele návrhu Metropolitního plánu Prahy je právně neodůvodnitelnou a nepřipustnou diskriminací.</p>
2241	MHMPXPJ1NXJ7	Námitka	MHMPXPJ1NXJ7	3009210	Jiné	<p>Účastník zastupuje 1 fyzickou osobu - viz detail podání.</p>
2241	MHMPXPJ1NXJ7	Námitka	MHMPXPJ1NXJ7	3009212	Nesouhlas	<p>V zastoupení pana V. K. (plná moc v příloze č.1) podávám námitky k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (dále jen „návrh Metropolitního plánu Prahy“) ohledně pozemku parc.č. 184/5, k.ú. Štěrboholy. Iniciace této změny návrhu Metropolitního plánu Prahy řeší změnu funkčního uspořádání území. S návrhem Metropolitního plánu Prahy a to části pozemku parc.č. 184/5, k.ú. Štěrboholy, směrem od části tohoto pozemku navrženého v návrhu Metropolitního plánu Prahy jako zastavitelná rozvojová plocha s obytným využitím směrem k Štěrboholské spojce zásadně nesouhlasíme. Využití této výše uvedené části pozemku parc.č. 184/5, k.ú. Štěrboholy z hlediska stávajícího návrhu Metropolitního plánu Prahy nereflektuje skutečný stav území a návrh prezentovaný v tomto návrhu Metropolitního plánu Prahy tak pokračuje v trendu nerespektování stávajícího území a jde o nepřiměřenost zásahu do vlastnického práva. Žádáme změnu návrhu Metropolitního plánu Prahy tak, aby na pozemku parc.č. 184/5, k.ú. Štěrboholy, byla izolační zeleň jednak směrem k Štěrboholské spojce a také podél komunikace Nedokončená. Směrem k Štěrboholské spojce je navržen pás v šíři 70 metrů a podél komunikace Nedokončená pás v šíři 15 metrů. V pásu zeleně u Štěrboholské spojky bude vystavěn zemní val lichoběžníkového tvaru. Ten bude vyprojektován tak, aby splňoval více funkcí, v první řadě izolaci proti hluku. V jeho hřebenu budou vysázeny speciální stromy, které budou zachycovat hluk a polévatý prach. Dalším aspektem valu bude i optické oddělení obydlené části území od velké dopravní zátěže Štěrboholské spojky. U komunikace Nedokončená bude vytvořen pás stromů. Celková část zeleně na pozemku bude navýšena na celkovou plochu: 20.000 m2 (IZ – 12.000 m2, VVZ – 2.000 m2, OV – 6.000 m2). Požadavek Městské části Praha-Štěrboholy je zohledněn v náplni části pozemku (8.000 m2) se sociální problematikou. Bude se jednat o domov seniorů s rozšířenou zdravotní péčí. Návrh této náplně se opírá o současnou a zhoršující se demografickou situaci. Problematika bydlení je v současné době ve velké krizi, pro většinu občanů není dostupné. Proto je v části pozemku navrženo využití „všeobecné bydlení“. Budoucí projekt bude orientován na cenově dostupné bydlení. Bude se jednat o menší objekty s maximální výškou 3NP. Objekty pro bydlení budou doplněny o drobné služby. Dopravní napojení dotčeného území bude vycházet z ulice U Radiály. Tato výše uvedená situace funkčního využití území (příloha č.3) je zpracována v souladu se zájmy Městské části Praha-Štěrboholy, jmenovitě s panem starostou Františkem Ševítem. Iniciací této změny návrhu Metropolitního plánu Prahy na tento pozemek parc.č. 184/5, k.ú. Štěrboholy, je řešeno rozsáhlé území Štěrbohol, které doposud není nikterak využíváno.</p>
<p>Požadovanou změnou návrhu Metropolitního plánu Prahy by se ta část pozemku 184/5, k.ú. Štěrboholy, u něhož je navrhována změna využití sjednotila s menší částí tohoto pozemku, u něhož je v návrhu Metropolitního plánu Prahy navržena zastavitelná rozvojová plocha s obytným využitím. Navrhovaná iniciace změny Metropolitního plánu Prahy by zajistila revitalizaci velké části pozemku parc.č. 184/5, k.ú. Štěrboholy, který není nikterak využit. Poloha tohoto pozemku a jeho okolí nabízí využití pro výstavbu menších objektů s maximální výškou 3NP, domov seniorů a plochy izolační zeleně a vybudování protihlukového valu (u Štěrboholské spojky), který by zajistil odhlučnění Štěrboholské spojky. Výše navrhovaná změna části pozemku parc.č. 184/5, k.ú. Štěrboholy, by umožnila kvalitní bydlení, domov seniorů s patřičným zázemím a tedy smysluplné a plnohodnotné využití tohoto pozemku. Současný stav pozemku parc.č. 184/5, k.ú. Štěrboholy, neodpovídá požadavkům moderního, čistého a bezpečného města.</p>						
2241	MHMPXPJ1NXJ7	Námitka	MHMPXPJ1NXJ7	3009253	Nesouhlas	<p><u>Námitka nezákonnosti návrhu Metropolitního plánu Prahy pro rozpor s nadřizenou dokumentací</u> Návrh Metropolitního plánu Prahy musí vycházet z aktualizovaných zásad územního rozvoje (dále jen „AZUR“). Návrh Metropolitního plánu Prahy je však prezentován a veřejně projednáván aniž došlo ke schválení AZUR. Návrh Metropolitního plánu Prahy proto není v souladu s dokumentem, který má být dokumentem nadřazeným a tato vada činí návrh Metropolitního plánu Prahy nezákonným. Návrh Metropolitního plánu musí být v souladu s nadřazenou územně-plánovací dokumentací, což evidentně není.</p>
2241	MHMPXPJ1NXJ7	Námitka	MHMPXPJ1NXJ7	3009254	Nesouhlas	<p><u>Námitka neurčitosti a nejednoznačnosti návrhu Metropolitního plánu Prahy</u> Návrh Metropolitního plánu Prahy byl vyhotoven v měřítku 1:5000 a hranice jednotlivých ploch proto nejsou dostatečně určité, když nejsou definovány lomové body v souřadnicích a plán není zakreslen na podkladu katastrální mapy způsobem, který by byl určitý a jednoznačný. Neurčitost a z toho plynoucí nejednoznačnost výkresů je pak zvláště patrná na hranicích zastavitelných a nezastavitelných území, kde masivní ohrazení zastavitelného území znemožňuje určit a rozpoznat hranice pozemků. Tato neurčitost vede k nejistotě vlastníků pozemků a je schopna přivodit jim újmu, pokud se nebudou v rámci námitek bránit vůči všem alternativám, které z nepřesných a neurčitých zákresů mohou teoreticky vzejít.</p>
2241	MHMPXPJ1NXJ7	Námitka	MHMPXPJ1NXJ7	3009255	Nesouhlas	<p><u>Námitka nesrozumitelnosti a neurčitosti návrhu Metropolitního plánu Prahy</u> Návrh Metropolitního plánu Prahy je nepochybně dokument, který zasahuje do vlastnických práv vlastníků pozemků. Prostřednictvím povoleného využití území (pozemku) fakticky určuje tržní cenu pozemku. Jako obecně závazný dokument, který zasahuje do cizích majetkových práv pak musí splňovat zákonné požadavky na jednoznačnost, srozumitelnost a určitost právního úkonu. Návrh Metropolitního plánu Prahy je prezentován způsobem umožňující dálkový přístup a je možné stáhnout všechny jeho části – grafické, textové a odůvodnění. Jedná se však o 22 GB dat, rozdělených do stovek souborů, které jsou přehledné jen zdánlivě. Vlastník pozemku tedy nedostává budoucí závaznou právní normu zpracovanou způsobem, který by byl pro něho srozumitelný a určitý bez toho, aby si najal specialisty na územní plánování. V rámci této námitky je potřeba vzít v potaz časové hledisko, tzn. kolik času měl k dispozici zpracovatel návrhu Metropolitního plánu Prahy (zadání v roce 2012 – tedy přes 10 let) a kolik času mají dotčení vlastníci (od 26.4.2022 do 30.6.2022, tedy 65 dnů.) Nesrozumitelnost a neurčitost podkladů znemožňuje adresátům účinnou obranu majetkových práv.</p>
2241	MHMPXPJ1NXJ7	Námitka	MHMPXPJ1NXJ7	3009256	Nesouhlas	<p><u>Námitka diskriminace malých vlastníků pozemků</u> Návrh Metropolitního plánu Prahy zvýhodňuje velké vlastníky (zejména developery) oproti vlastníkům malým. Z návrhu Metropolitního plánu Prahy lze vypožorovat zjevnou snahu vyrovnat případné ztráty zastavitelného území zřízením nových zastavitelných území. Tato snaha je však bohužel patrná pouze ve vztahu k velkým vlastníkům. Tato snaha zpracovatele návrhu Metropolitního plánu Prahy je právně neodůvodnitelnou a nepřipustnou diskriminací.</p>
2241	MHMPXPJ1NXMS	Námitka	MHMPXPJ1NXJ7	3009210	Jiné	<p>Účastník zastupuje 1 fyzickou osobu - viz detail podání.</p>
2241	MHMPXPJ1NXMS	Námitka	MHMPXPJ1NXJ7	3009212	Nesouhlas	<p>V zastoupení pana V. K. (plná moc v příloze č.1) podávám námitky k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (dále jen „návrh Metropolitního plánu Prahy“) ohledně pozemku parc.č. 184/5, k.ú. Štěrboholy. Iniciace této změny návrhu Metropolitního plánu Prahy řeší změnu funkčního uspořádání území. S návrhem Metropolitního plánu Prahy a to části pozemku parc.č. 184/5, k.ú. Štěrboholy, směrem od části tohoto pozemku navrženého v návrhu Metropolitního plánu Prahy jako zastavitelná rozvojová plocha s obytným využitím směrem k Štěrboholské spojce zásadně nesouhlasíme. Využití této výše uvedené části pozemku parc.č. 184/5, k.ú. Štěrboholy z hlediska stávajícího návrhu Metropolitního plánu Prahy nereflektuje skutečný stav území a návrh prezentovaný v tomto návrhu Metropolitního plánu Prahy tak pokračuje v trendu nerespektování stávajícího území a jde o nepřiměřenost zásahu do vlastnického práva. Žádáme změnu návrhu Metropolitního plánu Prahy tak, aby na pozemku parc.č. 184/5, k.ú. Štěrboholy, byla izolační zeleň jednak směrem k Štěrboholské spojce a také podél komunikace Nedokončená. Směrem k Štěrboholské spojce je navržen pás v šíři 70 metrů a podél komunikace Nedokončená pás v šíři 15 metrů. V pásu zeleně u Štěrboholské spojky bude vystavěn zemní val lichoběžníkového tvaru. Ten bude vyprojektován tak, aby splňoval více funkcí, v první řadě izolaci proti hluku. V jeho hřebenu budou vysázeny speciální stromy, které budou zachycovat hluk a polévatý prach. Dalším aspektem valu bude i optické oddělení obydlené části území od velké dopravní zátěže Štěrboholské spojky. U komunikace Nedokončená bude vytvořen pás stromů. Celková část zeleně na pozemku bude navýšena na celkovou plochu: 20.000 m2 (IZ – 12.000 m2, VVZ – 2.000 m2, OV – 6.000 m2). Požadavek Městské části Praha-Štěrboholy je zohledněn v náplni části pozemku (8.000 m2) se sociální problematikou. Bude se jednat o domov seniorů s rozšířenou zdravotní péčí. Návrh této náplně se opírá o současnou a zhoršující se demografickou situaci. Problematika bydlení je v současné době ve velké krizi, pro většinu občanů není dostupné. Proto je v části pozemku navrženo využití „všeobecné bydlení“. Budoucí projekt bude orientován na cenově dostupné bydlení. Bude se jednat o menší objekty s maximální výškou 3NP. Objekty pro bydlení budou doplněny o drobné služby. Dopravní napojení</p>

dotčeného území bude vycházet z ulice U Radiály. Tato výše uvedená situace funkčního využití území (příloha č.3) je zpracována v souladu se zájmy Městské části Praha-Štěrboholy, jmenovitě s panem starostou Františkem Ševítem. Iniciací této změny návrhu Metropolitního plánu Prahy na tento pozemek parc.č. 184/5, k.ú. Štěrboholy, je řešeno rozsáhlé území Štěrbohol, které doposud není nikterak využíváno.

Požadovanou změnou návrhu Metropolitního plánu Prahy by se ta část pozemku 184/5, k.ú. Štěrboholy, u něhož je navrhována změna využití sjednotila s menší částí tohoto pozemku, u něhož je v návrhu Metropolitního plánu Prahy navržena zastavitelná rozvojová plocha s obytným využitím. Navrhovaná iniciace změny Metropolitního plánu Prahy by zajistila revitalizaci velké části pozemku parc.č. 184/5, k.ú. Štěrboholy, který není nikterak využit. Poloha tohoto pozemku a jeho okolí nabízí využití pro výstavbu menších objektů s maximální výškou 3NP, domov seniorů a plochy izolační zeleně a vybudování protihlukového valu (u Štěrboholské spojky), který by zajistil odhlučnění Štěrboholské spojky. Výše navrhovaná změna části pozemku parc.č. 184/5, k.ú. Štěrboholy, by umožnila kvalitní bydlení, domov seniorů s patřičným zázemím a tedy smysluplné a plnohodnotné využití tohoto pozemku. Současný stav pozemku parc.č. 184/5, k.ú. Štěrboholy, neodpovídá požadavkům moderního, čistého a bezpečného města.

2241	MHMPXPJ1NXMS	Námitka	MHMPXPJ1NXJ7	3009253	Nesouhlas	<u>Námitka nezákonnosti návrhu Metropolitního plánu Prahy pro rozpor s nadřizenou dokumentací</u> Návrh Metropolitního plánu Prahy musí vycházet z aktualizovaných zásad územního rozvoje (dále jen „AZUR“). Návrh Metropolitního plánu Prahy je však prezentován a veřejně projednáván aniž došlo ke schválení AZUR. Návrh Metropolitního plánu Prahy proto není v souladu s dokumentem, který má být dokumentem nadřazeným a tato vada činí návrh Metropolitního plánu Prahy nezákonným. Návrh Metropolitního plánu musí být v souladu s nadřazenou územně-plánovací dokumentací, což evidentně není.
2241	MHMPXPJ1NXMS	Námitka	MHMPXPJ1NXJ7	3009254	Nesouhlas	<u>Námitka neurčitosti a nejednoznačnosti návrhu Metropolitního plánu Prahy</u> Návrh Metropolitního plánu Prahy byl vyhotoven v měřítku 1:5000 a hranice jednotlivých ploch proto nejsou dostatečně určité, když nejsou definovány lomové body v souřadnicích a plán není zakreslen na podkladu katastrální mapy způsobem, který by byl určitý a jednoznačný. Neurčitost a z toho plynoucí nejednoznačnost výkresů je pak zvláště patrná na hranicích zastavitelných a nezastavitelných území, kde masivní ohrazení zastavitelného území znemožňuje určit a rozpoznat hranice pozemků. Tato neurčitost vede k nejistotě vlastníků pozemků a je schopna přivodit jim újmu, pokud se nebudou v rámci námitek bránit vůči všem alternativám, které z nepřesných a neurčitých zákresů mohou teoreticky vzejít.
2241	MHMPXPJ1NXMS	Námitka	MHMPXPJ1NXJ7	3009255	Nesouhlas	<u>Námitka nesrozumitelnosti a neurčitosti návrhu Metropolitního plánu Prahy</u> Návrh Metropolitního plánu Prahy je nepochybně dokument, který zasahuje do vlastnických práv vlastníků pozemků. Prostřednictvím povoleného využití území (pozemku) fakticky určuje tržní cenu pozemku. Jako obecně závazný dokument, který zasahuje do cizích majetkových práv pak musí splňovat zákonné požadavky na jednoznačnost, srozumitelnost a určitost právního úkonu. Návrh Metropolitního plánu Prahy je prezentován způsobem umožňující dálkový přístup a je možné stáhnout všechny jeho části – grafické, textové a odůvodnění. Jedná se však o 22 GB dat, rozdělených do stovek souborů, které jsou přehledné jen zdánlivě. Vlastník pozemku tedy nedostává budoucí závaznou právní normu zpracovanou způsobem, který by byl pro něho srozumitelný a určitý bez toho, aby si najal specialisty na územní plánování. V rámci této námítky je potřeba vzít v potaz časové hledisko, tzn. kolik času měl k dispozici zpracovatel návrhu Metropolitního plánu Prahy (zadání v roce 2012 – tedy přes 10 let) a kolik času mají dotčení vlastníci (od 26.4.2022 do 30.6.2022, tedy 65 dnů.) Nesrozumitelnost a neurčitost podkladů znemožňuje adresátům účinnou obranu majetkových práv.
2241	MHMPXPJ1NXMS	Námitka	MHMPXPJ1NXJ7	3009256	Nesouhlas	<u>Námitka diskriminace malých vlastníků pozemků</u> Návrh Metropolitního plánu Prahy zvýhodňuje velké vlastníky (zejména developery) oproti vlastníkům malým. Z návrhu Metropolitního plánu Prahy lze vypozerovat zjevnou snahu vyrovnat případné ztráty zastavitelného území zřízením nových zastavitelných území. Tato snaha je však bohužel patrná pouze ve vztahu k velkým vlastníkům. Tato snaha zpracovatele návrhu Metropolitního plánu Prahy je právně neodůvodnitelnou a nepřipustnou diskriminací.
2243	MHMPP097P4I8	Námitka	MHMPP097P4I8	3008277	Jiné	Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.
2243	MHMPP097P4I8	Námitka	MHMPP097P4I8	3008283	Nesouhlas	My, níže uvedení a podepsaní občané hlavního města Prahy, uplatňujeme v souladu s ustanoveními § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), v platném znění, tuto námitku k návrhu Územního plánu hlavního města Prahy - Metropolitního plánu. Název a text námítky: Námitka proti změně povahy stávajících pozemků ovocného sadu parc.č.1228 a orné půdy parc.č. 1234/2 v katastrálním území Kolovraty na pozemek <b>na les nelesních pozemcích</b> . Požadujeme vyznačení výše uvedených parcel v SZ části nezastavitelné produkční lokality č.938/Benice - Kolovraty(N 17) P[S] na pozemky ovocný sad a zahrada a pole a zachovat jejich stávající využití. <b>Odůvodnění námítky:</b> Uvedené pozemky jsou v našem bezpodílovém vlastnictví (SJM) a hospodaříme na nich. I Uvažovanou změnou a její realizací bychom byli omezeni a kráceni na svých právech vyplývajících z vlastnictví. Dále uvádíme konkrétní důvody: <b>ZNEHODNOCENÍ POZEMKŮ</b> Stávající ovocný sad je využíván výlučně pro pěstování bioproduktů. <b>ZTRÁTA UDRŽITELNÉ BIOROVNOVÁHY LOKALITY</b> Die výše uvedeného by fatální změna znamenala ztrátu značné části živočišných druhů (často vzácných a ohrožených), které se v téměř 100- letém ovocném sadu nacházejí.
2244	MHMPP09N6TWQ	Námitka	MHMPP09N6TWQ	3008272	Nesouhlas	<b>Transformační plocha 411/115/2495, lokalita 115/U Čimického háje</b>

Dotčené nemovitosti:  
pozemek parc. č. 792/71, parc. č. 792/72, parc. č. 792/74, parc. č. 792/118, jehož součástí je stavba, parc. č. 792/171; jehož součástí je stavba, parc. č. 800/2, parc. č. 800/4, to vše v k. ú. Troja, ve výlučném vlastnictví Vlastníka.

Příloha:  
Výpis z katastru nemovitostí pro dotčené nemovitosti

**A. Úvod**

- Magistrát hl. m. Prahy, Odbor územního rozvoje, jako pořizovatel územního plánu zveřejnil oznámení o konání veřejných projednání a vystavení nového návrhu Územního plánu hl. m. Prahy („Metropolitní plán“)[1].
- Vlastník dotčených nemovitostí tímto v zachované lhůtě do 30.06.2022 podává k návrhu Metropolitního plánu své níže specifikované námítky[2].

**B. Námitka**



3. Námitka Vlastníka se týká „*Transformační plochy 411/115/2495, lokalita 115/U Čimického háje*“.

4. **Vlastník tímto vyjadřuje svůj nesouhlas s vymezením transformační plochy 411/115/2495, se způsobem využití pro obytnou zástavbu, v rámci lokality 115/U Čimického háje, a žádá, aby bylo zachováno funkční využití odpovídající platnému územnímu plánu, tedy SP – sport a ZMK - zeleň městská a krajinná.**

[1] Dle § 52 odst. I zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu („**StavZ**“)

[2] Dle § 52 odst. 3 StavZ.

**C. Odůvodnění námítky**

**Popis území dotčeného návrhem Metropolitního plánu**

5. Transformační plocha 411/115/2495, která je součástí lokality 115/U Čimického háje, se nachází v k. ú. Troja, mezi ulicemi Čimická a K Sadu a je součástí sportovního areálu Šutka. V severní části areálu je umístěn bazén Šutka, na jihu území se nachází tenisové kurty, na jejichž místě návrh Metropolitního plánu vymezuje předmětnou transformační obytnou plochu. Na západě se nachází zelený pás oddělující Šutku od obytné zástavby Velká Skála, včetně biokoridoru 500/-/ 2516 RBK Údolí Vltavy – Ládví. Od severu, kde leží ulice Čimická, oblast klesá mírně na jih a pod stávajícími tenisovými kurty začíná prudké klesání k Vltavě. **Tento terénní zlom definuje charakter území, které nabízí krásné výhledy a které je zároveň značně pohledově exponované z dalekého okolí.**

6. Současný a platný územní plán hlavního města Prahy („**Územní plán**“) v této lokalitě vymezuje plochy SP – sportu a plochy s hlavním využitím pro stavby a zařízení pro sport a tělovýchovu a plochy ZMK-zeleň městská a krajinná, primárně určené pro městskou a krajinnou zeleň s rekreačními aktivitami. Stanovené funkční využití odpovídá stávajícímu rekreačnímu charakteru dané lokality.

7. Vlastník si je vědom toho, že aktuálně probíhá souběžně s pořizováním Metropolitního plánu také pořizování dílčí změny Územního plánu, označené jako Z3521 Sportovně rekreační komplex – Šutka, jejíž obsahem je změna ploch ZMK a SP na území všeobecně smíšené s kódem míry využití území F/SV-F/ a G/SV-G/. Tato změna nicméně v navržené podobě doposud nebyla schválena.

8. Lze usuzovat, že aktuální návrh Metropolitního plánu již vychází z návrhu doposud neschválené změny Z3521 Územního plánu, se kterou Vlastník rovněž zásadně nesouhlasí, a to z obdobných důvodů, které níže uvádí a které jej vedou k podání těchto námitek.

9. Návrh Metropolitního plánu v daném území vymezuje transformační plochu 411/115/2495 s rozlohou 13606 m<sup>2</sup>, s heterogenní strukturou a způsobem využití pro obytnou zástavbu, **přičemž zde umožňuje až šestipodlažní zástavbu(!).**

10. Navrhovaná změna funkčního využití pozemků by tak zásadně změnila charakter celé lokality a v důsledku umožnění intenzivní zástavby daného území by se také dotkla práv Vlastníka dotčených nemovitostí nacházejících se v blízkosti této plochy.

11. V dané lokalitě Vlastníkovi náleží dva rodinné domy s přilehlými zahradami, přičemž rodinný dům, který tvoří součást pozemku parc. č. 792/118, v k. ú. Troja, je veřejnosti známý také jako „*Villa Sophia*“ a je zcela unikátní futuristickou novostavbou v odborných kruzích oceňovanou jak pro svou architektonickou hodnotu, tak i pro respekt k okolnímu prostředí a stávající zástavbě. Vila se zahradou je situována v rámci svažitého terénu tak, aby nebránila sousedním stavbám ve výhledu.

12. Vlastník má za to, že s ohledem na charakter území není vhodné nad terénní zlom umisťovat jakoukoli další rozsáhlou zástavbu, natož v intencích „*Podkladové studie Šutka*“, zpracované Archum architekti s.r.o., 10/2020, pro Městskou část Praha 8, až o šesti podlažích, když tato zástavba by se významně dotkla nejenom stávajících vlastníků rodinných domů a vil v okolí, ale i vlastníků pozemků a staveb v okolí širším.

13. Umístění další rozsáhlé šestipatrové zástavby by se subjektivně dotklo vlastníků stávajících staveb a pozemků v dané lokalitě, včetně Vlastníka, minimálně tím, že by jakékoli soukromí vlastníků těchto nemovitostí bylo zcela nepřiměřeně dotčeno a zasaženo právě zástavbou o šesti podlažích umístěnou nad terénním zlomem. Tímto zásahem do soukromí vlastníků okolních nemovitostí by mohlo dojít jednak k narušení jejich obydlí a soukromí, a zároveň také k podstatnému znehodnocení okolních nemovitostí. V případě shora uvedené futuristické novostavby Vlastníka by mohlo dojít navíc také ke znehodnocení její architektonické hodnoty, čímž je Vlastník obzvláště dotčen.

14. **Vlastník s navrhovanou změnou funkčního využití nesouhlasí a po prostudování návrhu Metropolitního plánu má za to, že navrhovaná změna je pro danou lokalitu nevhodná především z níže popsaných důvodů ad 1. až 4.**

**1. Návrh Metropolitního plánu nerespektuje potřebu ochrany nezastavěného území**

15. Transformační plocha 411/115/2495 zasahuje kromě plochy vymezené v platném Územním plánu pro sport také do ploch ZMK, které jsou součástí nezastavěného území. Návrh Metropolitního plánu tedy navrhuje rozšíření zastavitelných ploch i do nezastavěného území.

16. 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 nezastavěného území[1]. Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch[2].

17. Podle ustálené judikatury se toto ustanovení nicméně použije i na pořizování nového územního plánu, přičemž požadavek stanovený tímto ustanovením vyjadřuje zájem na ochraně nezastavitelných pozemků.

18. 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 „bezbfěhého“ rozšiřování zastavitelného území obce[3].

19. Při posuzování potřebnosti vymezení nové zastavitelné plochy nelze rovněž odhlížet od posouzení, zda regulované území již zastavitelné plochy s totožným funkčním využitím obsahuje, v jakém rozsahu jsou takové plochy vymezeny, a zda jsou tyto plochy využity[4].

20. **V daném případě dochází k rozšíření zastavitelného území na dosavadní plochy zeleně, a to aniž by byla prokázána potřeba takové změny.**

21. Ačkoli obecně lze připustit, že je potřeba vymezit na území hl. m. Prahy dostatek ploch pro obytnou zástavbu, neznamená to, že je možné automaticky vymezovat tyto plochy bez zohlednění konkrétních podmínek daného území a jeho hodnot. V daném případě jsou nové plochy pro obytnou zástavbu vymezeny v rámci návrhu Metropolitního plánu jednak v severní části lokality Šutka (plocha 411/115/2496 o rozloze 16337 m<sup>2</sup>), jednak na pozemcích umístěných západním směrem (transformační plocha 411/116/2194 v lokalitě 116/Velká Skála), a dále návrh Metropolitního plánu vymezuje rozsáhlé transformační plochy určené pro obytnou zástavbu jižním směrem v rámci rozvojových lokalit 283/Troja a 161/Pelc-Tyrolka.

22. Dle Vlastníka tedy není žádného důvodu vymezovat další zastavitelnou plochu pro bydlení na dosavadní ploše sloužící převážně k rekreačnímu využití.

23. **Vlastník má proto z výše uvedených důvodů za to, že návrh Metropolitního plánu je v rozporu s principem ochrany nezastavěného území[5].**

**2. Návrh Metropolitního plánu není v souladu s cíli a úkoly územního plánování**

24. Návrh územního plánu rovněž v souladu s cíli a úkoly územního plánování[6] obsaženými v §18 a §19 StavZ.

25. Vlastník v této souvislosti namítá, že je funkční využití navrhované v návrhu Metropolitního plánu v rozporu zejména s následujícími cíli a úkoly uvedenými níže v bodech 26 až 27.

26. Územní plánování má ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území[7].

27. Úkolem územního plánování je zejména stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území a stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu[8].

28. Vlastník je přesvědčen, že v tomto případě dochází ke zcela nekoncepční změně plochy pro sport na plochu pro obytnou zástavbu a s tím spojenému rozšiřování zastavitelných ploch do nezastavěného území, které má převažující přírodní charakter a doposud slouží především ke každodenní rekreaci obyvatel Prahy.

29. **Návrh Metropolitního plánu proto nerespektuje přírodní hodnoty a podmínky území, nezajišťuje ochranu nezastavěného území a nevytváří podmínky pro rozvoj rekreace.**

**3. Návrh Metropolitního plánu je nevhodný z hlediska prostupnosti území a struktury zástavby**

30. Návrh Metropolitního plánu zřejmě vychází z návrhu doposud neschválené změny Z3521 Územního plánu, která v rámci sportovního areálu Šutka navrhuje změny funkčního využití ploch zeleně a sportu na polyfunkční výstavbu s jedním z nejvyšších možných koeficientů podlažních ploch (jak bylo již výše zmíněno).

31. Podkladem pro návrh této změny je „Podkladová studie Šutka“, zpracovaná Archum architekti s.r.o., 10/2020, pro Městskou část Praha 8. Území odpovídající transformační ploše 411/115/2495 je v této studii označeno jako Mikrolokalita 4. Studie zde počítá s umístěním bodových bytových domů s garážemi částečně zapuštěnými pod okolní terén. Bytové domy v severní části této Mikrolokality 4 mají navrženou podlažnost 4+1, bytové domy v jižní řadě pak podlažnost 3+1. Ve východní části, kde má dojít ke změně plochy zeleně na novou zastavitelnou plochu, se dokonce navrhuje výškový dům o podlažnosti 8+1.

32. Z podkladové studie je zřejmé, že garáže k navrhovaným bytovým domům mají být částečně zapuštěné pod okolní terén, přičemž z výkresů studie se jeví, že střecha garáží má fungovat jako soukromá zahrada či terasa vyvýšená nad úroveň ulice. Podkladová studie sice navrhuje „*průchodnění území vytvořením čestní sítě pro bezmotorový pohyb. Navrhovaná síť navazuje na napojovací body mimo řešené území a částečně využívá trasy stávající.*“ Polozapuštěné garáže budou nicméně podlouhlými bariérami, které nebudou v přímém kontaktu s ulicí. Zvýšení o půl patra tak neumožní vytvořit aktivní parter a vytvoří nad ulicí zvýšenou terasu, která evokuje gated communities podobně jako například v Holešovičkém přístavu.

33. Ve studii rovněž chybí propojení dané lokality se severo-jížními komunikačními body a spojkami. Takové (ne)řešení vytváří z této lokality izolovanou zástavbu. Ulicí mezi navrhovanými domy v důsledku tohoto nepropojení hrozí, že se stane pouhou příjezdovou cestou do garáží, zcela odříznutou od okolní zástavby a města, neboť ji budou používat pouze ti, kteří v území bydlí, a nikoli ti, kteří chtějí územím procházet.

34. **Vlastník má s ohledem na shora uvedené za to, že řešení obsažené v podkladové studii je tedy urbanisticky nevhodné a nevyužívá potenciálu zlepšení prostupnosti území.**

35. V návrhu Metropolitního plánu je dále navržena pro celou lokalitu 115/U Čimického háje heterogenní struktura zástavby. Tento typ struktury je v čl. 44 textové části návrhu Metropolitního plánu definován následovně: „*urbánní struktura kombinující více typů zástavby a různého využití zpravidla v oddělených budovách vedle sebe (horizontálně). Jde o strukturu různých přechodových území mezi středem a okrajem města s různorodým výškovým uspořádáním.*“

36. V lokalitě heterogenní struktury jsou pak rozlišeny 3 typy prostorového uspořádání stavebních bloků, a to (i) zástavba v blocích tvořená kompaktními nebo neuzavřenými stavebními bloky, (ii) zástavba v zahradách tvořená zpravidla samostatnými rodinnými domy a vilami a (iii) volná zástavba tvořená zpravidla modernistickou zástavbou.

37. V případě zástavby navrhované v rámci podkladové studie Šutka se jednoznačně nejedná o zástavbu v blocích ani o zástavbu v zahradách, neboť se jedná o bodové bytové domy. Je nutné upozornit na skutečnost, že navrhované budovy nelze považovat ani za modernistickou strukturu, jelikož hmota jednotlivých domů je umístěna na polozapuštěné patro garáží, které vytváří bariéru při průchodu územím. Domy tedy neodpovídají modernistické struktuře, neboť mezi bodovými domy sídliště lze volně procházet.

38. Vlastník je proto přesvědčen, že řešení obsažené v podkladové studii proto neodpovídá žádnému z prostorových uspořádání stavebních bloků stanovených návrhem Metropolitního plánu v rámci heterogenní struktury.

4. Metropolitním plánem navrhovaná intenzita využití neodpovídá charakteru dané lokality

39. Předmětná lokalita je charakteristická svou polohou na terénním zlomu, který je zároveň rozhraním mezi zastavěným územím na severu a zelenými plochami na jihu, které jsou dle Územního plánu loukami, sady nebo vinicemi. Lokalita se současně nachází na rozhraní několika různých struktur zástavby. V okolí areálu Šutka se v rámci Územního plánu nachází převážně plochy pro bydlení /OB/, dále plochy sportu /SP/ a plochy /SV/ smíšené všeobecně. Z Územního plánu je zřejmé, že koeficient podlažních ploch je vyšší u ulice Čimická, kde je proto zástavba s vyšší kapacitou o koeficientu F, naopak směrem na jih k terénnímu zlomu intenzita klesá na koeficient D a B.

40. Návrh Metropolitního plánu v rámci transformační plochy 411/115/2495 navrhuje rozmezí podlažnosti 6, což znamená 4—6 nadzemních podlaží. Reálně by tedy dle tohoto návrhu mohly v dané ploše vzniknout i šestipodlažní objekty. Taková intenzita využití daného území je ovšem z urbanistického hlediska zcela nevhodná a vůbec neodpovídá charakteru dané lokality. V bezprostřední blízkosti dané lokality (severní a jihovýchodní strana) je navržena pouze podlažnost 2, což znamená rozmezí 1—2 nadzemních podlaží, navíc se v přímém sousedství plochy nachází biokoridor, rekreační, sadové a parkové plochy. Navržená až šestipodlažní zástavba v dané lokalitě, která je v současnosti nezastavěná, se tudíž na první pohled jeví jako příliš intenzivní a nevhodná, přičemž nijak nenavazuje ani se viditelně neinspireje okolní zástavbou.

Shrnutí

41. Vlastník nesouhlasí s vymezením transformační plochy 411/115/2495 jako plochy zastavitelné obytné a žádá, aby byl zachován její stávající charakter dle platného Územního plánu.

42. Pro případ, že by této jeho námitce nebylo zcela vyhověno, Vlastník navrhuje, aby byla snížena navržená intenzita využití dané plochy, která je pro toto území zcela nevhodná, a aby bylo s ohledem na charakter území stanoveno rozmezí 2, tedy pouze 1—2 nadzemní podlaží.

D. Závěrečný návrh Vlastníka

43. Vlastník pro všechny shora uvedené důvody nesouhlasí s vymezením transformační plochy 411/115/2495, se způsobem využití pro obytnou zástavbu, v rámci lokality 115/U Čimického háje a žádá, aby bylo zachováno funkční využití odpovídající platnému Územnímu plánu, tedy SP – sport a ZMK - zeleň městská a krajinná.

44. Alternativně Vlastník navrhuje, aby byla alespoň přiměřeně snížena navržená intenzita využití dané plochy, a to na maximální rozmezí podlažnosti 2.

- [1] Dle § 53 odst. 4 písm. b) StavZ.
- [2] Dle § 55 odst. 4 StavZ.
- [3] Srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 8. 2017, č. j. 6 As 67/2017-38.
- [4] Srov. např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 9. 2021, č. j. I As 231 /2019-37.
- [5] Vyjádřeném převážně v § 55 odst. 4 StavZ.
- [6] Dle § 53 odst. 4 písm. b) StavZ.
- [7] Dle § 18 odst. 4 StavZ.
- [8] Dle § 19 odst. I písm. b) a i) StavZ.

**01 PZO Chuchle (výhled na Beláři)**  
Nad příslušnými parcelami požadujeme v Metropolitním plánu vymezit plochu „Zahrádková osada“, a to minimálně ve stejném rozsahu, v jakém jsou nad příslušnými parcelami v aktuálně platném územním plánu hl. m. Prahy vymezeny plochy s funkčním využitím PZO - zahrádky a zahrádkové osady.  
Text zdůvodnění:  
1) Domníváme se, že z mnoha veřejně dostupných studií a veřejně dostupných zdrojů zabývajících se zahrádkovými osadami vyplývá jednoznačná a významná prospěšnost zahrádkových osad.  
2) Domníváme se, že z výše uvedeného plyne jednoznačný veřejný zájem na tom, aby v Metropolitním plánu byly zachovány plochy „Zahrádková osada“, a to minimálně ve stejném rozsahu jako v současném územním plánu hl. m. Prahy.  
3) Domníváme se, že zachování „Zahrádkových osad“ v Metropolitním plánu minimálně ve stejném rozsahu jako v současném územním plánu je nejen ve veřejném zájmu, ale vychází i přímo ze zásad územního rozvoje a z příslušné politiky územního rozvoje.  
4) Domníváme se, že zahrádkové osady jsou důležitým a veřejně prospěšným prvkem města, jejichž zachování a rozvoj v plochách PZO vymezených aktuálním územním plánem je z mnoha důvodů ve veřejném zájmu. Přičemž jedním z těchto důvodů je například i ten, že na současným územním plánem vymezených plochách se aktuálně připravuje realizace tohoto veřejného zájmu. A případným nereflektováním této skutečnosti v Metropolitním plánu by došlo ke zmaření tohoto veřejného zájmu, anebo ke značnému ztížení uskutečňování tohoto veřejného zájmu na příslušných pozemcích, jakož i ke zmaření značného úsilí a nákladů, které byly za účelem realizace tohoto veřejného zájmu vynaloženy příslušnými osobami.  
5) Domníváme se, že návrhem Metropolitního plánu v současné podobě dochází k negativnímu dotčení příslušných pozemků a vlastnických práv příslušných vlastníků, respektive k znehodnocení těchto pozemků a práv, neboť podle stávajícího územního plánu lze v plochách PZO umisťovat například klubovny, zahradní chatky, anebo oplocení umožňující individuální rekreaci a vytváření lokálních komunit důležitých pro zdravý jedince i pro zdravý společenosti.  
6) Domníváme se, že návrhem Metropolitního plánu v současné podobě dochází k negativnímu dotčení příslušných pozemků a vlastnických práv příslušných vlastníků, respektive k znehodnocení těchto pozemků a práv, neboť zahrádky a zahrádkové osady, nejsou, anebo případně nemusí být, veřejně přístupným územím.  
7) Domníváme se, že současný návrh Metropolitního plánu je v přímém rozporu s principy legitimního očekávání, neboť návrhem Metropolitního plánu v současné podobě dochází k zásadnímu omezení vlastnických práv a v jeho důsledku ke znehodnocení příslušných pozemků.  
8) Domníváme se, že současný návrh Metropolitního plánu je na základě výše uvedeného zatížen vadami, pro které by neměl být schválen. Respektive pro které by mělo být vyhověno vzneseným námitkám a připomínkám.

**02 PZO Krč (u okruhu)**  
Nad příslušnými parcelami požadujeme v Metropolitním plánu vymezit plochu „Zahrádková osada“, a to minimálně ve stejném rozsahu v jakém jsou nad příslušnými parcelami v aktuálně platném územním plánu hl. m. Prahy vymezeny plochy s funkčním využitím PZO - zahrádky a zahrádkové osady.  
Text zdůvodnění:  
1) Domníváme se, že z mnoha veřejně dostupných studií a veřejně dostupných zdrojů zabývajících se zahrádkovými osadami vyplývá jednoznačná a významná prospěšnost zahrádkových osad.  
2) Domníváme se, že z výše uvedeného plyne jednoznačný veřejný zájem na tom, aby v Metropolitním plánu byly zachovány plochy „Zahrádková osada“, a to minimálně ve stejném rozsahu jako v současném územním plánu hl. m. Prahy.  
3) Domníváme se, že zachování „Zahrádkových osad“ v Metropolitním plánu minimálně ve stejném rozsahu jako v současném územním plánu je nejen ve veřejném zájmu, ale vychází i přímo ze zásad územního rozvoje a z příslušné politiky územního rozvoje.  
4) Domníváme se, že zahrádkové osady jsou důležitým a veřejně prospěšným prvkem města, jejichž zachování a rozvoj v plochách PZO vymezených aktuálním územním plánem je z mnoha důvodů ve veřejném zájmu. Přičemž jedním z těchto důvodů je například i ten, že na současným územním plánem vymezených plochách se aktuálně připravuje realizace tohoto veřejného

						<p>zájmu. A případným nereflektováním této skutečnosti v Metropolitním plánu by došlo ke zmaření tohoto veřejného zájmu, anebo ke značnému ztížení uskutečňování tohoto veřejného zájmu na příslušných pozemcích, jakož i ke zmaření značného úsilí a nákladů, které byly za účelem realizace tohoto veřejného zájmu vynaloženy příslušnými osobami.</p> <p>5) Domníváme se, že návrhem Metropolitního plánu v současné podobě dochází k negativnímu dotčení příslušných pozemků a vlastnických práv příslušných vlastníků, respektive k znehodnocení těchto pozemků a práv, neboť podle stávajícího územního plánu lze v plochách PZO umisťovat například klubovny, zahradní chatky, anebo oplocení umožňující individuální rekreaci a vytváření lokálních komunit důležitých pro zdraví jedince i pro zdraví společnosti.</p> <p>6) Domníváme se, že návrhem Metropolitního plánu v současné podobě dochází k negativnímu dotčení příslušných pozemků a vlastnických práv příslušných vlastníků, respektive k znehodnocení těchto pozemků a práv, neboť zahrádky a zahrádkové osady, nejsou, anebo případně nemusí být, veřejně přístupným územím.</p> <p>7) Domníváme se, že současný návrh Metropolitního plánu je v přímém rozporu s principy legitimního očekávání, neboť návrhem Metropolitního plánu v současné podobě dochází k zásadnímu omezení vlastnických práv a v jeho důsledku ke znehodnocení příslušných pozemků.</p> <p>8) Domníváme se, že současný návrh Metropolitního plánu je na základě výše uvedeného zatížen vadami, pro které by neměl být schválen. Respektive pro které by mělo být vyhověno vzneseným námitkám a připomínkám.</p>
2245	MHMPXPJ2P3RQ	Připomínka	MHMPXPJ2P3RQ	3008293	Nesouhlas	<p><b>03 PZO Michle</b></p> <p>Nad příslušnými parcelami požadujeme v Metropolitním plánu vymezit plochu „Zahrádková osada“, a to minimálně ve stejném rozsahu v jakém jsou nad příslušnými parcelami v aktuálně platném územním plánu hl. m. Prahy vymezeny plochy s funkčním využitím PZO - zahrádky a zahrádkové osady.</p> <p><u>Text zdůvodnění:</u></p> <p>1) Domníváme se, že z mnoha veřejně dostupných studií a veřejně dostupných zdrojů zabývajících se zahrádkovými osadami vyplývá jednoznačná a významná prospěšnost zahrádkových osad.</p> <p>2) Domníváme se, že z výše uvedeného plyne jednoznačný veřejný zájem na tom, aby v Metropolitním plánu byly zachovány plochy „Zahrádková osada“, a to minimálně ve stejném rozsahu jako v současném územním plánu hl. m. Prahy.</p> <p>3) Domníváme se, že zachování „Zahrádkových osad“ v Metropolitním plánu minimálně ve stejném rozsahu jako v současném územním plánu je nejen ve veřejném zájmu, ale vychází i přímo ze zásad územního rozvoje a z příslušné politiky územního rozvoje.</p> <p>4) Domníváme se, že zahrádkové osady jsou důležitým a veřejně prospěšným prvkem města, jejichž zachování a rozvoj v plochách PZO vymezených aktuálním územním plánem je z mnoha důvodů ve veřejném zájmu. Přičemž jedním z těchto důvodů je například i ten, že na současným územním plánem vymezených plochách se aktuálně připravuje realizace tohoto veřejného zájmu. A případným nereflektováním této skutečnosti v Metropolitním plánu by došlo ke zmaření tohoto veřejného zájmu, anebo ke značnému ztížení uskutečňování tohoto veřejného zájmu na příslušných pozemcích, jakož i ke zmaření značného úsilí a nákladů, které byly za účelem realizace tohoto veřejného zájmu vynaloženy příslušnými osobami.</p> <p>5) Domníváme se, že návrhem Metropolitního plánu v současné podobě dochází k negativnímu dotčení příslušných pozemků a vlastnických práv příslušných vlastníků, respektive k znehodnocení těchto pozemků a práv, neboť podle stávajícího územního plánu lze v plochách PZO umisťovat například klubovny, zahradní chatky, anebo oplocení umožňující individuální rekreaci a vytváření lokálních komunit důležitých pro zdraví jedince i pro zdraví společnosti.</p> <p>6) Domníváme se, že návrhem Metropolitního plánu v současné podobě dochází k negativnímu dotčení příslušných pozemků a vlastnických práv příslušných vlastníků, respektive k znehodnocení těchto pozemků a práv, neboť zahrádky a zahrádkové osady, nejsou, anebo případně nemusí být, veřejně přístupným územím.</p> <p>7) Domníváme se, že současný návrh Metropolitního plánu je v přímém rozporu s principy legitimního očekávání, neboť návrhem Metropolitního plánu v současné podobě dochází k zásadnímu omezení vlastnických práv a v jeho důsledku ke znehodnocení příslušných pozemků.</p> <p>8) Domníváme se, že současný návrh Metropolitního plánu je na základě výše uvedeného zatížen vadami, pro které by neměl být schválen. Respektive pro které by mělo být vyhověno vzneseným námitkám a připomínkám.</p>
2245	MHMPXPJ2P3RQ	Připomínka	MHMPXPJ2P3RQ	3008294	Nesouhlas	<p><b>04 PZO Nedvězí u Říčan</b></p> <p>Nad příslušnými parcelami požadujeme v Metropolitním plánu vymezit plochu „Zahrádková osada“, a to minimálně ve stejném rozsahu v jakém jsou nad příslušnými parcelami v aktuálně platném územním plánu hl. m. Prahy vymezeny plochy s funkčním využitím PZO - zahrádky a zahrádkové osady.</p> <p><u>Text zdůvodnění:</u></p> <p>1) Domníváme se, že z mnoha veřejně dostupných studií a veřejně dostupných zdrojů zabývajících se zahrádkovými osadami vyplývá jednoznačná a významná prospěšnost zahrádkových osad.</p> <p>2) Domníváme se, že z výše uvedeného plyne jednoznačný veřejný zájem na tom, aby v Metropolitním plánu byly zachovány plochy „Zahrádková osada“, a to minimálně ve stejném rozsahu jako v současném územním plánu hl. m. Prahy.</p> <p>3) Domníváme se, že zachování „Zahrádkových osad“ v Metropolitním plánu minimálně ve stejném rozsahu jako v současném územním plánu je nejen ve veřejném zájmu, ale vychází i přímo ze zásad územního rozvoje a z příslušné politiky územního rozvoje.</p> <p>4) Domníváme se, že zahrádkové osady jsou důležitým a veřejně prospěšným prvkem města, jejichž zachování a rozvoj v plochách PZO vymezených aktuálním územním plánem je z mnoha důvodů ve veřejném zájmu. Přičemž jedním z těchto důvodů je například i ten, že na současným územním plánem vymezených plochách se aktuálně připravuje realizace tohoto veřejného zájmu. A případným nereflektováním této skutečnosti v Metropolitním plánu by došlo ke zmaření tohoto veřejného zájmu, anebo ke značnému ztížení uskutečňování tohoto veřejného zájmu na příslušných pozemcích, jakož i ke zmaření značného úsilí a nákladů, které byly za účelem realizace tohoto veřejného zájmu vynaloženy příslušnými osobami.</p> <p>5) Domníváme se, že návrhem Metropolitního plánu v současné podobě dochází k negativnímu dotčení příslušných pozemků a vlastnických práv příslušných vlastníků, respektive k znehodnocení těchto pozemků a práv, neboť podle stávajícího územního plánu lze v plochách PZO umisťovat například klubovny, zahradní chatky, anebo oplocení umožňující individuální rekreaci a vytváření lokálních komunit důležitých pro zdraví jedince i pro zdraví společnosti.</p> <p>6) Domníváme se, že návrhem Metropolitního plánu v současné podobě dochází k negativnímu dotčení příslušných pozemků a vlastnických práv příslušných vlastníků, respektive k znehodnocení těchto pozemků a práv, neboť zahrádky a zahrádkové osady, nejsou, anebo případně nemusí být, veřejně přístupným územím.</p> <p>7) Domníváme se, že současný návrh Metropolitního plánu je v přímém rozporu s principy legitimního očekávání, neboť návrhem Metropolitního plánu v současné podobě dochází k zásadnímu omezení vlastnických práv a v jeho důsledku ke znehodnocení příslušných pozemků.</p> <p>8) Domníváme se, že současný návrh Metropolitního plánu je na základě výše uvedeného zatížen vadami, pro které by neměl být schválen. Respektive pro které by mělo být vyhověno vzneseným námitkám a připomínkám.</p>
2245	MHMPXPJ2P3RQ	Připomínka	MHMPXPJ2P3RQ	3008295	Nesouhlas	<p><b>05 PZO Uhřetěves (Výzkumný ústav živ. výroby)</b></p> <p>Nad příslušnými parcelami požadujeme v Metropolitním plánu vymezit plochu „Zahrádková osada“, a to minimálně ve stejném rozsahu v jakém jsou nad příslušnými parcelami v aktuálně platném územním plánu hl. m. Prahy vymezeny plochy s funkčním využitím PZO - zahrádky a zahrádkové osady.</p> <p><u>Text zdůvodnění:</u></p> <p>1) Domníváme se, že z mnoha veřejně dostupných studií a veřejně dostupných zdrojů zabývajících se zahrádkovými osadami vyplývá jednoznačná a významná prospěšnost zahrádkových osad.</p> <p>2) Domníváme se, že z výše uvedeného plyne jednoznačný veřejný zájem na tom, aby v Metropolitním plánu byly zachovány plochy „Zahrádková osada“, a to minimálně ve stejném rozsahu jako v současném územním plánu hl. m. Prahy.</p> <p>3) Domníváme se, že zachování „Zahrádkových osad“ v Metropolitním plánu minimálně ve stejném rozsahu jako v současném územním plánu je nejen ve veřejném zájmu, ale vychází i přímo ze zásad územního rozvoje a z příslušné politiky územního rozvoje.</p> <p>4) Domníváme se, že zahrádkové osady jsou důležitým a veřejně prospěšným prvkem města, jejichž zachování a rozvoj v plochách PZO vymezených aktuálním územním plánem je z mnoha důvodů ve veřejném zájmu. Přičemž jedním z těchto důvodů je například i ten, že na současným územním plánem vymezených plochách se aktuálně připravuje realizace tohoto veřejného zájmu. A případným nereflektováním této skutečnosti v Metropolitním plánu by došlo ke zmaření tohoto veřejného zájmu, anebo ke značnému ztížení uskutečňování tohoto veřejného zájmu na příslušných pozemcích, jakož i ke zmaření značného úsilí a nákladů, které byly za účelem realizace tohoto veřejného zájmu vynaloženy příslušnými osobami.</p> <p>5) Domníváme se, že návrhem Metropolitního plánu v současné podobě dochází k negativnímu dotčení příslušných pozemků a vlastnických práv příslušných vlastníků, respektive k znehodnocení těchto pozemků a práv, neboť podle stávajícího územního plánu lze v plochách PZO umisťovat například klubovny, zahradní chatky, anebo oplocení umožňující individuální rekreaci a vytváření lokálních komunit důležitých pro zdraví jedince i pro zdraví společnosti.</p> <p>6) Domníváme se, že návrhem Metropolitního plánu v současné podobě dochází k negativnímu dotčení příslušných pozemků a vlastnických práv příslušných vlastníků, respektive k znehodnocení těchto pozemků a práv, neboť zahrádky a zahrádkové osady, nejsou, anebo případně nemusí být, veřejně přístupným územím.</p> <p>7) Domníváme se, že současný návrh Metropolitního plánu je v přímém rozporu s principy legitimního očekávání, neboť návrhem Metropolitního plánu v současné podobě dochází k zásadnímu omezení vlastnických práv a v jeho důsledku ke znehodnocení příslušných pozemků.</p> <p>8) Domníváme se, že současný návrh Metropolitního plánu je na základě výše uvedeného zatížen vadami, pro které by neměl být schválen. Respektive pro které by mělo být vyhověno vzneseným námitkám a připomínkám.</p>
2245	MHMPXPJ2P3RQ	Připomínka	MHMPXPJ2P3RQ	3008297	Nesouhlas	<p><b>07.01 PZO Dubeč</b></p> <p>Nad příslušnými parcelami požadujeme v Metropolitním plánu vymezit plochu „Zahrádková osada“, a to minimálně ve stejném rozsahu v jakém jsou nad příslušnými parcelami v aktuálně</p>

<div>platném územním plánu hl. m. Prahy vymezeny plochy s funkčním využitím PZO - zahrádky a zahrádkové osady. <u>Text zdůvodnění:</u> 1) Domníváme se, že z mnoha veřejně dostupných studií a veřejně dostupných zdrojů zabývajících se zahrádkovými osadami vyplývá jednoznačná a významná prospěšnost zahrádkových osad. 2) Domníváme se, že z výše uvedeného plyne jednoznačný veřejný zájem na tom, aby v Metropolitním plánu byly zachovány plochy „Zahrádková osada“, a to minimálně ve stejném rozsahu jako v současném územním plánu hl. m. Prahy. 3) Domníváme se, že zachování „Zahrádkových osad“ v Metropolitním plánu minimálně ve stejném rozsahu jako v současném územním plánu je nejen ve veřejném zájmu, ale vychází i přímo ze zásad územního rozvoje a z příslušné politiky územního rozvoje. 4) Domníváme se, že zahrádkové osady jsou důležitým a veřejně prospěšným prvkem města, jejichž zachování a rozvoj v plochách PZO vymezených aktuálním územním plánem je z mnoha důvodů ve veřejném zájmu. Přičemž jedním z těchto důvodů je například i ten, že na současným územním plánem vymezených plochách se aktuálně připravuje realizace tohoto veřejného zájmu. A případným nereflektováním této skutečnosti v Metropolitním plánu by došlo ke zmaření tohoto veřejného zájmu, anebo ke značnému ztížení uskutečňování tohoto veřejného zájmu na příslušných pozemcích, jakož i ke zmaření značného úsilí a nákladů, které byly za účelem realizace tohoto veřejného zájmu vynaloženy příslušnými osobami. 5) Domníváme se, že návrhem Metropolitního plánu v současné podobě dochází k negativnímu dotčení příslušných pozemků a vlastnických práv příslušných vlastníků, respektive k znehodnocení těchto pozemků a práv, neboť podle stávajícího územního plánu lze v plochách PZO umisťovat například klubovny, zahradní chatky, anebo oplocení umožňující individuální rekreaci a vytváření lokálních komunit důležitých pro zdraví jedince i pro zdraví společnosti. 6) Domníváme se, že návrhem Metropolitního plánu v současné podobě dochází k negativnímu dotčení příslušných pozemků a vlastnických práv příslušných vlastníků, respektive k znehodnocení těchto pozemků a práv, neboť zahrádky a zahrádkové osady, nejsou, anebo případně nemusí být, veřejně přístupným územím. 7) Domníváme se, že současný návrh Metropolitního plánu je v přímém rozporu s principy legitimního očekávání, neboť návrhem Metropolitního plánu v současné podobě dochází k zásadnímu omezení vlastnických práv a v jeho důsledku ke znehodnocení příslušných pozemků. 8) Domníváme se, že současný návrh Metropolitního plánu je na základě výše uvedeného zatížen vadami, pro které by neměl být schválen. Respektive pro které by mělo být vyhověno vzneseným námitkám a připomínkám.</div>					
2245	MHMPXPJ2P3RQ	Připomínka	MHMPXPJ2P3RQ	3008301	Nesouhlas
<div><b>08 PZO Miškovice</b> Nad příslušnými parcelami požadujeme v Metropolitním plánu vymezit plochu „Zahrádková osada“, a to minimálně ve stejném rozsahu v jakém jsou nad příslušnými parcelami v aktuálně platném územním plánu hl. m. Prahy vymezeny plochy s funkčním využitím PZO - zahrádky a zahrádkové osady. <u>Text zdůvodnění:</u> 1) Domníváme se, že z mnoha veřejně dostupných studií a veřejně dostupných zdrojů zabývajících se zahrádkovými osadami vyplývá jednoznačná a významná prospěšnost zahrádkových osad. 2) Domníváme se, že z výše uvedeného plyne jednoznačný veřejný zájem na tom, aby v Metropolitním plánu byly zachovány plochy „Zahrádková osada“, a to minimálně ve stejném rozsahu jako v současném územním plánu hl. m. Prahy. 3) Domníváme se, že zachování „Zahrádkových osad“ v Metropolitním plánu minimálně ve stejném rozsahu jako v současném územním plánu je nejen ve veřejném zájmu, ale vychází i přímo ze zásad územního rozvoje a z příslušné politiky územního rozvoje. 4) Domníváme se, že zahrádkové osady jsou důležitým a veřejně prospěšným prvkem města, jejichž zachování a rozvoj v plochách PZO vymezených aktuálním územním plánem je z mnoha důvodů ve veřejném zájmu. Přičemž jedním z těchto důvodů je například i ten, že na současným územním plánem vymezených plochách se aktuálně připravuje realizace tohoto veřejného zájmu. A případným nereflektováním této skutečnosti v Metropolitním plánu by došlo ke zmaření tohoto veřejného zájmu, anebo ke značnému ztížení uskutečňování tohoto veřejného zájmu na příslušných pozemcích, jakož i ke zmaření značného úsilí a nákladů, které byly za účelem realizace tohoto veřejného zájmu vynaloženy příslušnými osobami. 5) Domníváme se, že návrhem Metropolitního plánu v současné podobě dochází k negativnímu dotčení příslušných pozemků a vlastnických práv příslušných vlastníků, respektive k znehodnocení těchto pozemků a práv, neboť podle stávajícího územního plánu lze v plochách PZO umisťovat například klubovny, zahradní chatky, anebo oplocení umožňující individuální rekreaci a vytváření lokálních komunit důležitých pro zdraví jedince i pro zdraví společnosti. 6) Domníváme se, že návrhem Metropolitního plánu v současné podobě dochází k negativnímu dotčení příslušných pozemků a vlastnických práv příslušných vlastníků, respektive k znehodnocení těchto pozemků a práv, neboť zahrádky a zahrádkové osady, nejsou, anebo případně nemusí být, veřejně přístupným územím. 7) Domníváme se, že současný návrh Metropolitního plánu je v přímém rozporu s principy legitimního očekávání, neboť návrhem Metropolitního plánu v současné podobě dochází k zásadnímu omezení vlastnických práv a v jeho důsledku ke znehodnocení příslušných pozemků. 8) Domníváme se, že současný návrh Metropolitního plánu je na základě výše uvedeného zatížen vadami, pro které by neměl být schválen. Respektive pro které by mělo být vyhověno vzneseným námitkám a připomínkám.</div>					
2245	MHMPXPJ2P3RQ	Připomínka	MHMPXPJ2P3RQ	3008303	Nesouhlas
<div><b>10 PZO Čakovice (velké plochy u teplárny)</b> Nad příslušnými parcelami požadujeme v Metropolitním plánu vymezit plochu „Zahrádková osada“, a to minimálně ve stejném rozsahu v jakém jsou nad příslušnými parcelami v aktuálně platném územním plánu hl. m. Prahy vymezeny plochy s funkčním využitím PZO - zahrádky a zahrádkové osady. A nad pozemkem určeným pro obsluhu příslušných pozemků požadujeme vymezit plochu, umožňující zde umístit účelovou komunikaci pro obsluhu plochy "Zahrádková osada". <u>Text zdůvodnění:</u> 1) Domníváme se, že z mnoha veřejně dostupných studií a veřejně dostupných zdrojů zabývajících se zahrádkovými osadami vyplývá jednoznačná a významná prospěšnost zahrádkových osad. 2) Domníváme se, že z výše uvedeného plyne jednoznačný veřejný zájem na tom, aby v Metropolitním plánu byly zachovány plochy „Zahrádková osada“, a to minimálně ve stejném rozsahu jako v současném územním plánu hl. m. Prahy. 3) Domníváme se, že zachování „Zahrádkových osad“ v Metropolitním plánu minimálně ve stejném rozsahu jako v současném územním plánu je nejen ve veřejném zájmu, ale vychází i přímo ze zásad územního rozvoje a z příslušné politiky územního rozvoje. 4) Domníváme se, že zahrádkové osady jsou důležitým a veřejně prospěšným prvkem města, jejichž zachování a rozvoj v plochách PZO vymezených aktuálním územním plánem je z mnoha důvodů ve veřejném zájmu. Přičemž jedním z těchto důvodů je například i ten, že na současným územním plánem vymezených plochách se aktuálně připravuje realizace tohoto veřejného zájmu. A případným nereflektováním této skutečnosti v Metropolitním plánu by došlo ke zmaření tohoto veřejného zájmu, anebo ke značnému ztížení uskutečňování tohoto veřejného zájmu na příslušných pozemcích, jakož i ke zmaření značného úsilí a nákladů, které byly za účelem realizace tohoto veřejného zájmu vynaloženy příslušnými osobami. 5) Domníváme se, že návrhem Metropolitního plánu v současné podobě dochází k negativnímu dotčení příslušných pozemků a vlastnických práv příslušných vlastníků, respektive k znehodnocení těchto pozemků a práv, neboť podle stávajícího územního plánu lze v plochách PZO umisťovat například klubovny, zahradní chatky, anebo oplocení umožňující individuální rekreaci a vytváření lokálních komunit důležitých pro zdraví jedince i pro zdraví společnosti. 6) Domníváme se, že návrhem Metropolitního plánu v současné podobě dochází k negativnímu dotčení příslušných pozemků a vlastnických práv příslušných vlastníků, respektive k znehodnocení těchto pozemků a práv, neboť zahrádky a zahrádkové osady, nejsou, anebo případně nemusí být, veřejně přístupným územím. 7) Domníváme se, že současný návrh Metropolitního plánu je v přímém rozporu s principy legitimního očekávání, neboť návrhem Metropolitního plánu v současné podobě dochází k zásadnímu omezení vlastnických práv a v jeho důsledku ke znehodnocení příslušných pozemků. 8) Domníváme se, že současný návrh Metropolitního plánu je na základě výše uvedeného zatížen vadami, pro které by neměl být schválen. Respektive pro které by mělo být vyhověno vzneseným námitkám a připomínkám.</div>					
2245	MHMPXPJ2P3RQ	Připomínka	MHMPXPJ2P3RQ	3008308	Nesouhlas
<div><b>12 PZO Benice (U nedalekého "vojenského areálu" na PB)</b> Nad příslušnými parcelami požadujeme v Metropolitním plánu vymezit plochu „Zahrádková osada“, a to minimálně ve stejném rozsahu v jakém jsou nad příslušnými parcelami v aktuálně platném územním plánu hl. m. Prahy vymezeny plochy s funkčním využitím PZO - zahrádky a zahrádkové osady. <u>Text zdůvodnění:</u> 1) Domníváme se, že z mnoha veřejně dostupných studií a veřejně dostupných zdrojů zabývajících se zahrádkovými osadami vyplývá jednoznačná a významná prospěšnost zahrádkových osad. 2) Domníváme se, že z výše uvedeného plyne jednoznačný veřejný zájem na tom, aby v Metropolitním plánu byly zachovány plochy „Zahrádková osada“, a to minimálně ve stejném rozsahu jako v současném územním plánu hl. m. Prahy. 3) Domníváme se, že zachování „Zahrádkových osad“ v Metropolitním plánu minimálně ve stejném rozsahu jako v současném územním plánu je nejen ve veřejném zájmu, ale vychází i přímo ze zásad územního rozvoje a z příslušné politiky územního rozvoje. 4) Domníváme se, že zahrádkové osady jsou důležitým a veřejně prospěšným prvkem města, jejichž zachování a rozvoj v plochách PZO vymezených aktuálním územním plánem je z mnoha důvodů ve veřejném zájmu. Přičemž jedním z těchto důvodů je například i ten, že na současným územním plánem vymezených plochách se aktuálně připravuje realizace tohoto veřejného zájmu. A případným nereflektováním této skutečnosti v Metropolitním plánu by došlo ke zmaření tohoto veřejného zájmu, anebo ke značnému ztížení uskutečňování tohoto veřejného zájmu na příslušných pozemcích, jakož i ke zmaření značného úsilí a nákladů, které byly za účelem realizace tohoto veřejného zájmu vynaloženy příslušnými osobami. 5) Domníváme se, že návrhem Metropolitního plánu v současné podobě dochází k negativnímu dotčení příslušných pozemků a vlastnických práv příslušných vlastníků, respektive k</div>					

<div>znehodnocení těchto pozemků a práv, neboť podle stávajícího územního plánu lze v plochách PZO umisťovat například klubovny, zahradní chatky, anebo oplocení umožňující individuální rekreaci a vytváření lokálních komunit důležitých pro zdraví jedince i pro zdraví společnosti.</div> <div>6) Domníváme se, že návrhem Metropolitního plánu v současné podobě dochází k negativnímu dotčení příslušných pozemků a vlastnických práv příslušných vlastníků, respektive k znehodnocení těchto pozemků a práv, neboť zahrádky a zahrádkové osady, nejsou, anebo případně nemusí být, veřejně přístupným územím.</div> <div>7) Domníváme se, že současný návrh Metropolitního plánu je v přímém rozporu s principy legitimního očekávání, neboť návrhem Metropolitního plánu v současné podobě dochází k zásadnímu omezení vlastnických práv a v jeho důsledku ke znehodnocení příslušných pozemků.</div> <div>8) Domníváme se, že současný návrh Metropolitního plánu je na základě výše uvedeného zatížen vadami, pro které by neměl být schválen. Respektive pro které by mělo být vyhověno vzneseným námitkám a připomínkám.</div>					
2245	MHMPXPJ2P3RQ	Připomínka	MHMPXPJ2P3RQ	3008312	Nesouhlas
<div><b>15. Kopec nad Černým mostem (PZO)</b></div> <div>Nad příslušnými parcelami požadujeme v Metropolitním plánu vymezit plochu „Zahrádková osada“, a to minimálně ve stejném rozsahu v jakém jsou nad příslušnými parcelami v aktuálně platném územním plánu hl. m. Prahy vymezeny plochy s funkčním využitím PZO - zahrádky a zahrádkové osady.</div> <div><u>Text zdůvodnění:</u></div> <div>1) Domníváme se, že z mnoha veřejně dostupných studií a veřejně dostupných zdrojů zabývajících se zahrádkovými osadami vyplývá jednoznačná a významná prospěšnost zahrádkových osad.</div> <div>2) Domníváme se, že z výše uvedeného plyne jednoznačný veřejný zájem na tom, aby v Metropolitním plánu byly zachovány plochy „Zahrádková osada“, a to minimálně ve stejném rozsahu jako v současném územním plánu hl. m. Prahy.</div> <div>3) Domníváme se, že zachování „Zahrádkových osad“ v Metropolitním plánu minimálně ve stejném rozsahu jako v současném územním plánu je nejen ve veřejném zájmu, ale vychází i přímo ze zásad územního rozvoje a z příslušné politiky územního rozvoje.</div> <div>4) Domníváme se, že zahrádkové osady jsou důležitým a veřejně prospěšným prvkem města, jejichž zachování a rozvoj v plochách PZO vymezených aktuálním územním plánem je z mnoha důvodů ve veřejném zájmu. Přičemž jedním z těchto důvodů je například i ten, že na současným územním plánem vymezených plochách se aktuálně připravuje realizace tohoto veřejného zájmu. A případným nerefluktováním této skutečnosti v Metropolitním plánu by došlo ke zmaření tohoto veřejného zájmu, anebo ke značnému ztížení uskutečňování tohoto veřejného zájmu na příslušných pozemcích, jakož i ke zmaření značného úsilí a nákladů, které byly za účelem realizace tohoto veřejného zájmu vynaloženy příslušnými osobami.</div> <div>5) Domníváme se, že návrhem Metropolitního plánu v současné podobě dochází k negativnímu dotčení příslušných pozemků a vlastnických práv příslušných vlastníků, respektive k znehodnocení těchto pozemků a práv, neboť podle stávajícího územního plánu lze v plochách PZO umisťovat například klubovny, zahradní chatky, anebo oplocení umožňující individuální rekreaci a vytváření lokálních komunit důležitých pro zdraví jedince i pro zdraví společnosti.</div> <div>6) Domníváme se, že návrhem Metropolitního plánu v současné podobě dochází k negativnímu dotčení příslušných pozemků a vlastnických práv příslušných vlastníků, respektive k znehodnocení těchto pozemků a práv, neboť zahrádky a zahrádkové osady, nejsou, anebo případně nemusí být, veřejně přístupným územím.</div> <div>7) Domníváme se, že současný návrh Metropolitního plánu je v přímém rozporu s principy legitimního očekávání, neboť návrhem Metropolitního plánu v současné podobě dochází k zásadnímu omezení vlastnických práv a v jeho důsledku ke znehodnocení příslušných pozemků.</div> <div>8) Domníváme se, že současný návrh Metropolitního plánu je na základě výše uvedeného zatížen vadami, pro které by neměl být schválen. Respektive pro které by mělo být vyhověno vzneseným námitkám a připomínkám.</div>					
2246	MHMPP0985LDD	Námítka	MHMPP0985LDD	3008280	Nesouhlas
<div><b>Věc: Námítka k návrhu „Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitnímu plánu)“ a k „Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitnímu plánu) na udržitelný rozvoj území“.</b></div> <div>Jsem vlastníkem pozemku pare. č. 512 v katastrálním území Suchdol, jehož součástí je stavba č. p. 82. Dále jsem vlastníkem pozemku pare. č 513 v katastrálním území Suchdol. Zmíněné nemovitosti využívám k bydlení. Jako vlastník pozemku a stavby dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon,, v platném znění, tímto podávám k návrhu „Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitnímu plánu)“ (dále jen „MPP“) a k „Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitnímu plánu) na udržitelný rozvoj území“ (dále jen „WURÚ“) následující námitku:</div>					
<div><b>Námítka k návrhu MPP - článek 129 Letecká doprava</b></div> <div><b>a)</b> Nesouhlasím s navrženým vymezením rozšíření Letiště Václava Havla Praha (dále též LKPR) o navrhovanou paralelní vzletovou a přistávací dráhu RWY 06R/24L, protože v předloženém rozsahu provozu a v kombinaci s navrženou výstavbou a provozem Pražského okruhu se jedná o nepřiměřený zásah do zastavěných území městské části Praha-Suchdol včetně školy a mateřských škol. Rozvoj letiště nebyl řádně prověřen z hlediska skutečných cílových potřeb ČR, návrh rozvoje letiště v MPP neodpovídá aktuálnímu stavu záměru, nebyly zvažovány varianty řešení rozvoje letecké dopravy, nebyl specifikován charakter ani cílový stav rozšířeného letiště, záměr nelze posoudit z hlediska dlouhodobých negativních dopadů a nejsou tedy známy základní skutečnosti odůvodňující zásah do práv obyvatel na ochranu zdraví a majetku v okolí letiště.</div> <div>Zejména nesouhlasím s nesprávným vymezením tzv. ochranného hlukového pásma na nyní zastavěném území městské části Praha-Suchdol včetně areálu ČZU ani s jeho rozšířením u stávající hlavní dráhy RWY 06L/24R, na které odkazuje návrh MPP. Z důvodu zajištění ochrany zdraví obyvatel a standardních životních podmínek pro bydlení v městské části proto požaduji doplnit do čl. 129 odst. (6) se závaznými podmínkami pro rozvoj LKPR (tj. maximální počet startů a přistání za rok, maximální počet startů a přistání za rok v noci, maximální počet startů a přistání za jednu noc a stanovit další podmínky provozu letiště tak, aby nadlimitní venkovní hluk nezasáhl stávající zastavěná území městské části s funkcí bydlení, školství, zdravotnictví. Dále požaduji stanovit podmínku pro vymezení ochranného hlukového pásma letiště LKPR (OHP) - zajištění ochrany obyvatel v okolí LKPR před leteckým hlukem s přihlédnutím k nepřesností výpočtu limitních izofon a nepřesností měření hluku +/- 3 dB.</div> <div><b>b)</b> Návrh MPP nesplňuje úkoly vyplývající z nadřazené územně plánovací dokumentace ve vztahu k paralelní dráze LKPR, zejména co se týče požadavku na stanovení opatření zmírňujících negativní vlivy tohoto záměru. Žádám proto, aby byly úkoly vyplývající ze zásad územního rozvoje v MPP respektovány a aby návrh MPP byl doplněn a upřesněn podle aktuální podoby záměru. Dále požaduji, aby bylo přepracováno WURÚ ve vztahu k záměru na rozšíření letiště tak, aby vycházelo z aktuálně připravované podoby záměru a aby byly posouzeny zejména kumulativní a synergické vlivy aktuálního záměru na rozšíření LKPR na území hl. m. Prahy.</div> <div><b>Odůvodnění námitky (1. část - pozn. pořizovatele):</b></div> <div>Vzhledem k tomu, že ani z upraveného návrhu pro veřejné projednání není jednoznačné, zda a jak bylo v upraveném návrhu MPP reagováno na změnu původního záměru z roku 2006 na letiště se třemi dráhami na výstavbu letiště se dvěma dráhami, uplatňuji výše uvedenou připomínku.</div> <div>Z procesu přípravy stavby vyplývá, že investorem byla v roce 2016 Ministerstvu životního prostředí (MŽP) předložena změna záměru na letiště pouze se dvěma drahami, na základě které bylo následně dne 27. ledna 2017, č. j. 50446/ENV/16, prodlouženo stanovisko Ministerstva životního prostředí k posouzení vlivů provedení záměru na životního prostředí.</div> <div>Pokud nebyla změna záměru ze strany investora během přípravy návrhu MPP projednána s HMP a jsou pochybnosti o podobě letiště, požaduji v rámci přípravy MPP vyžádat oficiální stanovisko od investora v této věci. Jsem přesvědčena, že u této zásadní dopravní stavby s trvalým dopadem na území Prahy je nezbytné zahrnout do MPP a řádně posoudit aktuálně připravovanou podobu záměru, pro kterou je dokonce zpracována dokumentace pro ÚR a byla podána žádost o vydání ÚR na stavební úřad.</div> <div>V souvislosti se změnou letiště se dvěma drahami z roku 2016 upozorňuji na skutečnost, že :</div> <div>- zrušení přistávací a vzletové dráhy RWY 12/30 není z hlediska Prahy možné považovat za nepodstatnou změnu záměru,</div> <div>- změna nebyla ke škodě věci žádným způsobem projednána s dotčenými městskými částmi a veřejností.</div> <div>- pro uvedenou změnu jsou investorem zpracovány relevantní a dostatečné podklady,</div> <div>- změna zcela jednoznačně ovlivní vyhodnocení vlivů záměru na okolí, dojde ke změně podmínek v okolním území,</div> <div>- zcela markantní je nevyhnutelná změna území dotčeného hlukem, tedy změna oblasti SL1 a dokonce i navrhovaných ochranných hlukových pásem, což má dopad na možnosti využití okolního území, zastavitelnost území a ceny pozemků. V okolí zrušené dráhy se podmínky samozřejmě výrazně zlepší, převedením 100% provozu na paralelní dráhy se jejich okolí zase logicky zhorší,</div> <div>- zcela prokazatelně jsou tedy k dispozici nové znalosti o záměru, které nebyly známy v roce 2006 resp. 2011,</div> <div>- jsou nové technologie v letecké dopravě,</div> <div>- Zásady Středočeského kraje v aktuální podobě neobsahují žádnou z uvažovaných variant rozšíření letiště,</div> <div>- na výše uvedených argumentech nemohou nic změnit ani rozporuplná stanoviska MŽP ze dne 27., ledna 2017, č. j. 50446/ENV/16, a závazné stanovisko k ověření souladu ze dne 4. 8. 2017 pod č. j. MZP/2017/710/120, které ve věcných podmínkách pro realizaci některé změny záměru zohlednilo a jiné nikoliv. MŽP například na základě nových informací z roku 2016 považovalo za nutné aktivně zasáhnout do podmínky pro počet dočasných toalet na stavbě během realizace ale zrušení dráhy 12/30 a změnu kapacity záměru zcela opominulo.</div> <div>Za těchto podmínek požaduji aktualizaci záměru v MPP a provedení řádného vyhodnocení vlivů.</div>					
2246	MHMPP0985LDD	Námítka	MHMPP0985LDD	3008284	Nesouhlas
<div><b>Věc: Námítka k návrhu „Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitnímu plánu)“ a k „Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitnímu plánu) na udržitelný rozvoj území“.</b> (viz ID 3008280 - pozn. pořiz.)</div> <div><i>Odůvodnění námitky: (pokrač. - pozn. pořiz.):</i></div> <div>Dále uvádím:</div> <div><b>a)</b> ZÚR HMP vymezují území městské části Praha-Suchdol, jakož i dalších městských částí (například Praha-Lysolaje či Praha-Nebořice) do oblastí zasažené provozem letiště Ruzyně (SL/1)</div>					

2246	MHMPP0985LDD	Námitka	MHMPP0985LDD	3008285	Nesouhlas	<p>s tím, že rozšíření letiště o novou paralelní dráhu bude mít negativní dopady na stávající využití území a může omezit rozvoj a budoucí způsob využití území ve vymezené oblasti. Návrh MPP vymezuje koridor pro navrhovanou paralelní vzletovou a přistávací dráhu RWY 06R/24L LKPR, která má zajistit vyšší kapacitu jeho dráhového systému. Záměr na rozšíření letiště v Ruzyni o paralelní vzletovou a přistávací dráhu RWY 06R/24L (dále také jen „záměr“) by také dle akustické studie ve WURÚ zásadním způsobem rozšířil a zvýšil letecký hluk na území městské části, který by zhoršil životní prostředí, kvalitu bydlení i zdraví obyvatel městské části. Předložený návrh MPP pouze trvale a ve zcela nepřiměřeném rozsahu podřizuje život obyvatel městské části provozním potřebám letiště, a proto požadují řádně a závazně vymezit provoz rozšířeného letiště v čl. 129 MPP alespoň tak, aby stávající zastavěná území městské části s funkcí bydlení, školství, zdravotnictví, nebyla zasažena nadlimitním denním nebo nočním leteckým hlukem ve venkovním prostoru.</p> <p><b><u>Námitky k návrhu „Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitnímu plánu)“ a k „Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitnímu plánu) na udržitelný rozvoj území“.</u></b> (viz <b>ID 3008280 – pozn. pořiz.</b>)  <i>Odůvodnění námitky: (pokrač. - pozn. pořiz.)</i></p> <p><b>b)</b> Namítám, že i ve vztahu k paralelní dráze, která je součástí dopravní infrastruktury, platí úkoly stanovené ZÚR HMP pro podrobnější územně plánovací dokumentaci a pro následné rozhodování o změnách v území. I pro tento záměr tedy byly stanoveny v ZÚR HMP následující podmínky:</p> <p>a) v rámci vymezeného koridoru nebo plochy dopravní infrastruktury je třeba umístit dopravní stavbu tak, aby její průběh nebo poloha adekvátně zohlednila urbanistické, přírodní a kulturní hodnoty při současném respektování účelu, funkce a parametrů navržené stavby a požadavků na její ekonomičnost a bezpečnost,</p> <p>b) umístění dopravní stavby je třeba řešit tak, aby byly minimalizovány negativní vlivy stavby na okolní zastavěné území, zejména s funkcemi bydlení, školství, zdravotnictví atd. Dle územně technických podmínek a ekonomičnosti návrhu řešit takové případy formou návrhu tunelových úseků, nebo návrhem vhodných opatření pro ochranu zastavěných území před negativními účinky dopravy, zejména hluku (protihlukové stěny, vály či pásy zeleně atd.).</p> <p>V tomto případě mám za to, že pořizovatel uvedené úkoly nerespektoval, neboť sice záměr paralelní dráhy převzal, avšak žádná konkrétní opatření požadovaná v ZÚR HMP nevymezuje. V tomto směru lze poukázat zejména na znění čl. 129 výroku textové části návrhu MPP, který stanoví základní koncepci letecké dopravy. Ve vztahu k rozšíření letiště toto ustanovení pouze uvádí, že „MPP vymezuje koridor pro navrhovanou paralelní vzletovou a přistávací dráhu RWY 06R/24L Letiště Václava Havla Praha, která zajistí vyšší kapacitu jeho dráhového systému.“</p> <p>Nijak se však nezabývá dopady tohoto záměru na dotčené území ani nestanoví žádné omezující podmínky či opatření.</p> <p><b><u>Námitky k návrhu „Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitnímu plánu)“ a k „Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitnímu plánu) na udržitelný rozvoj území“.</u></b> (viz <b>ID 3008280 – pozn. pořiz.</b>)  <i>Odůvodnění námitky: (pokrač. - pozn. pořiz.)</i></p> <p><b>c)</b> Z akustické studie, která byla zpracována jako příloha VVURÚ, přitom vyplývá, že záměr rozšíření letiště o paralelní vzletovou a přistávací dráhu RWY 06R/24L zásadním způsobem zvýší letecký hluk mj. na území městské části Praha-Suchdol, a tím zhorší životní prostředí a vlivy na veřejné zdraví. Ve VVURÚ se uvádí, že na území městské části Praha-Suchdol se nachází druhý nejvyšší počet obyvatel v obytných plochách nadlimitně ovlivněných provozem letecké dopravy (2 115 obyvatel v denní době). Z tohoto důvodu žádám, aby byly v rámci výroku MPP (nejlépe v čl. 129) stanoveny takové omezující podmínky a kompenzační opatření, která zabezpečí, že stávající zastavěné území městské částí Praha-Suchdol nebude zasaženo nadlimitním hlukem z letecké dopravy. V této souvislosti je nutno uvést, že návrh ochranného hlukového pásma zmiňovaný ve VVURÚ nezajišťuje ochranu obyvatel před nadlimitním hlukem z letecké dopravy.</p> <p><b><u>Námitky k návrhu „Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitnímu plánu)“ a k „Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitnímu plánu) na udržitelný rozvoj území“.</u></b> (viz <b>ID 3008280 – pozn. pořiz.</b>)  <i>Odůvodnění námitky: (pokrač. - pozn. pořiz.)</i></p> <p><b>d)</b> Dále namítám:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Z hlediska zpracovaného VVURÚ je dále nutno namítnout, že vyhodnocení vlivů záměru vychází z dokumentace EIA z roku 2011 a souhlasného stanoviska Ministerstva životního prostředí ze dne 26. 10. 2011, č. j. 68161/ENV/11, které však neodpovídají současnému stavu přípravy záměru, a jsou proto pro posuzování vlivů záměru zcela nevhodná. Současná podoba záměru, předložená oficiálně v roce 2016 v rámci řízení o prodloužení platnosti stanoviska EIA, se od předchozí verze záměru z roku 2011 liší například vtom, že má být původní dráha prodloužena, nová dráha zkrácena, příčná dráha zrušena a rovněž posuzovaná kapacita (počet letů i počet cestujících) má být jiná. Z tohoto důvodu tedy žádám,</li> <li>aby byla posouzena aktuální verze záměru a aby bylo v tomto směru přepracováno také VVURÚ. Doporučuji využít jako podklad tyto aktuální údaje LKPR o předpokládaných požadovaných kapacitách rozšířeného LKPR z roku 2016; celkový počet startů a přistání za rok 258 225 pohybů, počet startů a přistání za rok v noci 12 296 pohybů, stanovit je jako maximální kapacity LKPR a omezit počet pohybů za jednu noc na 40. Jedná se o údaje stanovené přímo LKPR na základě nové podoby letiště a neměly by tím být omezeny potřeby rozvoje letiště.</li> <li>- s ohledem na zkrácení dráhy, snížení rozsahu provozu a při porovnání s dosavadním provozem na hlavní dráze je požadavek na omezení a předefinování navrhovaného OHP realizovatelný,</li> <li>- záměr v rozporu s požadavky PÚR ČR, ZÚR HMP a zadáním není nadále řádně vymezen ani omezen a umožňuje neustálý nárůst letecké dopravy na obou paralelních drahách, není vůbec specifikován požadovaný charakter letiště ani cílový stav letiště z hlediska reálných potřeb a únosnosti územ a v podobě dle návrhu MPP zvyšuje nepřiměřeně zdravotní rizika obyvatel a omezuje užívání nemovitostí,</li> <li>- dále lze upozornit na skutečnost, že lokalita 383/Suchdol“ je v návrhu MPP vymezena s cílem „Dotvořit a posilovat citový charakter zastavitelné stavební, stabilizované, obytné lokality Suchdol se strukturou zahradního města.“ Tento cílový charakter lokality však nemůže být naplněn, jestliže bude její území zatíženo nadlimitním hlukem z letecké dopravy. Návrh MPP na tuto skutečnost zcela rezignuje a krycí list uvedené lokality ani nijak neuvádí, že se jedná o oblast zasaženou leteckým hlukem.</li> <li>- MPP v rozporu se zadáním a ZÚR HMP neřeší problematiku území dotčených hlukem,</li> <li>- záměr uvedený v MPP není ani v souladu se ZÚR Středočeského kraje z roku 2017.</li> </ul> <p>Upozorňuji dále na skutečnost, že v mezidobí od vydání Aktualizace č. 1 ZÚR HMP v roce 2014 došlo k dalším změnám, které budou mít vliv na celkovou zátěž dotčeného území, včetně území městské části Praha-Suchdol. Zastupitelstvo Středočeského kraje totiž usnesením č. 054-12/2014/ZK ze dne 23. 6. 2014 a 27. 6. 2014 rozhodlo o pořízení 2. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, jejímž předmětem je také vymezení veřejně prospěšné stavby D300 „plocha rozvoje letiště Praha-Ruzyně,“ na území Středočeského kraje. Dne 26. 4. 2018 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 022-13/2018/ZK o vydání 2. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, a to včetně vymezení uvedené veřejně prospěšné stavby a návrhu na prodloužení stávající dráhy. Je zřejmé, že tento záměr nadmístního významu může mít vlivy nejenom na území obcí ve Středočeském kraji, ale také na území hl. m. Prahy, včetně území městské části Praha-Suchdol, a to v kombinaci s vymezením nové paralelní dráhy letiště v MPP. Z tohoto důvodu žádám, aby v rámci MPP byly důkladně vyhodnoceny vlivy celkového návrhu rozvoje LKPR na životní prostředí. Záměr tedy není koordinován se Středočeským krajem, který schválil záměr na prodloužení současné dráhy z 3 715 m na 4 000 m umožňující do budoucna větší využití této dráhy, posouzení vlivů prodloužené dráhy na okolí ale dosud neproběhlo.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- návrh záměru v MPP vychází ze zastaralých podkladů, prognóz i představ o rozvoji letiště z roku 2006 - 2009,</li> <li>- MPP nezohledňuje ani neposuzuje změny v záměru dlouhodobě připravované a předložené oficiálně Ministerstvu životního prostředí v rámci prodloužení platnosti stanoviska EIA k záměru v roce 2016 (zkrácení paralelní dráhy, zrušení příčné dráhy RWY 13/31, přenesení veškerého provozu nad Suchdol), vzhledem k jednostranným změnám záměru ze strany LKPR, provedeným bez ohledu na původní stanovisko EIA z 26.10.2011 a garanci generálního ředitele letiště k opatřením ke snížení hluku z provozu letiště Praha, zn. KGŘ ! 9621 RSM 16800 2007/IRS/ZPR ze dne 20.11.2007 poskytnutou při projednávání dokumentace EIA, je nezbytné upřesnit a závazně stanovit podmínky rozvoje letiště,</li> <li>- návrh ochranného hlukového pásma uváděný ve WURÚ s odkazem na dokumentaci EIA naprosto nezajišťuje ochranu obyvatel před leteckým hlukem (v návrhu není zohledněna nepřesnost výpočtu izofon ani následná nepřesnost případných kontrolních měření hluku ve výši +-3dB, tedy v rozsahu dvojnásobku počtu startujících či přistávajících letadel (!) a bohužel ani není zohledněna skutečnost, že kritická oblast mezi drahami, kde se nachází mateřské školy a základní škola, může být s ohledem na předchozí nepřesnosti a nejistoty zcela reálně dotčena nadlimitním, nebo jen o málo nižším hlukem, zato ale ve dne v noci.</li> </ul> <p><b><u>Námitky k návrhu „Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitnímu plánu)“ a k „Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitnímu plánu) na udržitelný rozvoj území“.</u></b> (viz <b>ID 3008280 – pozn. pořiz.</b>)  <i>Odůvodnění námitky: (pokrač. - pozn. pořiz.)</i></p> <p><b>e)</b> Nejsou splněny úkoly z Politiky územního rozvoje</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- MPP neupřesňuje dlouhodobé potřeby letiště a následně tedy nemůže být odpovědně řešen ani rozvoj okolních obcí, pokud není zřejmé, jaký záměr posuzujeme. Jedná se o nedostatek, který není řešen dlouhodobě, návrh MPP pouze konstatuje plochu, zakresluje jakousi novou dráhu bez uvedení délky, neuvádí předpokládaný cílový počet cestujících, počet pohybů na letišti, rozsah nákladní dopravy, nic neomezuje ani nepožaduje. Text návrhu v čl. 129 „,letiště je uzavřený areál sloužící! pro vzlety, přistání, odbavování letadel, cestujících a nákladu a další provozně technické funkce ...“ je obecně pravdivý, ale nedostatečný popis stejně jako text ohledně kapacity letiště, že nová dráha „zajistí vyšší kapacitu.</li> <li>- MPP žádným způsobem neupřesňuje ani nevymezuje oblast SL 1 zasaženou provozem letiště podle původních ani současných podkladů o rozvoji letiště. Jsou navrhovány transformační a rozvojové plochy pro bydlení v území s předpokládaným nadlimitním hlukem, vzhledem k absenci zakreslení oblasti SL1 do výkresů je splnění úkolů nepřezkoumatelné.</li> <li>- namítám, že tvrzení, že na celém území Prahy platí všechny limity plynoucí z platné legislativy včetně limitů hlukových a emisních, je zavádějící, protože návrh MPP předpokládá rozšíření OHP, kde nebudou limity hluku nemusí být dodrženy,</li> <li>- současně nebyl splněn úkol „umístění dopravní stavby je třeba řešit tak, aby byly minimalizovány negativní vlivy stavby na okolní zastavěná území. Umístění a posouzení záměru na základě zastaralých a nesprávných podkladů z roku 2006 s předpokládaným provozem k roku 2020 a navíc bez jakéhokoliv vymezení předpokládaného max. rozsahu provozu, neumožňuje posoudit jeho dlouhodobé vlivy a dopady na okolní území a tedy ani</li> </ul>
2246	MHMPP0985LDD	Námitka	MHMPP0985LDD	3008286	Nesouhlas	
2246	MHMPP0985LDD	Námitka	MHMPP0985LDD	3008287	Nesouhlas	
2246	MHMPP0985LDD	Námitka	MHMPP0985LDD	3008288	Nesouhlas	



2246	MHMPP0985LDD	Námítka	MHMPP0985LDD	3008289	Nesouhlas
2246	MHMPP0985LDD	Námítka	MHMPP0985LDD	3008290	Nesouhlas
2247	MHMPP097P1PU	Námítka	MHMPP097P1PU	3008324	Nesouhlas

neumožňuje hledat případná řešení provozu s minimálními a přijatelnými dopady.

**Námítky k návrhu „Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)“ a k „Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) na udržitelný rozvoj území“.** (viz **ID 3008280 – pozn. pořiz.**)  
*Odůvodnění námítky: (pokrač. - pozn. pořiz.)*

**f)** Není splněn úkol ze ZÚR Prahy bod. 5.3.1. pro podrobnější územně plánovací dokumentaci „upřesnit vymezení letiště Praha-Ruzyně". Kromě plochy a zakreslení koridoru pro dráhu není záměr ani jeho dopady (OHP, SL/1) žádným způsobem upřesněn a obecně vymezený a měnící se záměr neumožňuje následně provést řádné VVURÚ.

**Námítky k návrhu „Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)“ a k „Vyhodnocení vlivů návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) na udržitelný rozvoj území“.** (viz **ID 3008280 – pozn. pořiz.**)  
*Odůvodnění námítky: (pokrač. - pozn. pořiz.)*

**g)** Není splněn úkol ze zadání MPP - bod A 3.1.7. Letecká doprava „V souladu s PÚR ČR 2008 návrh upřesní podmínky pro přestavbu a zkapacitnění letiště Praha-Ruzyně ...“. Záměr nebyl zpřesněn, nejsou zohledněny změny záměru ani vývoj letecké dopravy, není stanovena výhledová kapacita záměru ani únosnost okolního území. Jedná se v kontextu se změnou záměru v roce 2016 o zásadní pochybení.

I.

**LEGITIMACE ÚČASTNÍKA K PODÁNÍ NÁMITEK**

- Společnost je vlastníkem pozemků parc. č. 744/7, parc. č. 744/159 a parc. č. 744/160, zapsaných na LV 395 v k.ú. Kolovraty, obce Praha
- Dle návrhu na vydání Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) zveřejněného v upraveném znění dne 26.4.2022 („Návrh“) je výše uvedený pozemek parc. č. 744/7 („Pozemek“) zahrnut do rozvojové plochy č. 413/274/2292, čímž dochází k zásadní změně ve funkčním využití Pozemku.
- Na základě výše uvedeného je zřejmé, že společnost je vlastníkem Pozemku, který je přímo dotčen Návrhem, a je proto osobou oprávněnou k podání námitek proti Návrhu.

II.

**POPIS SOUČASNÉHO STAVU A NAVRHOVANÝCH ZMĚN**

**4.** Dle Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy schváleného usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9.9.1999, ve znění pozdějších změn („Územní plán“), je Pozemek rozdělen na čtyři části s odlišným funkčním využitím. Většinová část Pozemku je zahrnuta do plochy se všeobecným smíšeným funkčním využitím (SV-F), **ve které je přípustné jako hlavní využití umísťování staveb pro bydlení**. Druhá část pozemku spadá do plochy ostatního zvláštního občanského vybavení (ZVO), která je určena pro obchod, služby a obdobnou výstavbu občanské vybavenosti. Zbývající plochy zasahují pouze nepatrnou část Pozemku a nejsou tak pro účely podání námitek proti Návrhu relevantní.

**5.** Návrh současné funkční využití nerespektuje. Nově je navrhováno zařazení celého Pozemku do rozvojové plochy č. 413/274/2292 s produkčním využitím. **V produkčních lokalitách je však vyloučeno umísťovat stavby pro bydlení a občanskou vybavenost**, které by závažně omezovaly produkční využití území. Na žádné části Pozemku by tak nadále nebyla přípustná obytná výstavba, proto vlastník se zařazením Pozemku do produkční lokality nesouhlasí.

IV.

**Z důvodů výše uvedených účastník navrhuje, aby byl Pozemek zahrnut do plochy zastavitelné obytné, případně aby byl zachován současný stav dle Územního plánu, kdy část pozemku bude zahrnuta do plochy obytné a část zůstane součástí plochy produkční.**

III.

**ODŮVODNĚNÍ NÁMITEK**

**6.** Vlastník tímto podává námítky proti Návrhu, a to z následujících důvodů:

**a) navrhovaná změna využití území není řádně odůvodněna; a**

**b) navrhovaná změna využití území je neproporcionální a představuje nepřipustný zásah do**

**vlastnického práva k Pozemku.**

**7.** K výše uvedeným bodům uvádí vlastník následující:

**a) K NEDOSTATEČNÉMU ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY VYUŽITÍ ÚZEMÍ**

**8.** Současný Územní plán stanoví funkční využití většinové části Pozemku k výstavbě pro bydlení, zatímco dle Návrhu je výstavba pro bydlení nepřípustná. Přestože se jedná o zásadní změnu ve využití území, která znamená podstatný zásah do vlastnického práva k Pozemku a výrazný pokles jeho hodnoty, je změna navrhována bez jakéhokoliv relevantního zdůvodnění v rozporu s § 68 odst. 3 ve spojení s § 174 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.

**9.** V odůvodnění krycího listu lokality č. 274 - Kolovraty („MČ Kolovraty“) je uveden pouze zjednodušený popis navrhovaného využití území a jeho předpokládané důsledky v souvislosti se zábořem zemědělského půdního fondu č. 1311/274/01. **Klíčové skutečnosti však odůvodnění zcela opomíjí. Především není uvedeno, z jakého důvodu je žádoucí odchýlení se od současného využití území stanoveného Územním plánem, přestože nedošlo ke změně ve stavu území.**

**10.** Vzhledem k závažnosti zásahu do vlastnického práva, ke kterému by došlo zákazem obytné výstavby na Pozemku, je odůvodnění krycího listu zcela nedostatečné. **Odůvodnění je však také věcně nesprávné, protože navrhované řešení je naprosto nevyhovující vzhledem ke skutečným poměrům a charakteristice dotčené lokality.**

**11.** Návrh je předně založen na nesprávném posouzení současného funkčního využití území dle Územního plánu. Jelikož posouzení současného stavu je základním předpokladem, ze kterého vychází zdůvodnění jakékoliv změny, odůvodnění změny založené na nesprávném posouzení současné situace lze považovat za nesprávné bez dalšího.

**12.** Návrh je též v rozporu s požadavkem Ústavního soudu, dle kterého mají orgány územní samosprávy při územním plánování přihlížet k současnému způsobu využití pozemku dotčeného navrhovanou změnou ^ V důsledku pochybení při vymezení současného využití Pozemku je zřejmé, že k současnému stavu dle Územního plánu nemohlo být řádným způsobem přihlédnuto při přípravě Návrhu.

**13.** V odůvodnění krycího listu je pouze stručně uvedeno, že daná lokalita je dle současné úpravy určena pro smíšené využití a výstavbu areálů a komplexů specifických funkcí. Takové konstatování je však velmi zjednodušené vzhledem k tomu, že Pozemek je dle Územního plánu rozdělen na čtyři části s různými druhy funkčního využití.

**14.** Přestože funkční využití většinové části Pozemku je dle Územního plánu označeno jako využití všeobecné smíšené, jako jedno z hlavních využití uvádí též výstavbu pro bydlení. **Tuto skutečnost odůvodnění zcela opomíjí, čímž vyvolává mylný dojem, že k podstatné změně ve funkčním využití Pozemku nedochází.** Patrně z tohoto důvodu není nijak zdůvodněno, z jakého důvodu je navrhována změna obytné plochy na plochu produkční.

**15.** **Řádné odůvodnění této změny je nezbytné o to více v situaci, kdy navrhovaná změna je v přímém rozporu s deklarovanými principy Metropolitního plánu, konkrétně se snahou o řešení bytové krize zachováním obytných lokalit dle Územního plánu.**

**16.** V odůvodnění krycího listu je dále uvedeno, že vymezení produkční plochy přispěje ke vzniku nových pracovních míst v lokalitě, aniž by bylo nejprve objasněno, zda je zvýšení pracovní nabídky v MČ Kolovraty skutečně potřeba.

**17.** Při znalosti místních poměrů je totiž možné jednoznačně konstatovat, že není. **Uvedený závěr má oporu též v nedávno provedené demografické studii, z níž je patrné, že míra nezaměstnanosti v MČ Kolovraty je výrazně nižší, a to i ve srovnání s hlavním městem Prahou jako celkem.** V případě vzniku nových pracovních míst by proto nabídka převyšovala poptávku a místa by zůstala neobsazená. Jelikož snaha o zvýšení pracovních příležitostí na území MČ Kolovraty není potřebná, nemůže být relevantním důvodem pro změnu funkčního využití Pozemku.

**18.** Vzhledem k reálným poměrům v území by bylo na Pozemku, v případě vyloučení obytných staveb, možné nadále uvažovat pouze o výstavbě skladovacích hal, které však významný nárůst pracovní nabídky přinést nemohou. **Nejen, že snaha o vznik nových pracovních míst není důvodná, ale navrhovaná změna ani není reálně způsobilá ke zvýšení pracovní nabídky přispět.**

**19.** **Situace je však naprosto odlišná v případě nabídky bydlení.** Praha se v posledních letech potýká s bytovou krizí, kdy poptávka výrazně převyšuje nabídku. Jelikož nezaměstnanost v Praze je velmi nízká a není potřeba ji více snižovat, pozornost by měla být zaměřena právě na podporu nové obytné výstavby. Navrhovaná změna obytné lokality na produkční se jeví jako zcela nelogická a nijak nepřispívá k řešení skutečného problému.

**20.** Vznik nových pracovních míst by měl dle odůvodnění přispět ke snížení nutnosti cestování za prací. Vzhledem k podprůměrné úrovni nezaměstnanosti obyvatel MČ Kolovraty lze však důvodně předpokládat, že nově vzniklá pracovní místa by byla případně obsazena osobami žijícími mimo MČ Kolovraty. Z tohoto důvodu zařazení Pozemku do produkční plochy nepřispěje ke snížení nezbytnosti dojíždky za prací, ale naopak k jejímu zvýšení. Vznik nových pracovních míst v MČ Kolovraty přinese pouze zvýšenou dopravu.

**21.** S ohledem na blízkost obytných lokalit a značnou dopravní vytiženost i za současného stavu, dojde v konečném důsledku také ke zhoršení kvality života obyvatel a ke snížení hodnoty okolních pozemků.

**22.** MČ Kolovraty je pak typickou lokalitou na okraji hlavního města Prahy, která slouží prakticky výlučně k bydlení a jejíž obyvatelé již nyní za prací v drtivé většině případů dojíždějí. Zařazení Pozemku do produkční plochy tuto skutečnost může zmírnit (pokud vůbec) naprosto minimálně.

**23.** Opačný případ než MČ Kolovraty je například nedaleká obec Vestec, kde se kromě silné obytné zástavby nachází i silná průmyslová výstavba. Taková situace však v případě MČ Kolovraty absentuje. Viz srovnání obou obvodů obcí se zvýrazněním rozsahu průmyslové zástavby:

**24.** z daného srovnání je zřejmé, že na území obce Vestec se nachází řada rozsáhlejších průmyslových ploch a je tedy zřejmé, že část pracovních míst na území dané obce je vytvářena

lokálně. Naopak u MČ Kolovraty je zřejmé, že průmyslové plochy jsou zastoupeny naprosto minimálně.

**25. MČ Kolovraty je tedy dlouhodobě a z většinové části využívána primárně k bydlení. Územní plán tuto skutečnost reflektuje a snaha o zachování současného stavu je zřejmá i z Návrhu obecně. S ohledem na absenci odůvodnění není zřejmé, z jakého důvodu Pozemek představuje výjimku, když vznik produkční lokality navíc nerespektuje a nezapadá do celkového charakteru území.**

**26.** Pozemek je ve všech ohledech vhodný pro obytnou výstavbu. Je nepochybné, že za účelem zajištění dostatečné občanské vybavenosti musí být v okolí obytných staveb také stavby pro obchod a ostatní služby. Územní plán tuto potřebu řeší zařazením části Pozemku pro výstavbu občanské vybavenosti, zatímco většinou část určuje k výstavbě obytné. Toto řešení lze považovat za dostatečné. Bylo by zbytečné, aby celý Pozemek nadále sloužil pouze pro produkční využití, když nic nebrání tomu, aby byl určen současně pro využití komerční i obytné. Současné funkční využití Pozemku umožňuje největší využití potenciálu rozvoje území a je tak žádoucí jej zachovat.

**27.** Dle odůvodnění krycího listu má navrhovaná produkční plocha sloužit jako oddělení obytné části od Pražského okruhu. Ani tento argument však není dostatečný k odůvodnění navrhovaného zákazu obytné výstavby na celém Pozemku. **S výstavbou komunikace počítá Již současný Územní plán, přesto je obytná výstavba v dané lokalitě povolena. Existence Pražského okruhu tak bez dalšího nevylučuje bytovou výstavbu na Pozemku.**

**28. S ohledem na výše uvedené je zřejmé, že změna ve funkčním využití Pozemku není řádně odůvodněná ani důvodná.** Návrh je proto v rozporu s požadavky srozumitelnosti a transparentnosti, které jsou dle Nejvyššího správního soudu („NSS“) „zcela samozřejmým a zásadním předpokladem pro dodržení zákonem stanoveného postupu“ na úseku územního plánování, kdy „na srozumitelnosti a jednoznačnosti obsahu každé změny územního plánu je nutno trvat, zvláště pak v případě územního plánu hlavního města Prahy, a to vzhledem k problematickému postavení hlavního města Prahy v územním plánování.

**b) K NEPŘÍPUSTNOSTI ZÁSAHU DO VLASTNICKÉHO PRÁVA**

**29.** Navrhovaná změna funkčního využití Pozemku již dle judikatury NSS sama o sobě představuje podstatný zásah do vlastnického práva k Pozemku =. V souladu se současným Územním plánem byla na většinové části Pozemku naplánována bytová výstavba, která je nově navrhována jako nepřipustná. Neobytná část Pozemku je poté plánována pro komerční výstavbu. Zcela v souladu s Územním plánem tak bude zachována polyfunkčnost využití území, když bude provedena žádoucí výstavba pro bydlení doplněná o výstavbu pro obchod a služby.

**30.** Za účelem realizace záměru, včetně obytné výstavby, bude zahájeno územní řízení (aktuálně jsou vyřizována příslušná závazná stanoviska) a vlastníkem již pro tento záměr byly vynaloženy značné finanční investice. Zákaz obytné výstavby na Pozemku by tak pro vlastníka představoval nejen znehodnocení již vynaložených nákladů a snížení hodnoty Pozemku samotného, ale i faktickou nemožnost jakéhokoliv užitečného využití Pozemku při zachování hodnoty okolních pozemků. Navrhovanou zásadní změnou ve funkčním využití by proto došlo k nepřipustnému popření podstaty a smyslu vlastnického práva k Pozemku.^ V dané situaci by tak bylo hrubě nespravedlivé požadovat, aby vlastník omezení v navrhované míře strpěl.

**31.** Dle konstantní judikatury NSS musí být zásah do vlastnického práva územním plánem proporcionální. Zásah je tak přípustný pouze tehdy, pokud má ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod a je činěn v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším a nediskriminačním způsobem s vyloučením libovůle. Zásahy přesahující spravedlivou míru jsou možné při splnění podmínky subsidiarity a minimalizace zásahu. Všechny podmínky musí být splněny kumulativně.^ **Vzhledem k tomu, že podmínky proporcionality zásahu do vlastnického práva nejsou splněny, představuje Návrh nepřipustný zásah do vlastnického práva k Pozemku**

**32.** K jednotlivým složkám testu proporcionality pak uvádí vlastník následující:

**33. K legitimním a zákonným cílům**

**33.1** Jak bylo uvedeno výše v souvislosti s nedostatečným odůvodněním Návrhu, je zřejmé, že **není dán ústavně legitimní a zákonný důvod pro odchýlení se od současného funkčního využití dle Územního plánu, když nedošlo k žádné zrněné v území.**

**33.2** Změnu není možné odůvodnit vznikem nových pracovních míst, když zvýšení pracovní nabídky není v MČ Kolovraty potřeba, naopak by bylo kontraproduktivní (viz výše).

**33.3** To platí i u oddělení obytné části od pozemní komunikace, když tato situace je řešena již Územním plánem vhodnějším a dostatečným způsobem rozdílným využitím Pozemku tak, že plocha určená pro obytnou výstavbu se nachází ve větší vzdálenosti od plánované výstavby komunikace.

**34. K nezbytně nutné míře**

**34.1 Zařazení celého Pozemku do produkční plochy nelze považovat za zásah do vlastnického provedený v nezbytně nutné míře.** Územní plán povoluje obytnou výstavbu a zároveň zajišťuje oddělení obytných částí od Pražského okruhu. Vzhledem k tomu, že se nijak nezměnily poměry v území (resp. Návrh ani neuvádí, že by k takové změně došlo), není dán důvod pro zavedení přísnější regulace. Dle současného Územního plánu je potom zřejmé, že požadovaného cíle lze dosáhnout i úpravou pro vlastníka méně zatěžující.

**34.2** Budoucí existence Pražského okruhu včetně jeho plánované trasy byla známa již v době pořizování Územního plánu. **Funkční využití Pozemku proto muselo být navrženo s ohledem na plánovanou výstavbu okruhu v jeho blízkosti.** I přes to, že plánovaná výstavba Pražského okruhu včetně jeho vlivu na okolí musela být předmětem posouzení již při přípravě Územního plánu (resp. jeho následných změn), je na Pozemku obytná výstavba od počátku platnosti Územního plánu přípustná.

**34.3** Dle § 5 odst. 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), jsou obce též povinny soustavně sledovat uplatňování územně plánovací dokumentace a dojde-li ke změně podmínek, na základě kterých byla vydána, pořídit její změnu, což potvrzuje i judikatura NSS.

**34.4** Nepatrná změna Územního plánu týkající se výstavby Pražského okruhu byla schválena usnesením č. 22/18 Zastupitelstva hl. m. Prahy dne 25.11.2004. Předmětná změna Z0950/00 se týkala změny časového horizontu počátku výstavby a zařazení stavby do veřejné prospěšným staveb. Vzhledem k tomu, že stavba byla přefazena do dřívějšího časového horizontu, než se původně předpokládalo, bylo možné předpokládat, že výstavba Pražského okruhu v blízkosti Pozemku skutečně vznikne. **Ani poté však nedošlo ve vztahu k Pozemku ke změně ve funkčním využití území.**

**34.5 Na základě výše uvedeného je zřejmé, že plánovaná výstavba Pražského okruhu byla opakovaně posouzena jako slučitelná s obytnou výstavbou na Pozemku.** Je proto zřejmé, že Návrh nepředstavuje zásah do vlastnického práva provedený v nezbytně nutné míře. Z tohoto důvodu je Návrh též v přímém v rozporu se zásadou vyjádřenou v § 4 odst. 1 stavebního zákona, která ukládá orgánům územního plánování povinnost postupovat tak, aby dotčené osoby byly zatěžovány co nejméně.

**35. K nejšetrnějšímu způsobu**

**35.1** Zařazení Pozemku do produkční plochy nepředstavuje též nejšetrnější způsob zásahu do vlastnického práva k Pozemku.

**35.2** Stavby pro bydlení podléhají přísným stavebně technologickým požadavkům a limitům. **Není proto myslitelné provést obytnou výstavbu v blízkosti pozemní komunikace způsobem, který by nezajišťoval dostatečnou ochranu veřejného zdraví obyvatel.**

**35.3** Obytná výstavba na Pozemku by tak při zachování jeho stávajícího funkčního využití byla logicky plánována s vědomím, že v blízkosti povede Pražský okruh. stavba by proto od počátku byla navrhována tak, aby **splňovala veškeré stavební limity včetně požadavků na hladinu hluku, prachu, tepla, ořesů, vibrací a jiných imisí, jejichž zvýšenou hladinu blízkost Pražského okruhu vyvolá.**

**35.4** Je zřejmé, že bez splnění takových limitů by stavba nikdy nemohla být povolena. Taková situace je pak v rámci územního plánování výrazně šetnější k právům vlastníka. Pokud to bude stavebně-technicky možné, může být část pozemku využita k bytové výstavbě i při zachování pohody bydlení obyvatel lokality.

**35.5 Plánované trase mohou být přizpůsobeny zejména dispozice bytových domů** na Pozemku, kdy nejbliže Pražskému okruhu budou umístěny společné části nemovitosti, zatímco obytné místnosti budou situovány na opačné straně směrem k území MČ Kolovraty a v dostatečné vzdálenosti od Pražského okruhu.

**35.6** Při stavbě je možné použít zesílená okenního skla speciálně navržená k útlumu hluku z venkovního prostředí. Speciální opatření budou přijata také při výstavbě pozemní komunikace samotné. © V úvahu připadá zejména umístění protihlukových stěn s odrazivými či pohltivými povrchy mezi pozemní komunikací a budovy nebo vytvoření ochranného válu.

**35.7** Z hlediska územního plánování by bylo za dostatečně šetrný způsob možné považovat **vymezení nezastavitelného pruhu izolační zeleně.**

**35.8** **Z výše uvedených důvodů Je tak zřejmé, že ochrany obytné části před zvýšenou zátěží lokality způsobenou Pražským okruhem lze účinně dosáhnout i mírnějšími stavebně technickými opatřeními. Je však neúměrně zatěžující, aby byl do produkční plochy zařazen celý Pozemek.**

**36. K subsidiaritě zásahu**

**36.1 Návrh nesplňuje ani požadavek subsidiarity zásahu, Jelikož ochrana obytné části před pozemní komunikací Je Již dostatečně zajištěna stavebními předpisy,** které stanoví požadavky na umístování staveb a dodržování příslušných hladin imisí, čímž regulují také oddělení rezidenčních čtvrtí od pozemních komunikací.

**36.2** Regulace stejné problematiky nástroji územního plánování tak není žádoucí.

**37. K diskriminaci a libovůli**

**37.1 Zařazení Pozemku do produkční plochy Je též diskriminační, když funkční využití sousedních pozemků zůstalo zachováno pro obytnou výstavbu.** Přestože Pozemek a pozemky s ním sousedící (viz pozemky pare. č. 736/1, pare. č. 736/2, pare. č. 736/3, k.ú. Kolovraty, jakož i celá řada dalších pozemků situovaných severozápadně od Pozemku) jsou ve všech podstatných ohledech srovnatelné, navrhovaná změna ve funkčním využití se na pozemky vztahuje rozdílně.

**37.2 Návrh porušuje princip rovnosti vlastnického práva,** když na sousedních pozemcích je obytná výstavba nadále přípustná, zatímco na Pozemku je vyloučena, **aniž je pro to dán jakýkoliv rozumný důvod.** Dle NSS by se měla změna provedená v územním plánování vztahovat na srovnatelné pozemky stejným způsobem, v opačném případě dochází k nepřipustnému zásahu do vlastnického práva vlastníka změnou dotčeného pozemku.

**37.3** Úroveň kvality bydlení na Pozemku nebude z důvodu existence Pražského okruhu nijak citelně ovlivněna. To však bez dalšího nelze tvrdit v situaci, kdy by na Pozemku byly dle Návrhu vystavěny **skladovací haly (což by byl nejpravděpodobnější a ekonomicky nejefektivnější způsob využití Pozemku vlastníkem v případě přijetí Návrhu dle navrhovaného produkčního využití), které budou mít za následek vyšší dopravní zátěž a imise v lokalitě.**

**37.4** Pozemek a výše uvedené sousední pozemky se nacházejí u ulice Černokostelecká, která navazuje na ulici Přátelství. Tato komunikace je dlouhodobě dopravně zatížena a pravidelně dochází , k narušení plynulosti dopravního provozu. **Zvýšení dopravní zátěže průmyslovou nákladní dopravou není v dané lokalitě rozhodně žádoucí.**

**37.5** Pozemek i sousední pozemky se nacházejí v blízkosti pozemní komunikace s vysokou dopravní zátěží, ovšem Územní plán nečiní nedůvodné rozdíly, když **všechny pozemky**

**zařazuje do plochy obytné výstavby.** Dle Návrhu je však pouze Pozemek nově navrhován jako nepřipustný pro výstavbu pro bydlení, a to z prokazatelně diskriminačního důvodu, když funkční využití sousedních pozemků zůstalo nezměněno.

**37.6 Naopak Pozemek je pro obytnou výstavbu vhodný více než sousední pozemky** pare. č. 736/1, pare. č. 736/2, pare. č. 736/3, k.ú. Kolovraty. Zatímco Pozemek se nachází v bezprostřední blízkosti pouze dvou pozemních komunikací, **výše uvedený pozemek jsou pozemními komunikacemi obklopeny ze všech stran.** S ohledem na celkovou rozlohu Pozemku je též na první pohled zřejmé, že bytovou výstavbu lze provést tak, aby byla zajištěna dostatečná vzdálenost obytných prostor od blízkých pozemních komunikací. To však nelze říct bez dalšího o sousedních pozemcích. Je proto absurdní, aby právě na Pozemku obytná výstavba nadále nebyla přípustná, zatímco na sousedních pozemcích ano.

**38. Z výše uvedeného je tak zřejmé, že zařazení celého Pozemku do produkční plochy není v souladu s testem proporcionality vymezeným judikaturou NSS a je tedy nezákonné.**

**39. Návrh by tedy měl zachovat současný stav funkčního využití Pozemku dle stávajícího Územního plánu.**

2247	MHMPXPIZWNS4	Námítka	MHMPP097P1PU	3008324	Nesouhlas
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------

- I.
- LEGITIMACE ÚČASTNÍKA K PODÁNÍ NÁMITEK**
- Společnost je vlastníkem pozemků parc. č. 744/7, parc. č. 744/159 a parc. č. 744/160, zapsaných na LV 395 v k.ú. Kolovraty, obce Praha
  - Dle návrhu na vydání Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) zveřejněného v upraveném znění dne 26.4.2022 („Návrh“) je výše uvedený pozemek parc. č. 744/7 („Pozemek“) zahrnut do rozvojové plochy č. 413/274/2292, čímž dochází k zásadní změně ve funkčním využití Pozemku.
  - Na základě výše uvedeného je zřejmé, že společnost je vlastníkem Pozemku, který je přímo dotčen Návrhem, a je proto osobou oprávněnou k podání námitek proti Návrhu.
- II.
- POPIS SOUČASNÉHO STAVU A NAVRHOVANÝCH ZMĚN**
- Dle Územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy schváleného usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9.9.1999, ve znění pozdějších změn („Územní plán“), je Pozemek rozdělen na čtyři části s odlišným funkčním využitím. Většinová část Pozemku je zahrnuta do plochy se všeobecným smíšeným funkčním využitím (SV-F), **ve které je přípustné jako hlavní využití umísťování staveb pro bydlení.** Druhá část pozemku spadá do plochy ostatního zvláštního občanského vybavení (ZVO), která je určena pro obchod, služby a obdobnou výstavbu občanské vybavenosti. Zbývající plochy zasahují pouze nepatrnou část Pozemku a nejsou tak pro účely podání námitek proti Návrhu relevantní.
  - Návrh současně funkční využití nerespektuje. Nově je navrhováno zařazení celého Pozemku do rozvojové plochy č. 413/274/2292 s produkčním využitím. **V produkčních lokalitách je však vyloučeno umísťovat stavby pro bydlení a občanskou vybavenost,** které by závažně omezovaly produkční využití území. Na žádné části Pozemku by tak nadále nebyla přípustná obytná výstavba, proto vlastník se zařazením Pozemku do produkční lokality nesouhlasí.
- IV.

**Z důvodů výše uvedených účastník navrhuje, aby byl Pozemek zahrnut do plochy zastavitelné obytné, případně aby byl zachován současný stav dle Územního plánu, kdy část pozemku bude zahrnuta do plochy obytné a část zůstane součástí plochy produkční.**

III.

**ODŮVODNĚNÍ NÁMITEK**

- Vlastník tímto podává námítky proti Návrhu, a to z následujících důvodů:
  - navrhovaná změna využití území není řádně odůvodněna; a**
  - navrhovaná změna využití území je neproporcionální a představuje nepřipustný zásah do vlastnického práva k Pozemku.**
- K výše uvedeným bodům uvádí vlastník následující:
  - K NEDOSTATEČNÉMU ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY VYUŽITÍ ÚZEMÍ**
- Současný Územní plán stanoví funkční využití většinové části Pozemku k výstavbě pro bydlení, zatímco dle Návrhu je výstavba pro bydlení nepřipustná. Přestože se jedná o zásadní změnu ve využití území, která znamená podstatný zásah do vlastnického práva k Pozemku a výrazný pokles jeho hodnoty, je změna navrhována bez jakéhokoliv relevantního zdůvodnění v rozporu s § 68 odst. 3 ve spojení s § 174 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád.
- V odůvodnění krycího listu lokality č. 274 - Kolovraty („MČ Kolovraty“) je uveden pouze zjednodušený popis navrhovaného využití území a jeho předpokládané důsledky v souvislosti se zábořem zemědělského půdního fondu č. 1311/274/01. **Klíčové skutečnosti však odůvodnění zcela opomíjí. Především není uvedeno, z jakého důvodu je žádoucí odchýlení se od současného využití území stanoveného Územním plánem, přestože nedošlo ke změně ve stavu území.**
- Vzhledem k závažnosti zásahu do vlastnického práva, ke kterému by došlo zákazem obytné výstavby na Pozemku, je odůvodnění krycího listu zcela nedostatečné. **Odůvodnění je však také věcně nesprávné, protože navrhované řešení je naprosto nevyhovující vzhledem ke skutečným poměrům a charakteristice dotčené lokality.**
- Návrh je předně založen na nesprávném posouzení současného funkčního využití území dle Územního plánu. Jelikož posouzení současného stavu je základním předpokladem, ze kterého vychází zdůvodnění jakéhokoliv změny, odůvodnění změny založené na nesprávném posouzení současné situace lze považovat za nesprávné bez dalšího.
- Návrh je též v rozporu s požadavkem Ústavního soudu, dle kterého mají orgány územní samosprávy při územním plánování přihlížet k současnému způsobu využití pozemku dotčeného navrhovanou změnou ^ V důsledku pochybení při vymezení současného využití Pozemku je zřejmé, že k současnému stavu dle Územního plánu nemohlo být řádným způsobem přihlédnuto při přípravě Návrhu.
- V odůvodnění krycího listu je pouze stručně uvedeno, že daná lokalita je dle současné úpravy určena pro smíšené využití a výstavbu areálů a komplexů specifických funkcí. Takové konstatování je však velmi zjednodušené vzhledem k tomu, že Pozemek je dle Územního plánu rozdělen na čtyři části s různými druhy funkčního využití.
- Přestože funkční využití většinové části Pozemku je dle Územního plánu označeno jako využití všeobecné smíšené, jako jedno z hlavních využití uvádí též výstavbu pro bydlení. **Tuto skutečnost odůvodnění zcela opomíjí, čímž vyvolává mylný dojem, že k podstatné změně ve funkčním využití Pozemku nedochází.** Patrně z tohoto důvodu není nijak zdůvodněno, z jakého důvodu je navrhována změna obytné plochy na plochu produkční.
- Řádné odůvodnění této změny je nezbytné o to více v situaci, kdy navrhovaná změna je v přímém rozporu s deklarovanými principy Metropolitního plánu, konkrétně se snahou o řešení bytové krize zachováním obytných lokalit dle Územního plánu.**
- V odůvodnění krycího listu je dále uvedeno, že vymezení produkční plochy přispěje ke vzniku nových pracovních míst v lokalitě, aniž by bylo nejprve objasněno, zda je zvýšení pracovní nabídky v MČ Kolovraty skutečně potřeba.
- Při znalosti místních poměrů je totiž možné jednoznačně konstatovat, že není. **Uvedený závěr má oporu též v nedávno provedené demografické studii, z níž je patrné, že míra nezaměstnanosti v MČ Kolovraty je výrazně nižší, a to i ve srovnání s hlavním městem Prahou jako celkem.** V případě vzniku nových pracovních míst by proto nabídka převyšovala poptávku a místa by zůstala neobsazená. Jelikož snaha o zvýšení pracovních příležitostí na území MČ Kolovraty není potřebná, nemůže být relevantním důvodem pro změnu funkčního využití Pozemku.
- Vzhledem k reálným poměrům v území by bylo na Pozemku, v případě vyloučení obytných staveb, možné nadále uvažovat pouze o výstavbě skladovacích hal, které však významný nárůst pracovní nabídky přinést nemohou. **Nejen, že snaha o vznik nových pracovních míst není důvodná, ale navrhovaná změna ani není reálně způsobilá ke zvýšení pracovní nabídky přispět.**
- Situace je však naprosto odlišná v případě nabídky bydlení.** Praha se v posledních letech potýká s bytovou krizí, kdy poptávka výrazně převyšuje nabídku. Jelikož nezaměstnanost v Praze je velmi nízká a není potřeba ji více snižovat, pozornost by měla být zaměřena právě na podporu nové obytné výstavby. Navrhovaná změna obytné lokality na produkční se jeví jako zcela nelogická a nijak nepřispívá k řešení skutečného problému.
- Vznik nových pracovních míst by měl dle odůvodnění přispět ke snížení nutnosti cestování za prací. Vzhledem k podprůměrné úrovni nezaměstnanosti obyvatel MČ Kolovraty lze však důvodně předpokládat, že nově vzniklá pracovní místa by byla případně obsazena osobami žijícími mimo MČ Kolovraty. Z tohoto důvodu zařazení Pozemku do produkční plochy nepřispěje ke snížení nezbytnosti dojíždky za prací, ale naopak k jejímu zvýšení. Vznik nových pracovních míst v MČ Kolovraty přinese pouze zvýšenou dopravu.
- S ohledem na blízkost obytných lokalit a značnou dopravní vytiženost i za současného stavu, dojde v konečném důsledku také ke zhoršení kvality života obyvatel a ke snížení hodnoty okolních pozemků.
- MČ Kolovraty je pak typickou lokalitou na okraji hlavního města Prahy, která slouží prakticky výlučně k bydlení a jejíž obyvatelé již nyní za prací v drtivé většině případů dojíždějí. Zařazení Pozemku do produkční plochy tuto skutečnost může zmírnit (pokud vůbec) naprosto minimálně.
- Opačný případ než MČ Kolovraty je například nedaleká obec Vestec, kde se kromě silné obytné zástavby nachází i silná průmyslová výstavba. Taková situace však v případě MČ Kolovraty absentuje. Viz srovnání obou obvodů obcí se zvýrazněním rozsahu průmyslové zástavby:
- z daného srovnání je zřejmé, že na území obce Vestec se nachází řada rozsáhlejších průmyslových ploch a je tedy zřejmé, že část pracovních míst na území dané obce je vytvářena lokálně. Naopak u MČ Kolovraty je zřejmé, že průmyslové plochy jsou zastoupeny naprosto minimálně.
- MČ Kolovraty je tedy dlouhodobě a z většinové části využívána primárně k bydlení. Územní plán tuto skutečnost reflektuje a snaha o zachování současného stavu je zřejmá i z Návrhu obecně. S ohledem na absenci odůvodnění není zřejmé, z jakého důvodu Pozemek představuje výjimku, když vznik produkční lokality navíc nerespektuje a nezapadá do celkového charakteru území.**
- Pozemek je ve všech ohledech vhodný pro obytnou výstavbu. Je nepochybné, že za účelem zajištění dostatečné občanské vybavenosti musí být v okolí obytných staveb také stavby

pro obchod a ostatní služby. Územní plán tuto potřebu řeší zařazením části Pozemku pro výstavbu občanské vybavenosti, zatímco většinouvou část určuje k výstavbě obytné. Toto řešení lze považovat za dostatečné. Bylo by zbytečné, aby celý Pozemek nadále sloužil pouze pro produkční využití, když nic nebrání tomu, aby byl určen současně pro využití komerční i obytné. Současné funkční využití Pozemku umožňuje největší využití potenciálu rozvoje území a je tak žádoucí jej zachovat.

**27.** Dle odůvodnění krycího listu má navrhovaná produkční plocha sloužit jako oddělení obytné části od Pražského okruhu. Ani tento argument však není dostatečný k odůvodnění navrhovaného zákazu obytné výstavby na celém Pozemku. **S výstavbou komunikace počítá Již současný Územní plán, přesto je obytná výstavba v dané lokalitě povolena. Existence Pražského okruhu tak bez dalšího nevylučuje bytovou výstavbu na Pozemku.**

**28. S ohledem na výše uvedené je zřejmé, že změna ve funkčním využití Pozemku není řádně odůvodněná ani důvodná.** Návrh je proto v rozporu s požadavky srozumitelnosti a transparentnosti, které jsou dle Nejvyššího správního soudu („NSS“) „zcela samozřejmým a zásadním předpokladem pro dodržení zákonem stanoveného postupu“ na úseku územního plánování, kdy „na srozumitelnosti a jednoznačnosti obsahu každé změny územního plánu je nutno trvat, zvláště pak v případě územního plánu hlavního města Prahy, a to vzhledem k problematickému postavení hlavního města Prahy v územním plánování.

**b) K NEPŘÍPUSTNOSTI ZÁSAHU DO VLASTNICKÉHO PRÁVA**

**29.** Navrhovaná změna funkčního využití Pozemku již dle judikatury NSS sama o sobě představuje podstatný zásah do vlastnického práva k Pozemku =. V souladu se současným Územním plánem byla na většinové části Pozemku naplánována bytová výstavba, která je nově navrhována jako nepřipustná. Neobytná část Pozemku je poté plánována pro komerční výstavbu. Zcela v souladu s Územním plánem tak bude zachována polyfunkčnost využití území, když bude provedena žádoucí výstavba pro bydlení doplněná o výstavbu pro obchod a služby.

**30.** Za účelem realizace záměru, včetně obytné výstavby, bude zahájeno územní řízení (aktuálně jsou vyřizována příslušná závazná stanoviska) a vlastníkem již pro tento záměr byly vynaloženy značné finanční investice. Zákaz obytné výstavby na Pozemku by tak pro vlastníka představoval nejen znehodnocení již vynaložených nákladů a snížení hodnoty Pozemku samotného, ale i faktickou nemožnost jakéhokoli užitečného využití Pozemku při zachování hodnoty okolních pozemků. Navrhovanou zásadní změnou ve funkčním využití by proto došlo k nepřipustnému popření podstaty a smyslu vlastnického práva k Pozemku.^ V dané situaci by tak bylo hrubě nespravedlivé požadovat, aby vlastník omezení v navrhované míře strpěl.

**31.** Dle konstantní judikatury NSS musí být zásah do vlastnického práva územním plánem proporcionální. Zásah je tak přípustný pouze tehdy, pokud má ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod a je činěn v nezbytně nutné míře, nejšetrnějším a nediskriminačním způsobem s vyloučením libovůle. Zásahy přesahující spravedlivou míru jsou možné při splnění podmínky subsidiarity a minimalizace zásahu. Všechny podmínky musí být splněny kumulativně.^ **Vzhledem k tomu, že podmínky proporcionality zásahu do vlastnického práva nejsou splněny, představuje Návrh nepřipustný zásah do vlastnického práva k Pozemku**

**32.** K jednotlivým složkám testu proporcionality pak uvádí vlastník následující:

**33. K legitimním a zákonným cílům**

**33.1** Jak bylo uvedeno výše v souvislosti s nedostatečným odůvodněním Návrhu, je zřejmé, že **není dán ústavně legitimní a zákonný důvod pro odchýlení se od současného funkčního využití dle Územního plánu, když nedošlo k žádné zrněné v území.**

**33.2** Změnu není možné odůvodnit vznikem nových pracovních míst, když zvýšení pracovní nabídky není v MČ Kolovraty potřeba, naopak by bylo kontraproduktivní (viz výše).

**33.3** To platí i u oddělení obytné části od pozemní komunikace, když tato situace je řešena již Územním plánem vhodnějším a dostatečným způsobem rozdílným využitím Pozemku tak, že plocha určená pro obytnou výstavbu se nachází ve větší vzdálenosti od plánované výstavby komunikace.

**34. K nezbytně nutné míře**

**34.1 Zařazení celého Pozemku do produkční plochy nelze považovat za zásah do vlastnického provedený v nezbytně nutné míře.** Územní plán povoluje obytnou výstavbu a zároveň zajišťuje oddělení obytných částí od Pražského okruhu. Vzhledem k tomu, že se nijak nezměnily poměry v území (resp. Návrh ani neuvádí, že by k takové změně došlo), není dán důvod pro zavedení přísnější regulace. Dle současného Územního plánu je potom zřejmé, že požadovaného cíle lze dosáhnout i úpravou pro vlastníka méně zatěžující.

**34.2** Budoucí existence Pražského okruhu včetně jeho plánované trasy byla známa již v době pořizování Územního plánu. **Funkční využití Pozemku proto muselo být navrženo s ohledem na plánovanou výstavbu okruhu v jeho blízkosti.** I přes to, že plánovaná výstavba Pražského okruhu včetně jeho vlivu na okolí musela být předmětem posouzení již při přípravě Územního plánu (resp. jeho následných změn), je na Pozemku obytná výstavba od počátku platnosti Územního plánu přípustná.

**34.3** Dle § 5 odst. 6 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), jsou obce též povinny soustavně sledovat uplatňování územně plánovací dokumentace a dojde-li ke změně podmínek, na základě kterých byla vydána, pořídit její změnu, což potvrzuje i judikatura NSS.

**34.4** Nepatrná změna Územního plánu týkající se výstavby Pražského okruhu byla schválena usnesením č. 22/18 Zastupitelstva hl. m. Prahy dne 25.11.2004. Předmětná změna Z0950/00 se týkala změny časového horizontu počátku výstavby a zařazení stavby do veřejné prospěšný staveb. Vzhledem k tomu, že stavba byla přefazena do dřívějšího časového horizontu, než se původně předpokládalo, bylo možné předpokládat, že výstavba Pražského okruhu v blízkosti Pozemku skutečně vznikne. **Ani poté však nedošlo ve vztahu k Pozemku ke změně ve funkčním využití území.**

**34.5 Na základě výše uvedeného je zřejmé, že plánovaná výstavba Pražského okruhu byla opakovaně posouzena jako slučitelná s obytnou výstavbou na Pozemku.** Je proto zřejmé, že Návrh nepředstavuje zásah do vlastnického práva provedený v nezbytně nutné míře. Z tohoto důvodu je Návrh též v přímém v rozporu se zásadou vyjádřenou v § 4 odst. 1 stavebního zákona, která ukládá orgánům územního plánování povinnost postupovat tak, aby dotčené osoby byly zatěžovány co nejméně.

**35. K nejšetrnějšímu způsobu**

**35.1** Zařazení Pozemku do produkční plochy nepředstavuje též nejšetrnější způsob zásahu do vlastnického práva k Pozemku.

**35.2** Stavby pro bydlení podléhají přísným stavebně technologickým požadavkům a limitům. **Není proto myslitelné provést obytnou výstavbu v blízkosti pozemní komunikace**

**způsobem, který by nezajišťoval dostatečnou ochranu veřejného zdraví obyvatel.**

**35.3** Obytná výstavba na Pozemku by tak při zachování jeho stávajícího funkčního využití byla logicky plánována s vědomím, že v blízkosti povede Pražský okruh. stavba by proto od počátku byla navrhována tak, aby **splňovala veškeré stavební limity včetně požadavků na hladinu hluku, prachu, tepla, ořesů, vibrací a jiných imisí, jejichž zvýšenou hladinu blízkost Pražského okruhu vyvolá.**

**35.4** Je zřejmé, že bez splnění takových limitů by stavba nikdy nemohla být povolena. Taková situace je pak v rámci územního plánování výrazně šetrnější k právům vlastníka. Pokud to bude stavebně-technicky možné, může být část pozemku využita k bytové výstavbě i při zachování pohody bydlení obyvatel lokality.

**35.5 Plánované trase mohou být přizpůsobeny zejména dispozice bytových domů** na Pozemku, kdy nejbliže Pražskému okruhu budou umístěny společné části nemovitosti, zatímco obytné místnosti budou situovány na opačné straně směrem k území MČ Kolovraty a v dostatečné vzdálenosti od Pražského okruhu.

**35.6** Při stavbě je možné použít zesílená okenních skla speciálně navržená k útlumu hluku z venkovního prostředí. Speciální opatření budou přijata také při výstavbě pozemní komunikace samotné. © V úvahu připadá zejména umístění protihlukových stěn s odrazivými či pohltivými povrchy mezi pozemní komunikací a budovy nebo vytvoření ochranného valu.

**35.7** Z hlediska územního plánování by bylo za dostatečně šetrný způsob možné považovat **vymezení nezastavitelného pruhu izolační zeleně.**

**35.8 Z výše uvedených důvodů Je tak zřejmé, že ochrany obytné části před zvýšenou zátěží lokality způsobenou Pražským okruhem lze účinně dosáhnout i mírnějšími stavebně technickými opatřeními. Je však neúměrně zatěžující, aby byl do produkční plochy zařazen celý Pozemek.**

**36. K subsidiaritě zásahu**

**36.1 Návrh nesplňuje ani požadavek subsidiarity zásahu, Jelikož ochrana obytné části před pozemní komunikací Je Již dostatečně zajištěna stavebními předpisy,** které stanoví požadavky na umístování staveb a dodržování příslušných hladin imisí, čímž regulují také oddělení rezidenčních čtvrtí od pozemních komunikací.

**36.2** Regulace stejné problematiky nástroji územního plánování tak není žádoucí.

**37. K diskriminaci a libovůli**

**37.1 Zařazení Pozemku do produkční plochy Je též diskriminační, když funkční využití sousedních pozemků zůstalo zachováno pro obytnou výstavbu.** Přestože Pozemek a pozemky s ním sousedící (viz pozemky pare. č. 736/1, pare. č. 736/2, pare. č. 736/3, k.ú. Kolovraty, jakož i celá řada dalších pozemků situovaných severozápadně od Pozemku) jsou ve všech podstatných ohledech srovnatelné, navrhovaná změna ve funkčním využití se na pozemky vztahuje rozdílně.

**37.2 Návrh porušuje princip rovnosti vlastnického práva,** když na sousedních pozemcích je obytná výstavba nadále přípustná, zatímco na Pozemku je vyloučena, **aniž je pro to dán jakýkoliv rozumný důvod.** Dle NSS by se měla změna provedená v územním plánování vztahovat na srovnatelné pozemky stejným způsobem, v opačném případě dochází k nepřipustnému zásahu do vlastnického práva vlastníka změnou dotčeného pozemku.

**37.3** Úroveň kvality bydlení na Pozemku nebude z důvodu existence Pražského okruhu nijak citelně ovlivněna. To však bez dalšího nelze tvrdit v situaci, kdy by na Pozemku byly dle Návrhu vystavěny **skladovací haly (což by byl nejpravděpodobnější a ekonomicky nejefektivnější způsob využití Pozemku vlastníkem v případě přijetí Návrhu dle navrhovaného produkčního využití), které budou mít za následek vyšší dopravní zátěž a imise v lokalitě.**

**37.4** Pozemek a výše uvedené sousední pozemky se nacházejí u ulice Černokostelecká, která navazuje na ulici Přátelství. Tato komunikace je dlouhodobě dopravně zatížena a pravidelně dochází , k narušení plynulosti dopravního provozu. **Zvýšení dopravní zátěže průmyslovou nákladní dopravou není v dané lokalitě rozhodně žádoucí.**

**37.5** Pozemek i sousední pozemky se nacházejí v blízkosti pozemní komunikace s vysokou dopravní zátěží, ovšem Územní plán nečiní nedůvodné rozdíly, když **všechny pozemky zařazuje do plochy obytné výstavby.** Dle Návrhu je však pouze Pozemek nově navrhován jako nepřipustný pro výstavbu pro bydlení, a to z prokazatelné diskriminačního důvodu, když funkční využití sousedních pozemků zůstalo nezměněno.

**37.6 Naopak Pozemek je pro obytnou výstavbu vhodný více než sousední pozemky** pare. č. 736/1, pare. č. 736/2, pare. č. 736/3, k.ú. Kolovraty. Zatímco Pozemek se nachází v bezprostřední blízkosti pouze dvou pozemních komunikací, **výše uvedené pozemky jsou pozemními komunikacemi obklopeny ze všech stran.** S ohledem na celkovou rozlohu Pozemku je též na první pohled zřejmé, že bytovou výstavbu lze provést tak, aby byla zajištěna dostatečná vzdálenost obytných prostor od blízkých pozemních komunikací. To však nelze říct bez

dalšího o sousedních pozemcích. Je proto absurdní, aby právě na Pozemku obytná výstavba nadále nebyla přípustná, zatímco na sousedních pozemcích ano.					
38. Z výše uvedeného je tak zřejmé, že zařazení celého Pozemku do produkční plochy není v souladu s testem proporcionality vymezeným judikaturou NSS a je tedy nezákonné.					
39. Návrh by tedy měl zachovat současný stav funkčního využití Pozemku dle stávajícího Územního plánu.					
2248	MHMPP097P58F	Námitka	MHMPP097P58F	3008296	Nesouhlas
<b>Námitka proti začlenění pozemků parc.č. 337/1 a parc.č. 337/2 k.ú. Troja do formálního rozvoje otevřené krajiny – lokalita 894 NAD TROJOU</b> Jako vlastník pozemků parc.č. 337/1 a parc.č. 337/2 zapsané na LV 483 k.ú. Troja podávám námitku proti začlenění pozemků do formálního rozvoje otevřené krajiny – lokalita 894 NAD TROJOU. Pozemky parc.č. 337/1 a parc.č. 337/2 k.ú. Troja požadují zahrnout do zastavitelného, stavebního území – lokalita 283 TROJA – kam pozemky historicky patřili. Předmětné pozemky parc.č. 337/1 a parc.č. 337/2 zapsané na LV 483 k.ú. Troje jsou ze tří stran obklopeny stavebními parcelami s rodinnými domy poměrně velkého měřítka. Jedná se o oplocený pozemek s chatou pro rodinnou rekreaci a zahradou, která se nikdy nestane veřejnou zelení ani propustným krajinným koridorem. Ani pohledově se výrazně neuplatňuje v Trojských svazích. Navíc je dobře dopravně obsloužen zrekonstruovanou asfaltovou silnicí v ulici Pod Havránkou i napojitelný na veškeré inženýrské sítě v této lokalitě (více viz. další body). Stavba RD nijak nezmění parametry přilehlého biokoridoru ÚSES ani negativně neovlivní krajinný ráz, jak je doloženo příloženou studií RD – viz. text níže a Příloha č.7. 1. Ověření vlastnictví – viz. Příloha č.1. (pozemek naše rodina vlastní a spravuje od roku 1960). 2. Pozemek je cca od roku 1930 zastavěn chatou 48 m2, kterou jsme i díky historické dokumentaci v roce 2021 zkolaudovali a zapsali s č.ev. 40, pozemek parc. č. 337/2 do katastru nemovitostí – viz. Přílohy 2a, 2b, 2c a 2d. 3. Pozemek parc.č. 337/1 je již cca 100 let trvale oplocen a je na něj od počátku vybudován vjezd z asfaltové cesty z ulice pod Havránkou. Zpevněný vjezd vede přes pozemek parc.č. 336 jehož jsem spoluvlastníkem z id. 1/2 – viz. Příloha č.3a a 3b. 4. Pozemek je veden mimo biokoridor 500/-/3107 – viz. Příloha č.4. 5. Pozemek byl historicky veden jako stavební (územní plán 1971 a další) a přímo navazuje na okolní stávající zástavbu – viz. Příloha č.5. 6. Pozemek je možno připojit na elektřinu (viz. Foto elektrického antoničku u vjezdu na pozemek Příloha č. 3a), a k nově vybudovanému kanalizačnímu a vodovodnímu řadu budovaného roku 2016 v ulici Pod Havránkou, přípojky jsou vedeny a plánovány přes pozemek parc.č. 336 jehož jsem spoluvlastníkem z id. 1/2 – viz. Příloha č.6. 7. K pozemku byla v roce 2020 vyhotovena studie rodinného domu (bungalovu) pro změnu územního plánu, včetně umístěním domu z exponovaných míst (foto - výhledů na Trojské svahy). Studie ukazuje minimální ovlivnění a narušení Trojských svahů stavbou tohoto typu domu, oproti okolní stávající zástavbě – viz. Příloha č.7. 8. Prohlášení bratra Davida Žaloudka o souhlasu s podáním námítky k Metropolitnímu plánu hl. města Prahy.					
2248	MHMPPXJ0SI30	Námitka	MHMPP097P58F	3008296	Nesouhlas
<b>Námitka proti začlenění pozemků parc.č. 337/1 a parc.č. 337/2 k.ú. Troja do formálního rozvoje otevřené krajiny – lokalita 894 NAD TROJOU</b> Jako vlastník pozemků parc.č. 337/1 a parc.č. 337/2 zapsané na LV 483 k.ú. Troja podávám námitku proti začlenění pozemků do formálního rozvoje otevřené krajiny – lokalita 894 NAD TROJOU. Pozemky parc.č. 337/1 a parc.č. 337/2 k.ú. Troja požadují zahrnout do zastavitelného, stavebního území – lokalita 283 TROJA – kam pozemky historicky patřili. Předmětné pozemky parc.č. 337/1 a parc.č. 337/2 zapsané na LV 483 k.ú. Troje jsou ze tří stran obklopeny stavebními parcelami s rodinnými domy poměrně velkého měřítka. Jedná se o oplocený pozemek s chatou pro rodinnou rekreaci a zahradou, která se nikdy nestane veřejnou zelení ani propustným krajinným koridorem. Ani pohledově se výrazně neuplatňuje v Trojských svazích. Navíc je dobře dopravně obsloužen zrekonstruovanou asfaltovou silnicí v ulici Pod Havránkou i napojitelný na veškeré inženýrské sítě v této lokalitě (více viz. další body). Stavba RD nijak nezmění parametry přilehlého biokoridoru ÚSES ani negativně neovlivní krajinný ráz, jak je doloženo příloženou studií RD – viz. text níže a Příloha č.7. 1. Ověření vlastnictví – viz. Příloha č.1. (pozemek naše rodina vlastní a spravuje od roku 1960). 2. Pozemek je cca od roku 1930 zastavěn chatou 48 m2, kterou jsme i díky historické dokumentaci v roce 2021 zkolaudovali a zapsali s č.ev. 40, pozemek parc. č. 337/2 do katastru nemovitostí – viz. Přílohy 2a, 2b, 2c a 2d. 3. Pozemek parc.č. 337/1 je již cca 100 let trvale oplocen a je na něj od počátku vybudován vjezd z asfaltové cesty z ulice pod Havránkou. Zpevněný vjezd vede přes pozemek parc.č. 336 jehož jsem spoluvlastníkem z id. 1/2 – viz. Příloha č.3a a 3b. 4. Pozemek je veden mimo biokoridor 500/-/3107 – viz. Příloha č.4. 5. Pozemek byl historicky veden jako stavební (územní plán 1971 a další) a přímo navazuje na okolní stávající zástavbu – viz. Příloha č.5. 6. Pozemek je možno připojit na elektřinu (viz. Foto elektrického antoničku u vjezdu na pozemek Příloha č. 3a), a k nově vybudovanému kanalizačnímu a vodovodnímu řadu budovaného roku 2016 v ulici Pod Havránkou, přípojky jsou vedeny a plánovány přes pozemek parc.č. 336 jehož jsem spoluvlastníkem z id. 1/2 – viz. Příloha č.6. 7. K pozemku byla v roce 2020 vyhotovena studie rodinného domu (bungalovu) pro změnu územního plánu, včetně umístěním domu z exponovaných míst (foto - výhledů na Trojské svahy). Studie ukazuje minimální ovlivnění a narušení Trojských svahů stavbou tohoto typu domu, oproti okolní stávající zástavbě – viz. Příloha č.7. 8. Prohlášení bratra Davida Žaloudka o souhlasu s podáním námítky k Metropolitnímu plánu hl. města Prahy.					
2249	MHMPP09844OI	Námitka	MHMPP09844OI	3008317	Jiné
Podání společně uplatňují 4 fyzické osoby - viz detail podání.					
2249	MHMPP09844OI	Námitka	MHMPP09844OI	3008319	Nesouhlas
<b>Lokalita 894/Nad Trójou, parcely č. 773/1, 777/1, 778, 779, 777/3, 771, 772, 773/4 k.ú. Troja</b> Z pozice vlastníků výše uvedených pozemků v lokalitě 894/Nad Trójou podáváme námitku: · <b>nesouhlas s se zařazením do nezastavitelného rekreačního území.</b>					
2251	MHMPP09844NN	Námitka	MHMPP09844NN	3008328	Jiné
Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.					
2251	MHMPP09844NN	Námitka	MHMPP09844NN	3008330	Nesouhlas
<b>Lokalita 894/Nad Trójou, parcely č. 773/2, 773/3, 773/5, 777/2, 1660/29, 1660/30 k.ú. Troja</b> Z pozice vlastníků výše uvedených pozemků v lokalitě 894/Nad Trójou podáváme námitku: · <b>nesouhlas s se zařazením do nezastavitelného rekreačního území.</b> <u>Důvodem nesouhlasu je skutečnost, že na pozemku 773/5 k.ú. Trója se nachází stavba a také to, že v návrhu MPP ke společnému jednání z roku 2018 bylo toto území v zastavitelném území.</u> Domníváme se také, že dostavění severní strany ulice Trojská je dalším podstatným argumentem pro zahrnutí předmětných pozemků do zastavitelného území.					
2252	MHMPP097P65N	Námitka	MHMPP097P65N	3008329	Jiné
Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.					
2252	MHMPP097P65N	Námitka	MHMPP097P65N	3008331	Nesouhlas
<b>Námitka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)</b> K návrhu <b>Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)</b> vznáším tuto <b>námitku</b> , a to ve vztahu k (území dotčené námitkou) <u>koridoru pozemní komunikace 610/-/85 Rozšíření ulice Karlovarské</u> (koridor pro veřejně prospěšnou stavbu 910-610/-/85 Rozšíření ulice Karlovarské): <b>Žádám, aby rozšíření ulice Karlovarské bylo z Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vypuštěno, tj. aby koridor pozemní komunikace 610/-/85 Rozšíření ulice Karlovarské (tj. i koridor pro veřejně prospěšnou stavbu 910-610/-/85 Rozšíření ulice Karlovarské) byl vypuštěn.</b> Jsem vlastníkem mže uvedených nemovitostí sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námitkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým níže uvedeným sousedním nemovitostem, neboť rozšíření ulice Karlovarské by závažně a negativně ovlivnilo kvalitu a hodnotu daného území, neboť by došlo k dalšímu zhoršení životního prostředí v daném místě, jak je uvedeno a odůvodněno dále v této námitce. Z níže uvedených důvodů mám za to, že rozšíření ulice Karlovarské by mělo být z Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vypuštěno, tj. koridor pozemní komunikace 610/-/85 Rozšíření ulice Karlovarské (tj. i koridor pro veřejně prospěšnou stavbu 910-610/-/85 Rozšíření ulice Karlovarské) by měl být vypuštěn Navrhované rozšíření ulice Karlovarské by vedlo ke zhoršení životního prostředí v dané lokalitě, a to již nadměrně zatížené (k tomuto viz též dále). Navýšení dopravní zátěže, které by bylo spojeno s navýšením kapacity dané komunikace (ulice Karlovarské), by mělo za následek navýšení nejen hlukové zátěže, ale i navýšení dalších negativních vlivů dopravy, zejména znečišťujících látek v ovzduší a prašnosti, a to v bezprostřední blízkosti okolních obytných domů; to by působilo i zvýšení rizika ohrožení zdraví uživatelů sousedních nemovitostí, včetně mých, minimálně potom narušení pohody bydlení v okolních domech. Došlo by i ke změně charakteru nejbližšího okolí stávajících rodinných domů, a to způsobem narušujícím hodnoty daného místa a charakter jeho stávající zástavby (z městské ulice by se stal radiální průtah). V návrhu Metropolitního plánu navrhované rozšíření ulice Karlovarské by vedlo i ke znehodnocení okolních nemovitostí (k poklesu jejich hodnoty), a to jak z hlediska urbanistických, tak z hlediska narušení zdravých životních podmínek a pohody bydlení. Navrhované rozšíření ulice Karlovarské by způsobilo podstatné narušení prostředí, v němž se nacházejí mé nemovitosti, a to z hledisek urbanistických, z hlediska ochrany před hlukem a ochrany ovzduší ad. hledisek, což působí přímé dotčení mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem. V těchto námitkách uvedeným by bylo nepřipustné zasaženo do mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem. Vzhledem k uvedenému v těchto námitkách by se v případě rozšíření ulice Karlovarské jednalo o zásah rozporný s požadavky právních předpisů a rozporný se zásadou přiměřenosti (proporcionality), což by působilo nepřipustné porušení ochrany vlastnického práva vlastníků sousedních obytných nemovitostí a jejich pokojného užívání dle čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod a či. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod. Návrh Metropolitního plánu není ve vztahu k namítanému řešení dle požadavků stavebního zákona <u>komplexně</u> , s ohledem na všechny vazby a souvislosti v území, a tak, aby nedocházelo ke					

zhoršování stavu území z hlediska veřejných zájmů, zejména ochrany životního prostředí a veřejného zdraví.

Z hledisek v těchto námitkách uvedených (z hledisek urbanistických, dopravních, ochrany veřejného zdraví, ochrany životního prostředí a kvality prostředí ad.) nemůže být rozšíření ulice Karlovarské přípustné a proto žádám o jeho vypuštění z Metropolitního plánu.

Ve vztahu k danému území je třeba uvést, že namísto toho, aby došlo k žádoucímu zklidnění ulice Karlovarská a ke kultivaci městského veřejného prostoru této komunikace, tak je navrhováno její rozšíření, které tuto ulici promění v další faktickou radiálu a v barieru území. Rozšíření ulice Karlovarské by bylo ve zřejmém rozporu se strukturou dané lokality (328 / Bílá Hora), tj. strukturou zahradního města

Rozšíření ulice Karlovarské nemá opodstatnění ani z hlediska dopravního, neboť v prostoru křižovatky ulice Karlovarské s ulicí Falcká není tak jako tak možno ulici Karlovarskou rozšířit (a ani to Metropolitní plán nenavrhuje), tedy naopak v prostoru navrhovaného ukončení rozšíření ulice Karlovarské by se vytvořil „trychtýř“, tj. dopravně úzké a problematické místo, navíc se zvýšením negativním dopadem na životní prostředí a veřejné zdraví v důsledku stání a popojíždění vozidel před daným zúžením.

Rozšíření ulice Karlovarské, tj. její přiblížení k obytným domům podél navrhovaného koridoru, by vedlo též k narušení pohody bydlení v přilehlých obytných domech.

Jak bylo zkonstatováno v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, je nutno „*pohodou bydlení“ rozumět souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydleť je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky* Prakticky všechny tyto parametry“ by byly v daném případě při realizaci rozšíření ulice Karlovarské zhoršeny, neboť by došlo k úbytku stávající vzrostlé zeleně (odstranění stávajícího uličního stromořadí) a naopak by došlo k nárůstu negativních vlivů dopravy navýšené uvedeným rozsahem záměru, tj. ke zvýšení hluku, znečištění ovzduší a prašnosti a pachů.

Realizace rozšíření ulice Karlovarské by též navýšila zatížení území z hlediska životního prostředí a ochrany veřejného zdraví, a to i přes to, že je již neúnosně zatíženo.

Rozšíření ulice Karlovarské by atraktivnilo tuto komunikaci pro silniční dopravu a stalo by se faktickou radiálou mezi Pražským (vnějším) a Městským (vnitřním) okreuhem;

Karlovarská ulice by se stala čtyřproudou magistrálou, která by na sebe přitáhla další automobilovou dopravu. Uvedeným by došlo k dalšímu nárůstu hluku a znečišťujících látek v ovzduší, a to z hlediska hluku i znečišťujících látek v místě již nyní značně zatíženém.

Jak vyplývá ze strategické hlukové mapy (dostupná například zde: [http://app.iprpraha.cz/apl/app/atlas-zp/?service\[\]=hlukova\\_mapa](http://app.iprpraha.cz/apl/app/atlas-zp/?service[]=hlukova_mapa)), u domů v ulici Karlovarská se hladina hluku pohybuje kolem 65 - 70 dB, tj. jedná se o překročení limitů pro hluk. Vzhledem k překročení hlukových limitů je v tomto území překročeno únosné zatížení území (§ 5 zákona č. 17/1992 Sb.), neboť je překročena přípustná míra zatěžování hlukem stanovená hlukovými limity, a to způsobem ohrožujícím zdraví a životní prostředí vlastníků dotčených nemovitostí, včetně mne.

Je přitom skutečností, že hluk způsobuje při hodnotách blížících se hygienickým limitům nebo tyto hygienické limity dokonce přesahující výrazné obtěžování obyvatel, spojené nejen s pocity nespokojenosti a snížením pohody bydlení, ale v případě dlouhodobého působení i se zvýšeným rizikem poškození zdraví, zejména zvýšeným rizikem kardiovaskulárních onemocnění.

Jestliže jsou tedy v území překročeny limity pro hluk, nemůže být úředním aktem (zde územním plánem, který má regulovat využití území) umožněno navýšení kapacity dané komunikace (a tím i množství automobilů v území), neboť navýšením dopravní zátěže by došlo i k navýšení hlukové zátěže území.

Jinými slovy v místě, kde jsou překračovány přípustné hladiny hluku, by mělo docházet naopak k přijímání opatření k řešení tohoto stavu, zejména tedy k omezování automobilové dopravy (omezování atraktivity komunikací pro automobilovou dopravu), nikoli naopak k zatraktivňování (rozšiřování) pozemních komunikací.

Výše uvedené platí nejen ohledně hluku, ale obdobně i ohledně znečišťujících látek v ovzduší v důsledku automobilové dopravy.

Návrh Metropolitního plánu jde tedy zde zcela protisměrně s tím, co je úkolem územního plánování, tj. střety v území odstraňovat, nikoli je naopak prohlubovat.

Dle § 19 odst. 1 písm. c) a m) zákona č. 183/2006 Sb. je úkolem územního plánování též prověřování a posuzování potřeb změn v území, veřejného zájmu na jejich provedení, jejich přínosů, problémů, rizik s ohledem například na veřejné zdraví a životní prostředí, jakož i vytváření podmínek pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navržení kompenzačních opatření. K úkolům územního plánování patří dle § 19 odst. 1 písm. b), d), e) a o) zákona č. 183/2006 Sb. též stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb, stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Důvodně též namítám, že navrhované rozšíření ulice Karlovarské neodpovídá jak uvedeným požadavkům § 19 stavebního zákona, tak ani požadavkům § 18 odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb., podle něhož je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích: územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území komplexním řešením účelného uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Dle § 18 odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb. má tedy územní plánování vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území a pro příznivé životní prostředí, a to mj. na základě konkretizace ochrany veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních předpisů, což však zde Metropolitní plán nečiní. Podle § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území jen takové vymezování pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umísťování staveb na nich, kteře nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území. Ani toto není Metropolitním plánem respektováno.

Připomínám, že charakter území je zde dán nejen obytnou zástavbou dané lokality, ale i významnými kulturními památkami nacházejícími se právě v místě navrhovaného rozšíření, ať již je to Hostinec na Bílé Hoře nebo poutní kostel Panny Marie Vítězné.

Namísto žádoucí kultivace daného prostoru a omezení jeho dopravního zatížení má dojít k rozšíření dané komunikace (ulice Karlovarská), čímž se z dané ulice stane další radiální komunikace zcela degradující dané obytné prostředí, a navíc ještě více zatěžující své okolí z hlediska hluku a znečištění ovzduší, než je tomu v současnosti.

Výše uvedeným požadavkům právních předpisů tedy navrhované rozšíření ulice Karlovarské neodpovídá a územní plán by tak byl rozporný s uvedenými požadavky právních předpisů.

Vzhledem k výše uvedenému by se tedy v případě rozšíření ulice Karlovarské jednalo o porušení podmínek stanovených zejména v § 18 odst. 1, 2 a 3 a § 19 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.

Navrhované rozšíření ulice Karlovarské by zvýšilo dopravní zátěž daného území za situace, kdy jsou v dotčeném území překračovány nejvyšší přípustné hygienické limity hluku, jakož když je i podstatně zatíženo znečištěním ovzduší, což by tedy vedlo k prohloubení tohoto (protiprávního) stavu, tj. k rozporu územního plánu svýše uvedenými ustanoveními zákona.

Jednalo by se též (jak již je uvedeno výše) o porušení principu proporcionality, neboť dodržení nej vyšších přípustných limitů zatížení území (tedy mj. zákonných limitů hlukové zátěže) představuje jednu z podmínek proporcionality zásahu do vlastnického práva vlastníků sousedních nemovitostí, který spočívá ve výmезem území pro záměry, jež by takovéto zatížení zvýšily. Pokud územní plán směřuje k umožnění realizace záměru, jež by bez důvodných pochybností vedl k prohloubení překročení těchto limitů, potom nemohou být výše uvedené podmínky proporcionality takového zásahu splněny. Takovýto zásah do vlastnických práv vlastníků dotčených nemovitostí nemůže mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod (neboť směřuje ke stavu, který by byl v rozporu s závaznými právními předpisy), není činěn jen v nezbytné nutné míře (takovouto mírou je pouze stav který požadavkům právních předpisů vyhovuje nebo to alespoň lze důvodně očekávat), nevede rozumně k zamýšlenému cíli (nelze považovat za „rozumné44, pokud územní plán vytváří předpoklady pro záměry zhoršující stav v území, čemuž by naopak územní plánování mělo předcházet), má diskriminační povahu (nijak nezohledňuje zájmy vlastníků sousedních nemovitostí) a je založen na libovůli (postrádá rozumné a o zákon opřené odůvodnění, proč je ve veřejném zájmu realizace záměru zhoršujícího stav území z hlediska ochrany ovzduší a veřejného zdraví).

Zároveň je výše uvedeným zpochybněn i status veřejné prospěšnosti dané stavby (status veřejně prospěšné stavby), neboť jestliže by realizace daného záměru byla v rozporu s veřejnými zájmy chráněnými právními předpisy (s veřejným zájmem na ochranu veřejného zdraví - ochranu před hlukem - a na ochranu životního prostředí - ochranu ovzduší), nemůže Být na její realizaci dán veřejný zájem a nemůže se jednat o veřejně prospěšnou stavbu, neboť o veřejný zájem se nemůže jednat tam, kdy by tento zájem byl v rozporu s platnými předpisy‘1 (např. právě na ochranu životního prostředí či veřejného zdraví).

Vzhledem k výše v této námitce uvedenému žádám, aby rozšíření ulice Karlovarské bylo z Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vypuštěno, ti. aby koridor pozemní komunikace 610/-/85 Rozšíření ulice Karlovarské (ti. i koridor pro veřejné prospěšnou stavbu 910-610/-/85 Rozšíření ulice Karlovarské) byl vypuštěn.

Vlastníci bytu č. 16 v domě na pozemku parc. č. 567/1 a spoluvlastnického podílu patřícího k bytu č.16 na společných částech domu o velikosti 6812 / 125033, spoluvlastnického podílu patřícího k bytu č. 16 na pozemcích parc. č. 567/1, parc. č. 567/2, parc. č. 567/8 o velikosti 6812/125033, spoluvlastnického podílu k nebytovému prostoru č. 18 na pozemcích parc. č. 567/1, parc. č. 567/2, parc. . 567/8 o velikosti 27775/125033, vše zapsané na listu vlastnictví č.3714, katastrální území Řepy, obec Praha.

Účastník zastupuje 129 fyzický osob - viz detail podání.

1) Nesouhlasíme s vedením komunikačního propojení Chýnovská - Vídeňská v lokalitách Sídliště Krč, Sídliště Jalodvorská, Nové Dvory, Jalový Dvůr a Libuš. Čtyřproudá silnice bude znamenat devastaci jižního okraje Jalodvorské louky a zhoršení hluku a emisí v Sídlištích Krč a Jalodvorská a v nižší zástavbě jižního kraje Krče. Požadujeme vypuštění tohoto záměru z návrhu Metropolitního plánu a zachování zeleně Jalodvorské louky v plném rozsahu.

2) Požadujeme vypuštění výškových regulací v závorkách (věže) v lokalitách Nové Dvory a Zálesí. Hodnoty v závorkách i více než zdvojnásobují počet podlaží. Ve svém důsledku tak zasáhnou do kvality života obyvatel okolních lokalit, především na Sídlišti Krč a v Kolonii Tempo na Lhotce.

Účastník zastupuje 251 fyzických osob - viz detail podání.



2253	MHMPP09N83LL	Připomínka	MHMPP09N83LL	3008337	Nesouhlas	<p>Věcně shodná připomínka k návrhu metropolitního plánu na pozemcích 1447/5, 1447/6, 1448/91, 1448/86 v k.ú. Dolní Počernice</p> <p>My níže podepsaní uplatňujeme následující připomínky k návrhu územního plánu Prahy (Metropolitního plánu Prahy) a zmocňujeme jako zástupce veřejnosti k podání námitek a k jejich projednání, jakož i k podání všech opravných prostředků včetně žaloby u soudu P.Š.</p> <p>Pozemky se nacházejí ve výpůjčce Zoo Praha v území, kde je v přípravě dlouhodobý projekt hlavního města Prahy Zubří v Praze, schválený usnesením RHMP č. 3079 z roku 2021.</p> <p>Nositel<span></span>em projektu je příspěvková organizace HMP Zoo Praha. Výpůjčka pozemků pro Zoo Praha je schválena a smluvně zajištěna na dobu 30 let do roku 2052, tedy minimálně po dobu platnosti plánovaného Metropolitního plánu.</p> <p>1) Požadujeme na předmětných pozemcích v lokalitě 225 / Dolní Počernice a 901 / Kyje - Horní Počernice takové vymezení v území, které umožní realizaci tohoto projektu v plném rozsahu, tj. zejména ohrazení předmětných pozemků a vybudování základní infrastruktury pro prestižní mezinárodní záchranný program zubra evropského, jako je seník, veterinární dvorek atd.</p> <p>2) Dále požadujeme v JV části pozemku 1447/5 v oblasti stávajících zahrádek změnit vymezení z transformační plochy v plochu zahrádková osada. Umístění stávající zahrádkářské osady je v souladu se záměry obce pro další rozvoj v příštích desetiletích. V severní části pozemku v území označeném v návrhu jako Rozvojová plocha 414/225/5073 požadujeme změnu návrhu ze zahrádkové osady na vymezení kompatibilní s realizací záchranného programu Zubří v Praze.</p>
2253	MHMPP09QUA8O	Připomínka	MHMPP09QUA8O	3010924	Jiné	Účastník zastupuje 79 fyzických osob - viz detail podání.
2253	MHMPP09QUA8O	Připomínka	MHMPP09QUA8O	3010927	Nesouhlas	<p>1) Požadujeme důslednou ochranu urbanistické struktury sídlišť (zpravidla modernistické panelové zástavby s charakteristickými objekty občanské a komerční vybavenosti, zejména Sídliště Spořilov, Sídliště Krč, Sídliště Novodvorská, Sídliště Pankrác apod.). Proto žádáme, aby ve čtvrcích obsahujících doposud objekty sloužících občanské a komerční vybavenosti byla důsledně vymezována výšková regulace odpovídající těmto objektům, tj. maximálně 2 regulovaná nadzemní podlaží (RNP). Upozorňujeme, že k ochraně práv vlastníků vyšších budov, které do příslušných čtvrců zasahují, zcela stačí ustanovení čl. 103 odst. 6, které umožňuje stávající budovu nahradit budovou o stejné výšce. Existence stávající budovy o výšce např. 15 RNP v určitém čtvrci tedy není důvodem umožnit v tomto čtvrci další výstavbu o výšce 15 RNP.</p>
2253	MHMPXPKTT57E	Připomínka	MHMPP09N83LL	3008333	Jiné	Účastník zastupuje 251 fyzických osob - viz detail podání.
2253	MHMPXPKTT57E	Připomínka	MHMPP09N83LL	3008337	Nesouhlas	<p>Věcně shodná připomínka k návrhu metropolitního plánu na pozemcích 1447/5, 1447/6, 1448/91, 1448/86 v k.ú. Dolní Počernice</p> <p>My níže podepsaní uplatňujeme následující připomínky k návrhu územního plánu Prahy (Metropolitního plánu Prahy) a zmocňujeme jako zástupce veřejnosti k podání námitek a k jejich projednání, jakož i k podání všech opravných prostředků včetně žaloby u soudu P.Š.</p> <p>Pozemky se nacházejí ve výpůjčce Zoo Praha v území, kde je v přípravě dlouhodobý projekt hlavního města Prahy Zubří v Praze, schválený usnesením RHMP č. 3079 z roku 2021.</p> <p>Nositel<span></span>em projektu je příspěvková organizace HMP Zoo Praha. Výpůjčka pozemků pro Zoo Praha je schválena a smluvně zajištěna na dobu 30 let do roku 2052, tedy minimálně po dobu platnosti plánovaného Metropolitního plánu.</p> <p>1) Požadujeme na předmětných pozemcích v lokalitě 225 / Dolní Počernice a 901 / Kyje - Horní Počernice takové vymezení v území, které umožní realizaci tohoto projektu v plném rozsahu, tj. zejména ohrazení předmětných pozemků a vybudování základní infrastruktury pro prestižní mezinárodní záchranný program zubra evropského, jako je seník, veterinární dvorek atd.</p> <p>2) Dále požadujeme v JV části pozemku 1447/5 v oblasti stávajících zahrádek změnit vymezení z transformační plochy v plochu zahrádková osada. Umístění stávající zahrádkářské osady je v souladu se záměry obce pro další rozvoj v příštích desetiletích. V severní části pozemku v území označeném v návrhu jako Rozvojová plocha 414/225/5073 požadujeme změnu návrhu ze zahrádkové osady na vymezení kompatibilní s realizací záchranného programu Zubří v Praze.</p>
2253	MHMPXPKU311X	Připomínka	MHMPP09N81UQ	3010936	Jiné	Účastník zastupuje 129 fyzický osob - viz detail podání.
2253	MHMPXPKU311X	Připomínka	MHMPP09N81UQ	3010940	Nesouhlas	<p>1) Nesouhlasíme s vedením komunikačního propojení Chýnovská - Vídeňská v lokalitách Sídliště Krč, Sídliště Jalodvorská, Nové Dvory, Jalový Dvůr a Libuš. Čtyřproudá silnice bude znamenat devastaci jižního okraje Jalodvorské louky a zhoršení hluku a emisí v Sídlištích Krč a Jalodvorská a v nižší zástavbě jižního kraje Krče. Požadujeme vypuštění tohoto záměru z návrhu Metropolitního plánu a zachování zeleně Jalodvorské louky v plném rozsahu.</p>
2253	MHMPXPKU311X	Připomínka	MHMPP09N81UQ	3010945	Nesouhlas	<p>2) Požadujeme vypuštění výškových regulací v závorkách (věže) v lokalitách Nové Dvory a Zálesí. Hodnoty v závorkách i více než zdvojnásobují počet podlaží. Ve svém důsledku tak zasáhnou do kvality života obyvatel okolních lokalit, především na Sídlišti Krč a v Kolonii Tempo na Lhotce.</p>
2253	MHMPXPKVXXP2	Připomínka	MHMPP09QUA8O	3010924	Jiné	Účastník zastupuje 79 fyzických osob - viz detail podání.
2253	MHMPXPKVXXP2	Připomínka	MHMPP09QUA8O	3010927	Nesouhlas	<p>1) Požadujeme důslednou ochranu urbanistické struktury sídlišť (zpravidla modernistické panelové zástavby s charakteristickými objekty občanské a komerční vybavenosti, zejména Sídliště Spořilov, Sídliště Krč, Sídliště Novodvorská, Sídliště Pankrác apod.). Proto žádáme, aby ve čtvrcích obsahujících doposud objekty sloužících občanské a komerční vybavenosti byla důsledně vymezována výšková regulace odpovídající těmto objektům, tj. maximálně 2 regulovaná nadzemní podlaží (RNP). Upozorňujeme, že k ochraně práv vlastníků vyšších budov, které do příslušných čtvrců zasahují, zcela stačí ustanovení čl. 103 odst. 6, které umožňuje stávající budovu nahradit budovou o stejné výšce. Existence stávající budovy o výšce např. 15 RNP v určitém čtvrci tedy není důvodem umožnit v tomto čtvrci další výstavbu o výšce 15 RNP.</p>
2254	MHMPP097P6JP	Námítka	MHMPP097P6JP	3008332	Nesouhlas	<p><b><u>Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)</u></b></p> <p>K návrhu <b>Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)</b> vznáším tuto <b>námítku</b>, a to ve vztahu k (území dotčené námítkou) <b>koridoru pozemní komunikace 610/-/85 Rozšíření ulice Karlovarské</b> (koridor pro veřejně prospěšnou stavbu 910-610/-/85 Rozšíření ulice Karlovarské):</p> <p><b>Žádám, aby rozšíření ulice Karlovarské bylo z Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vypuštěno, tj. aby koridor pozemní komunikace 610/-/85 Rozšíření ulice Karlovarské (tj. i koridor pro veřejně prospěšnou stavbu 910-610/-/85 Rozšíření ulice Karlovarské) byl vypuštěn.</b></p> <p>Jsem vlastníkem může uvedených nemovitostí sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým níže uvedeným sousedním nemovitostem, neboť rozšíření ulice Karlovarské by závažně a negativně ovlivnilo kvalitu a hodnotu daného území, neboť by došlo k dalšímu zhoršení životního prostředí v daném místě, jak je uvedeno a odůvodněno dále v této námítce.</p> <p>Z níže uvedených důvodů mám za to, že rozšíření ulice Karlovarské by mělo být z Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vypuštěno, tj. koridor pozemní komunikace 610/-/85 Rozšíření ulice Karlovarské (tj. i koridor pro veřejně prospěšnou stavbu 910-610/-/85 Rozšíření ulice Karlovarské) by měl být vypuštěn</p> <p>Navrhované rozšíření ulice Karlovarské by vedlo ke zhoršení životního prostředí v dané lokalitě, a to již nadměrně zatížené (k tomuto viz též dále). Navýšení dopravní zátěže, které by bylo spojeno s navýšením kapacity dané komunikace (ulice Karlovarské), by mělo za následek navýšení nejen hlukové zátěže, ale i navýšení dalších negativních vlivů dopravy, zejména znečišťujících látek v ovzduší a prašnosti, a to v bezprostřední blízkosti okolních obytných domů; to by působilo i zvýšení rizika ohrožení zdraví uživatelů sousedních nemovitostí, včetně mých, minimálně potom narušení pohody bydlení v okolních domech. Došlo by i ke změně charakteru nejbližšího okolí stávajících rodinných domů, a to způsobem narušujícím hodnoty daného místa a charakter jeho stávající zástavby (z městské ulice by se stal radiální průtah).</p> <p>V návrhu Metropolitního plánu navrhované rozšíření ulice Karlovarské by vedlo i ke znehodnocení okolních nemovitostí (k poklesu jejich hodnoty), a to jak z hlediska urbanistických, tak z hlediska narušení zdravých životních podmínek a pohody bydlení. Navrhované rozšíření ulice Karlovarské by způsobilo podstatné narušení prostředí, v němž se nacházejí mé nemovitosti, a to z hledisek urbanistických, z hlediska ochrany před hlukem a ochrany ovzduší ad. hledisek, což působí přímé dotčení mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem.</p> <p>V těchto námítkách uvedeným by bylo nepřipustné zasaženo do mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem. Vzhledem k uvedenému v těchto námítkách by se v případě rozšíření ulice Karlovarské jednalo o zásah rozporný s požadavky právních předpisů a rozporný se zásadou přiměřenosti (proporcionality), což by působilo nepřipustné porušení ochrany vlastnického práva vlastníků sousedních obytných nemovitostí a jejich pokojného užívání dle čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod a či. 1 Dodatkového protokolu k Úmluvě o ochraně lidských práv a základních svobod.</p> <p>Návrh Metropolitního plánu není ve vztahu k namítanému řešení dle požadavků stavebního zákona <b>komplexně</b>, s ohledem na všechny vazby a souvislosti v území, a tak, aby nedocházelo ke zhoršování stavu území z hlediska veřejných zájmů, zejména ochrany životního prostředí a veřejného zdraví.</p> <p>Z hledisek v těchto námítkách uvedených (z hledisek urbanistických, dopravních, ochrany veřejného zdraví, ochrany životního prostředí a kvality prostředí ad.) nemůže být rozšíření ulice Karlovarské přípustné a proto žádám o jeho vypuštění z Metropolitního plánu.</p> <p>Ve vztahu k danému území je třeba uvést, že namísto toho, aby došlo k žádoucímu zklidnění ulice Karlovarská a ke kultivaci městského veřejného prostoru této komunikace, tak je navrhováno její rozšíření, které tuto ulici promění v další faktickou radiálu a v barieru území. Rozšíření ulice Karlovarské by bylo ve zřejmém rozporu se strukturou dané lokality (328 / Bílá Hora), tj. strukturou zahradního města</p> <p>Rozšíření ulice Karlovarské nemá opodstatnění ani z hlediska dopravního, neboť v prostoru křižovatky ulice Karlovarské s ulicí Falcká není tak jako tak možno ulici Karlovarskou rozšířit (a ani to Metropolitní plán nenavrhuje), tedy naopak v prostoru navrhovaného ukončení rozšíření ulice Karlovarské by se vytvořil „trchtýř“, tj. dopravně úzké a problematické místo, navíc se zvýšením negativním dopadem na životní prostředí a veřejné zdraví v důsledku stání a popojíždění vozidel před daným zúžením.</p> <p>Rozšíření ulice Karlovarské, tj. její přiblížení k obytným domům podél navrhovaného koridoru, by vedlo též k narušení pohody bydlení v přilehlých obytných domech.</p> <p>Jak bylo zkonstatováno v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, je nutno „<i>pohodu bydlení“ rozumět souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlem je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými</i></p>



*emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky* Prakticky všechny tyto parametr}' by byly v daném případě při realizaci rozšíření ulice Karlovarské zhoršeny, neboť by došlo k úbytku stávající vzrostlé zeleně (odstranění stávajícího uličního stromofadí) a naopak by došlo k nárůstu negativních vlivů dopravy navýšené uvedeným rozsahem záměru, tj. ke zvýšení hluku, znečištění ovzduší a prašnosti a pachů.

Realizace rozšíření ulice Karlovarské by též navýšila zatížení území z hlediska životního prostředí a ochrany veřejného zdraví, a to i přes to, že je již neúnosně zatíženo.

Rozšíření ulice Karlovarské by zatraktivnilo tuto komunikaci pro silniční dopravu a stalo by se faktickou radiálou mezi Pražským (vnějším) a Městským (vnitřním) okruhem;

Karlovarská ulice by se stala čtyřproudou magistrálou, která by na sebe přitáhla další automobilovou dopravu. Uvedeným by došlo k dalšímu nárůstu hluku a znečišťujících látek v ovzduší, a to z hlediska hluku i znečišťujících látek v místě již nyní značně zatíženém.

Jak vyplývá ze strategické hlukové mapy (dostupná například zde: [http://app.iprpraha.cz/apl/app/atlas-zp/?service\[\]=hlukova\\_mapa](http://app.iprpraha.cz/apl/app/atlas-zp/?service[]=hlukova_mapa)), u domů v ulici Karlovarská se hladina hluku pohybuje kolem 65 - 70 dB, tj. jedná se o překročení limitů pro hluk. Vzhledem k překročení hlukových limitů je v tomto území překročeno únosné zatížení území (§ 5 zákona č. 171/1992 Sb.), neboť je překročena přípustná míra zatěžování hlukem stanovená hlukovými limity, a to způsobem ohrožujícím zdraví a životní prostředí vlastníků dotčených nemovitostí, včetně mne.

Je přitom skutečností, že hluk způsobuje při hodnotách blížících se hygienickým limitům nebo tyto hygienické limity dokonce přesahující výrazné obtěžování obyvatel, spojené nejen s pocity nespokojenosti a snížením pohody bydlení, ale v případě dlouhodobého působení i se zvýšeným rizikem poškození zdraví, zejména zvýšeným rizikem kardiovaskulárních onemocnění.

Jestliže jsou tedy v území překročeny limity pro hluk, nemůže být úředním aktem (zde územním plánem, který má regulovat využití území) umožněno navýšení kapacity dané komunikace (a tím i množství automobilů v území), neboť navýšením dopravní zátěže by došlo i k navýšení hlukové zátěže území.

Jinými slovy v místě, kde jsou překračovány přípustné hladiny hluku, by mělo docházet naopak k přijímání opatření k řešení tohoto stavu, zejména tedy k omezování automobilové dopravy (omezování atraktivity komunikací pro automobilovou dopravu), nikoli naopak k zatraktivňování (rozšiřování) pozemních komunikací.

Výše uvedeně platí nejen ohledně hluku, ale obdobně i ohledně znečišťujících látek v ovzduší v důsledku automobilové dopravy.

Návrh Metropolitního plánu jde tedy zcela protisměrně s tím, co je úkolem územního plánování, tj. střety v území odstraňovat, nikoli je naopak prohlubovat.

Dle § 19 odst. 1 písm. c) a m) zákona č. 183/2006 Sb. je úkolem územního plánování též prověřování a posuzování potřeb změn v území, veřejného zájmu na jejich provedení, jejich přínosů, problémů, rizik s ohledem například na veřejné zdraví a životní prostředí, jakož i vytváření podmínek pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navržení kompenzačních opatření. K úkolům územního plánování patří dle § 19 odst. 1 písm. b), d), e) a o) zákona č. 183/2006 Sb. též stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb, stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Důvodně též namítám, že navrhované rozšíření ulice Karlovarské neodpovídá jak uvedeným požadavkům § 19 stavebního zákona, tak ani požadavkům § 18 odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb., podle něhož je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích: územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Dle § 18 odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb. má tedy územní plánování vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území a pro příznivé životní prostředí, a to mj. na základě konkretizace ochrany veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních předpisů, což však zde Metropolitní plán nečiní. Podle § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území jen takové vymezování pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umísťování staveb na nich, kteřé nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území. Ani toto není Metropolitním plánem respektováno.

Připomínám, že charakter území je zde dán nejen obytnou zástavbou dané lokality, ale i významnými kulturními památkami nacházejícími se právě v místě navrhovaného rozšíření, ať již je to Hostinec na Bílé Hoře nebo poutní kostel Panny Marie Vítězné.

Namísto žádoucí kultivace daného prostoru a omezení jeho dopravního zatížení má dojít k rozšíření dané komunikace (ulice Karlovarská), čímž se z dané ulice stane další radiální komunikace zcela degradující dané obytné prostředí, a navíc ještě více zatěžující své okolí z hlediska hluku a znečištění ovzduší, než je tomu v současnosti.

Výše uvedeným požadavkům právních předpisů tedy navrhované rozšíření ulice Karlovarské neodpovídá a územní plán by tak byl rozporný s uvedenými požadavky právních předpisů.

Vzhledem k výše uvedenému by se tedy v případě rozšíření ulice Karlovarské jednalo o porušení podmínek stanovených zejména v § 18 odst. 1, 2 a 3 a § 19 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.

Navrhované rozšíření ulice Karlovarské by zvýšilo dopravní zátěž daného území za situace, kdy jsou v dotčeném území překračovány nejvyšší přípustné hygienické limity hluku, jakož když je i podstatně zatíženo znečištěním ovzduší, což by tedy vedlo k prohloubení tohoto (protiprávního) stavu, tj. k rozporu územního plánu svýše uvedenými ustanoveními zákona.

Jednalo by se též (jak již je uvedeno výše) o porušení principu proporcionality, neboť dodržení nej vyšších přípustných limitů zatížení území (tedy mj. zákonných limitů hlukové zátěže) představuje jednu z podmínek proporcionality zásahu do vlastnického práva vlastníků sousedních nemovitostí, který spočívá ve výmezem území pro záměry, jež by takového zatížení zvýšily. Pokud územní plán směřuje k umožnění realizace záměru, jež by bez důvodných pochybností vedl k prohloubení překročení těchto limitů, potom nemohou být výše uvedené podmínky proporcionality takového zásahu splněny. Takovýto zásah do vlastnických práv vlastníků dotčených nemovitostí nemůže mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod (neboť směřuje ke stavu, který by byl v rozporu s závaznými právními předpisy), není činěn jen v nezbytně nutné míře (takovouto mírou je pouze stav který požadavkům právních předpisů vyhovuje nebo to alespoň lze důvodně očekávat), nevede rozumně k zamýšlenému cíli (nelze považovat za „rozumné44, pokud územní plán vytváří předpoklady pro záměry zhoršující stav v území, čemuž by naopak územní plánování mělo předcházet), má diskriminační povahu (nijak nezohledňuje zájmy vlastníků sousedních nemovitostí) a je založen na libovůli (postrádá rozumné a o zákon opřené odůvodnění, proč je ve veřejném zájmu realizace záměru zhoršujícího stav území z hlediska ochrany ovzduší a veřejného zdraví).

Zároveň je výše uvedeným zpochybněn i status veřejné prospěšnosti dané stavby (status veřejně prospěšné stavby), neboť jestliže by realizace daného záměru byla v rozporu s veřejnými zájmy chráněnými právními předpisy (s veřejným zájmem na ochranu veřejného zdraví - ochranu před hlukem - a na ochranu životního prostředí - ochranu ovzduší), nemůže Být na její realizaci dán veřejný zájem a nemůže se jednat o veřejně prospěšnou stavbu, neboť o veřejný zájem se nemůže jednat tam, kdy by tento zájem byl v rozporu s platnými předpisy'1 (např. právě na ochranu životního prostředí či veřejného zdraví).

Vzhledem k výše v této námitce uvedenému žádám, aby rozšíření ulice Karlovarské bylo z Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vypuštěno, ti. aby koridor pozemní komunikace 610/-/85 Rozšíření ulice Karlovarské (ti. i koridor pro veřejné prospěšnou stavbu 910-610/-/85 Rozšíření ulice Karlovarské) byl vypuštěn.

Níže podepsaný je vlastníkem (i) jednotky č. 1698/4 - byt v budově Řepy, č.p. 1698, stojící na parcele č. 567/1, k níž se váže spoluvlastnický podíl o velikosti 5937/125033 na společných částech domu č.p. 1698 a na parcelách č. 567/1 - zastavěná plocha a nádvoří, č. 567/2 - ostatní plocha, č. 567/3 - ostatní plocha a č. 567/7 - ostatní plocha, vše v obci Praha, kat. území Řepy; nemovitosti jsou zapsány v katastru nemovitostí Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 4269, LV č. 3910 a LV č. 3714 pro obec 554782 Praha, kat. území 729701 Řepy, okres CZ0100 hlavní město Praha.

#### Námitka k návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu) I.

##### Vymezení území dotčeného námitkou

Pozemky parc. Č. 500/43, 500/45-součástí pozemku je stavba, 500/61-součástí pozemku je stavba, 500/100-součástí pozemku je stavba a 500/152 v katastrálním území Střížkov, Praha. A pozemky parc. Č. 600/4, 600/14-součástí pozemku je stavba, 600/19, 600/23-součástí pozemku je stavba, 600/24, 600/333, 600/346, 600/354 a 600/366 v katastrálním území Letňany, Praha.

## II.

##### Údaje podle katastru nemovitostí dokladující dotčená práva

Namítající je vlastníkem pozemků parc. č. 500/43, 500/45-součástí pozemku je stavba, 500/61-součástí pozemku je stavba, 500/100-součástí pozemku je stavba a 500/152 zapsaných na LV č. 614 k.ú. Střížkov.

A pozemků parc.č. 600/4, 600/14-součástí pozemku je stavba, 600/19, 600/23-součástí pozemku je stavba, 600/24, 600/333, 600/346, 600/354 a 600/366, zapsaných na LV č. 614 k.ú.

Letňany.

Namítající jako důkaz svého vlastnického práva k uvedeným pozemkům připojuje k této námitce příslušných výpis z katastru nemovitostí.

## III.

##### Obsah námitky a odůvodnění

V návrhu Metropolitního plánu jsou pozemky součástí lokality 504/ Sídlíště Prosek.

Žádáme **změnit regulativ** těchto pozemků, které jsou součástí lokality 504/Sídlíště Prosek a začlenit je mezi transformační plochy s obytným využitím (dle grafické části Z 01 a Z02)

s vymezením veřejné vybavenosti bodem v okolí 100 metrů od bodu rezervovat plochu o minimální rozloze 10 000m2, konkrétní využití: rekreační vybavenost (dle grafické části Z 02 a Z03).

Dále navrhuje**me změnit výškový regulativ RNP** jako nově navržený s rozmezím podlažnosti 6, tedy sjednocení výškové úrovně s navazující transformační plochou 411/504/2385, ale stávající výstavbou dále podél ulice Lovosická, Terežínská, Kostomlatská a Chotěšovská.

Podnětem pro připomínku k návrhu Územního plánu hl.m. Prahy (Metropolitního plánu) k projednání dle § 50 stavebního zákona, je záměr flexibilnějšího využití území s možností výstavby občanské vybavenosti a komerčních multifunkčních sportovních ploch s lepší mírou využití území. Dále požadavek vyplývá ze záměru doplnění bytové výstavby. Nové funkční uspořádání bude plněle navazovat na sousední funkční plochy bytové výstavby a transformační plochy 411/504/2385. Žadatel si je důležitosti občanské vybavenosti a sportovních ploch, zejména nacházejících se v blízkosti školských zřízení. Proto navrhneme úpravu s vymezením veřejné vybavenosti bodem.

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším tuto námitku, a to ve vztahu k území mezi ulicemi Evropská a Letecká - pozemky p. č. 2967/19, 1378/1, 1378/8, 1378/3, 1378/6, 1378/5, 1378/4, 1387/7 v katastrálním území Ruzyně, Praha 6 (území dotčené námitkou):

Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedené pozemky p. č. 2967/19, 1378/1, 1378/8, 1378/3, 1378/6, 1378/5, 1378/4, 1387/7 v katastrálním území Ruzyně neměly mít okolní zástavbě neodpovídající výškovou regulaci 4, ale výšková regulace ve čtvercích zahrnujících výše uvedené pozemky (územní dotčené námítkou) mezi ulicemi Evropská a Letecká by měla být snížena, a to ze 4 na 2.

Navršovaná výšková regulace neodpovídá okolní zástavbě rodinných domů, převážně dvoupodlažních (čemuž odpovídá i jejich navrhovaná výšková regulace v Metropolitním plánu 2); není důvodu umožňovat v prostředí zástavby dvoupodlažních rodinných domů stavbu o 4. resp. 5-7 podlažích!

proporcionálního poměru ploch a využití území. Jde přímo proti smyslu cílů a úkolů územního plánování, je-li bez kontextu sokolím („vytržene“) navyšována výšková regulace na daných pozemcích. Jak již je uvedeno výše, zde se má jednat o navýšení možnosti zástavby nikoli nepodstatným způsobem, neboť vedle zástavby o 2 NP by byla umožněna zástavba o 4 (resp. 5-7) podlažích, tj. jedná se o navýšení na dvoj í trojnásobek stávající výškové hladiny rodinných domů v daném místě! Jedná se tedy o podstatný „skok“ a zcela zásadní změnu charakteru územním plánem dovolené zástavby, kdy přímo vedle stávající zástavby rodinných domů by byla umožněna vícepodlažní zástavba (například zástavba bytových domů městského typu). Navrhované navýšení hladiny zástavby na daných pozemcích by tedy umožnilo počet podlaží až dvojí či trojnásobně větší, než je počet podlaží stávající okolní rodinné zástavby. K tomuto připomínám, že výšková regulace se stanovuje za účelem regulace zástavby území tak, aby byly zajištěny (zachovány) urbanistické hodnoty území. Toto zde však není respektováno.

Návrh Metropolitního plánu tedy bez ohledu na komplexní řešení území, bez ohledu na charakteristiku okolní zástavby a bez respektování urbanistických a architektonických hodnot území navyšuje výškovou hladinu možné zástavby daných pozemků, a tedy nerespektuje základní cíle a úkoly územního plánování.

2. K tomuto dále uvádím, že návrhem Metropolitního plánu navrhovaný počet podlaží pro zástavbu výše uvedených pozemků a z toho vyplývající umožnění zástavby daného území větší (vyšší) stavbou působí též zásah do vlastnických práv vlastníků sousedních nemovitostí - domů a pozemků, neboť vyšší stavba má i vyšší negativní vlivy na své okolí, než stavba respektující stávající míru využití území.

Tento zásah by byl navíc proveden v rozporu s požadavkem proporcionality. Jak je dovozeno konstantní judikaturou, aby byl zásah provedený opatřením obecné povahy přípustný, musí splňovat požadavek proporcionality, tj. mj. musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděn z ústavně legitimních důvodů a 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).

Zásah do vlastnických práv vlastníků sousedních nemovitostí by tedy musel být opřen o legitimní důvod a cíl - ten zde však zcela absentuje. Není žádného důvodu vyplývajících z veřejného zájmu pro navýšení výškové hladiny daných pozemků na 4 podlaží (namísto okolní zástavbě odpovídajícího počtu podlaží 2); naopak možný počet podlaží (4) - jak vyplývá z uvedeného v tomto podání - veřejné zájmy narušuje.

Připomínám, že navrhovaný počet podlaží (4) zvyšuje míru využití území bez respektování návaznosti předmětné plochy na stávající charakter a hodnoty území, navíc za situace, kdy jsou v tomto území překračovány nejvyšší přípustné hygienické limity hluku (viz dále).

Není-li zde tedy dán žádný ústavně legitimní a o zákonný cíl opřený důvod pro zásah do vlastnického práva vlastníků sousedních nemovitostí způsobený navýšením míry možného využití sousedních pozemků (navýšením počtu podlaží), 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 přijetí možnosti počtu podlaží na daných pozemcích 4 jednalo zásah rozporný se zásadou přiměřenosti (proportionality), což působí nepřipustné 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.

3. Navrhovaná výšková regulace by též navýšila zatížení území, a to i přes to, že je již neúnosně zatíženo.

Jak vyplývá z podkladů pro rozhodnutí předložených v řízení ve věci stavby na daném místě, jakož i jak vyplývá z hlukových map pro hl. m. Prahu, na daném území hluková zátěž v důsledku blízkosti silně frekventované ulice Evropské (která plní funkci přivaděče pro Pražský okruh a dálnice D6 a D7) přesahuje hlukové limity (dosahuje ve dne 65 - 75 dB).

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.

Právním předpisem stanovené limity hluku jsou přitom stanoveny jako nepřekročitelné - viz zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a nařízení vlády o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Je přitom obecně známou skutečností, že hluk způsobuje při hodnotách blížících se hygienickým limitům nebo tyto hodnoty dokonce přesahující výrazné obtěžování obyvatel, spojené nejen s pocity nespokojenosti a snížením pohody bydlení, ale v případě dlouhodobého působení i zvýšeným rizikem zejména kardiovaskulárních onemocnění.

Jestliže jsou tedy v území překročeny limity pro hluk, nemůže být úředním aktem (zde územním plánem, který má regulovat využití území) umožněno navýšení zástavby, neboť navýšením rozsahu zástavby dojde i k navýšení dopravní zátěže s takto umožněnou zástavbou spojené, a tím i k navýšení hlukové zátěže území.

Jinými slovy v místě, kde jsou překračovány přípustné hladiny hluku, by mělo docházet naopak ke snížení možnosti využití území pro nové stavby, nikoli k navýšení dle územního plánu přípustné míry využití území (přípustného počtu podlaží), neboť zvýšení rozsahu zástavby (počtu podlaží) vyvolá i další nároky na dopravní obslužnost, tj. navýší dopravu v místě, což povede i ke zvýšení hlukové zátěže území. Je nepochybné, že je podstatný rozdíl v dopravní obsluze několika rodinných či obdobních domů a velkých bytových, administrativních nebo obdobných vyšších budov.

Návrh Metropolitního plánu jde tedy zde zcela protisměrně s tím, co je úkolem územního plánování, tj. střety v území odstraňovat, nikoli je naopak prohlubovat. Dle § 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 a navržení kompenzačních opatření.

Navrhovaný počet podlaží by zvýšil míru využití území za situace, kdy jsou v dotčeném území překračovány nejvyšší přípustné hygienické limity hluku, což by tedy vedlo k prohloubení tohoto protiprávního stavu, tj. k rozporu územního plánu s výše uvedenými ustanoveními zákona.

Jednalo by se též o porušení principu proporcionality, jak již je namítáno výše, neboť dodržení nejvyšších přípustných limitů zatížení území (tedy mj. zákonných limitů hlukové zátěže) představuje jednu z podmínek proporcionality zásahu do vlastnického práva vlastníků sousedních nemovitostí, který spočívá ve vymezení území pro záměry, jež by takovéto zatížení zvýšily. Pokud změna územního plánu směřuje k umožnění realizace záměru, jež by bez důvodných pochybností vedl k prohloubení překročení těchto limitů, potom nemohou být výše uvedené podmínky proporcionality takového zásahu splněny. Takováto změna nemůže mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod (neboť směřuje ke stavu, kteý by byl v rozporu s závaznými právními předpisy), není činěna jen v nezbytně nutné míře (takovouto mírou je pouze stav který požadavkům právních předpisů vyhovuje nebo to alespoň lze důvodně očekávat), nevede rozumně k zamýšlenému cíli (nelze považovat za „rozumné“, pokud územní plán vytváří předpoklady pro záměry zhoršující stav v území, čemuž by naopak územní plánování mělo předcházet), má diskriminační povahu (vychází vsříc zájmům stavebníka případné stavby na daných pozemcích a na druhé straně nijak nerespektuje zájmy vlastníků sousedních nemovitostí) a je založena na libovůli (postrádá rozumné a o zákon opřené odůvodnění, proč je ve veřejném zájmu navýšení míry využití daného území - navýšení počtu podlaží).

Vzhledem k výše uvedenému by se tedy v případě výškové regulace na hodnotě 4 jednalo o porušení podmínek stanovených zejména v § 18 odst. 1, 2 a 3 a § 19 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.

**Věc: Námitka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším tuto námitku, a to ve vztahu k území mezi ulicemi Evropská a Letecká - pozemky p. č. 2967/19, 1378/1, 1378/8, 1378/3, 1378/6, 1378/5, 1378/4, 1387/7 v katastrálním území Ruzyně, Praha 6 (území dotčené námitkou):

**Žádám, aby výšková regulace počtu podlaží ve čtvrcích zahrnujících výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) mezi ulicemi Evropská a Letecká byla snížena, a to ze 4 na 2.**

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námitkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, neboť případná budoucí výstavba na daných pozemcích umožněná návrhem Metropolitního plánu by závažně a negativně ovlivnila kvalitu a hodnotu daného území, a to jak tím, že by se jednalo o zástavbu na dané místo nadměrnou, tak i dalším zhoršením životního prostředí v daném místě, jak je podrobně uvedeno a odůvodněno dále v této námitce.

Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedené pozemky p. č. 2967/19, 1378/1, 1378/8, 1378/3, 1378/6, 1378/5, 1378/4, 1387/7 v katastrálním území Ruzyně neměly mít okolní zástavbě neodpovídající výškovou regulaci 4, ale výšková regulace ve čtvrcích zahrnujících výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) mezi ulicemi Evropská a Letecká by měla být snížena, a to ze 4 na 2.

Výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) se nachází v návrhu Metropolitního plánu s výškovou regulací 4.

Navrhovaná výšková regulace neodpovídá okolní zástavbě rodinných domů, převážně dvoupodlažních (čemuž odpovídá i jejich navrhovaná výšková regulace v Metropolitním plánu 2); není důvodu umožňovat v prostředí zástavby dvoupodlažních rodinných domů stavbu o 4. resp. 5-7 podlažích!

Připomínám, že v daných čtvrcích je sice u uvedených pozemků výšková regulace 4, ale vzhledem k jejich poloze u metropolitní třídy (Evropská ulice) lze dle článku 103 textové části zvýšit stavby o 1 RNP, s ohledem na možnou nárožní polohu by zde přicházelo v úvahu i zvýšení o další 2 RNP (nad max. 1/3 budovy), tj. 4 + 1 -t 2 = 7 podlaží.

Dle výškové regulace Metropolitního plánu by tedy bylo možno na daném místě realizovat - a to v bezprostředním sousedství dvoupodlažních rodinných domů - stavbu až o 5 - 7 podlažích!

Je třeba k tomuto připomenout, že zástavba nikoli poměrům daného místa odpovídající (rodinné domy), ale navrhovaným Metropolitním plánem umožněná zástavba domy o 5 - 7 podlažích (!) by vedla zejména k narušení pohody bydlení v okolních rodinných domech. Jak bylo zkonstatováno v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, je nutno „pohodou bydlení“ rozumět souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, - např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky". Prakticky všechny tyto parametry by byly v daném případě zástavbou o 5 - 7 podlažích zhoršeny, neboť by mohlo dojít ke zmenšení rozsahu zeleně, k

nárůstu negativních vlivů dopravy navýšené uvedeným rozsahem záměru, ke zhoršení světelných poměrů v sousedních rodinných domech (zastínění ad.) ad. Navrhované navýšení počtu podlaží budov na daných pozemcích by vedlo ke zhoršení životního prostředí v dané lokalitě, a to Již nadlimitně zatížené (jak vyplývá z uvedeného dále). Navýšení dopravní zátěže, které je spojeno s navýšením kapacity zástavby (s možností realizovat vyšší zástavbu), by mělo za následek navýšení nejen hlukové zátěže, ale i navýšení dalších negativních vlivů dopravy, zejména znečišťujících látek v ovzduší a prašnosti, a to v bezprostřední blízkosti okolních rodinných domů; to by působilo i zvýšení rizika ohrožení zdraví uživatelů sousedních nemovitostí, včetně mých, minimálně potom narušení pohody bydlení v okolních rodinných domech. Došlo by i ke změně charakteru nejbližšího okolí stávajících rodinných domů, dosud nezastavěného, a to způsobem narušujícím hodnoty daného místa a charakter jeho stávající zástavby. V návrhu Metropolitního plánu navrhovaná výšková regulace by vedla i ke znehodnocení okolních nemovitostí (k poklesu jejich hodnoty), a to jak z hlediska urbanistických, tak z hlediska narušení zdravých životních podmínek a pohody bydlení. V návrhu Metropolitního ptánu navrhovaná výšková regulace by působila podstatné narušení prostředí, v němž se nacházejí mé nemovitosti, a to z hledisek urbanistických, z hlediska ochrany před hlukem a ochrany ovzduší ad. hledisek, což působí přímé dotčení mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem. Důvodně namítám, že navrhovaná výšková regulace daných pozemků (4) neodpovídá požadavku § 18 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., podle něhož je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích; územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Mezi úkoly územního plánování patří podle § 19 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání, podle písm. m) téhož ustanovení vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření. K úkolům územního plánování patří dle § 19 odst. 1 písm. b), d), e) a o) zákona č. 183/2006 Sb. též stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb, stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče. Podle § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území jen takové vymezování pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umisťování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území. Výše uvedeným požadavkům navrhovaná výšková regulace daných pozemků (4) neodpovídá a územní plán by tak byl rozporný s uvedenými požadavky právních předpisů. z níže uvedených hledisek (z hledisek architektonických, urbanistických, ochrany veřejného zdraví, ochrany životního prostředí ad.) nemůže být výšková regulace 4 na daných pozemcích přípustná.

**Vzhledem k výše uvedenému žádám, aby výšková regulace ve čtvercích zahrnujících výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) mezi ulicemi Evropská a Letecká byla snížena, a to z hodnoty 4 na hodnotu 2.**

Na základě výše uvedeného lze tedy k návrhu Metropolitního plánu ve vztahu k výše uvedeným pozemkům dále konstatovat: **1.** Návrh Metropolitního plánu nerespektuje výše uvedené základní principy a požadavky územního plánování, a to jak z hlediska požadavku na zachování příznivého životního prostředí, tak i z hlediska požadavků na ochranu urbanisticko - architektonických hodnot území a jeho kvality. Možnost zástavby dle návrhu Metropolitního plánu by způsobila překročení odpovídající kapacity území, které by tak bylo „přehuštěno“, což by mělo vliv na kvalitu a hodnotu prostředí a pohodu bydlemt' i v okolních rodinných domech. Výšková regulace dle Metropolitního plánu (tj. možnost zástavby s 5, resp. i se 7 podlažími!) by umožnila zástavbu hmotnou (kapacitní), která by byla zcela vytržena z vazeb na okolní zástavbu, tvořenou rodinnými domy, a jde tak zcela proti urbanistickým a architektonickým zásadám na respektování charakteru stávající okolní zástavby. V daném případě se jedná o území tvořené zástavbou rodinných domů, a to jak v ulici Letecké, kde se nachází řešená plocha, tak i v ulicích okolních (Parašutistů, Dědinská, Rubličova, Družicová ad.). Plocha na dané straně ulice Letecká, která je tvořena výše uvedenými pozemky, jichž se týká tato námitka, navazuje na řadu rodinných domů, stejně tak řada rodinných domů je i po druhé straně této ulice, včetně prostoru naproti daným pozemkům. Jde zcela proti požadavkům na respektování charakteru území a zachování jeho kvality, když těsně vedle a naproti zástavbě rodinných domů by novým územním plánem (Metropolitním plánem) byla umožněna této zástavbě se vymykající výstavba vícepodlažních budov, tj. například kompaktních bytových domů městského typu. Jinými slovy jde zcela proti uvedeným požadavkům v území tvořeném rodinnými domy nastavit výškovou regulaci tak, že umožňuje zástavbu zcela jiného, městského (objemného, resp. vysokého) charakteru. Návrh Metropolitního plánu stanovuje v plochách rodinných domů výškovou regulaci na hodnotě 2, která odpovídá charakteru okolní zástavby. Není přitom důvodů pro navýšení této hodnoty na místo s rodinnými domy sousedící na hodnotu jinou (4). Při stanovení výškové regulace 2 je zajištěno, že bude vdaném území zachován odpovídající podíl zeleně a zastavěných ploch, jakož i objemové řešení zástavby bude odpovídající charakteristikám a hodnotě území, tvořeného rodinnými domy jsou tak splněny z toho vyplývající urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání tohoto území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb. Jestliže je v samotném krycím listu lokality 125 / Dědina jako cílový charakter lokality uvedeno, že „lokalita je v severovýchodní části prostorově uspořádána formou zástavby v zahradách“, potom se jeví jako rozporné s tímto cílovým charakterem lokality a se základními principy územního plánování, aby předmětné pozemky byly zastavována nad tento rámec (jak ovšem odpovídá navrhované výškové regulaci 4). Návrh Metropolitního plánu není na daných pozemcích řešen dle požadavků stavebního zákona komplexně, s ohledem na všechny vazby a souvislosti v území tak, aby bylo dosaženo proporcionálního poměru ploch a využití území. Jde přímo proti smyslu cílů a úkolů územního plánování, je-li bez kontextu sokolím („vytrženě“) navyšována výšková regulace na daných pozemcích. Jak již je uvedeno výše, zde se má jednat o navýšení možnosti zástavby nikoli nepodstatným způsobem, neboť vedle zástavby o 2 NP by byla umožněna zástavba o 4 (resp. 5-7) podlažích, tj. jedná se o navýšení na dvoj í trojnásobek stávající výškové hladiny rodinných domů v daném místě! Jedná se tedy o podstatný „skok“ a zcela zásadní změnu charakteru územním plánem dovolené zástavby, kdy přímo vedle stávající zástavby rodinných domů by byla umožněna vícepodlažní zástavba (například zástavba bytových domů městského typu). Navrhované navýšení hladiny zástavby na daných pozemcích by tedy umožnilo počet podlaží až dvojí či trojnásobně větší, než je počet podlaží stávající okolní rodinné zástavby. K tomuto připomínám, že výšková regulace se stanovuje za účelem regulace zástavby území tak, aby byly zajištěny (zachovány) urbanistické hodnoty území. Toto zde však není respektováno.

Návrh Metropolitního plánu tedy bez ohledu na komplexní řešení území, bez ohledu na charakteristiku okolní zástavby a bez respektování urbanistických a architektonických hodnot území navyšuje výškovou hladinu možné zástavby daných pozemků, a tedy nerespektuje základní cíle a úkoly územního plánování. **2.** K tomuto dále uvádím, že návrhem Metropolitního plánu navrhovaný počet podlaží pro zástavbu výše uvedených pozemků a z toho vyplývající umožnění zástavby daného území větší (vyšší) stavbou působí též zásah do vlastnických práv vlastníků sousedních nemovitostí - domů a pozemků, neboť vyšší stavba má i vyšší negativní vlivy na své okolí, než stavba respektující stávající míru využití území. Tento zásah by byl navíc proveden v rozporu s požadavkem proporcionality. Jak je dovoženo konstantní judikaturou, aby byl zásah provedený opatřením obecné povahy přípustný, musí splňovat požadavek proporcionality, tj. mj. musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděn z ústavně legitimních důvodů a 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). Zásah do vlastnických práv vlastníků sousedních nemovitostí by tedy musel být opřen o legitimní důvod a cíl - ten zde však zcela absentuje. Není žádného důvodu vyplývajícího z veřejného zájmu pro navýšení výškové hladiny daných pozemků na 4 podlaží (namísto okolní zástavbě odpovídajícího počtu podlaží 2); naopak možný počet podlaží (4) - jak vyplývá z uvedeného v tomto podání - veřejné zájmy narušuje. Připomínám, že navrhovaný počet podlaží (4) zvyšuje míru využití území bez respektování návaznosti předmětné plochy na stávající charakter a hodnoty území, navíc za situace, kdy jsou v tomto území překračovány nejvyšší přípustné hygienické limity hluku (viz dále). Není-li zde tedy dán žádný ústavně legitimní a o zákonný cíl opřený důvod pro zásah do vlastnického práva vlastníků sousedních nemovitostí způsobený navýšením míry možného využití sousedních pozemků (navýšením počtu podlaží), 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 přijetí možnosti počtu podlaží na daných pozemcích 4 jednalo zásah rozporný se zásadou přiměřenosti (proportionality), což působí nepřipustné 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. **3.** Navrhovaná výšková regulace by též navýšila zatížení území, a to i přes to, že je již neúnosně zatíženo. Jak vyplývá z podkladů pro rozhodnutí předložených v řízení ve věci stavby na daném místě, jakož i jak vyplývá z hlukových map pro hl. m. Prahu, na daném území hluková zátěž v důsledku

blízkosti silně frekventované ulice Evropské (která plní funkci přívaděče pro Pražský okruh a dálnice D6 a D7) přesahuje hlukové limity (dosahuje ve dne 65 - 75 dB). 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. Právním předpisem stanovené limity hluku jsou přitom stanoveny jako nepřekročitelné - viz zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a nařízení vlády o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Je přitom obecně známou skutečností, že hluk způsobuje při hodnotách blížících se hygienickým limitům nebo tyto hodnoty dokonce přesahující výrazné obtěžování obyvatel, spojené nejen s pocity nespokojenosti a snížením pohody bydlení, ale v případě dlouhodobého působení i zvýšeným rizikem zejména kardiovaskulárních onemocnění. Jestliže jsou tedy v území překročeny limity pro hluk, nemůže být úředním aktem (zde územním plánem, který má regulovat využití území) umožněno navýšení zástavby, neboť navýšením rozsahu zástavby dojde i k navýšení dopravní zátěže s taktó umožněnou zástavbou spojené, a tím i k navýšení hlukové zátěže území. Jinými slovy v místě, kde jsou překračovány přípustné hladiny hluku, by mělo docházet naopak ke snížení možnosti využití území pro nové stavby, nikoli k navýšení dle územního plánu přípustné míry využití území (přípustného počtu podlaží), neboť zvýšení rozsahu zástavby (počtu podlaží) vyvolá i další nároky na dopravní obslužnost, tj. navýší dopravu v místě, což povede i ke zvýšení hlukové zátěže území. Je nepochybné, že je podstatný rozdíl v dopravní obsluze několika rodinných či obdobních domů a velkých bytových, administrativních nebo obdobných vyšších budov. Návrh Metropolitního plánu jde tedy zde zcela protisměrně s tím, co je úkolem územního plánování, tj. střety v území odstraňovat, nikoli je naopak prohlubovat. Dle § 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 a navržení kompenzačních opatření. Navrhovaný počet podlaží by zvýšil míru využití území za situace, kdy jsou v dotčeném území překračovány nejvyšší přípustné hygienické limity hluku, což by tedy vedlo k prohloubení tohoto protiprávního stavu, tj. k rozporu územního plánu s výše uvedenými ustanoveními zákona. Jednalo by se též o porušení principu proporcionality, jak již je namítáno výše, neboť dodržení nejvyšších přípustných limitů zatížení území (tedy mj. zákonných limitů hlukové zátěže) představuje jednu z podmínek proporcionality zásahu do vlastnického práva vlastníků sousedních nemovitostí, který spočívá ve vymezení území pro záměry, jež by takovéto zatížení zvýšily. Pokud změna územního plánu směřuje k umožnění realizace záměru, jež by bez důvodných pochybností vedl k prohloubení překročení těchto limitů, potom nemohou být výše uvedené podmínky proporcionality takového zásahu splněny. Takováto změna nemůže mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod (neboť směřuje ke stavu, který by byl v rozporu s závaznými právními předpisy), není činěna jen v nezbytně nutné míře (takovouto mírou je pouze stav který požadavkům právních předpisů vyhovuje nebo to alespoň lze důvodně očekávat), nevede rozumně k zamýšlenému cíli (nelze považovat za „rozumné“, pokud územní plán vytváří předpoklady pro záměry zhoršující stav v území, čemuž by naopak územní plánování mělo předcházet), má diskriminační povahu (vychází vstříc zájmům stavebníka případné stavby na daných pozemcích a na druhé straně nijak nerespektuje zájmy vlastníků sousedních nemovitostí) a je založena na libovůli (postrádá rozumné a o zákon opřené odůvodnění, proč je ve veřejném zájmu navýšení míry využití daného území - navýšení počtu podlaží). Vzhledem k výše uvedenému by se tedy v případě výškové regulace na hodnotě 4 jednalo o porušení podmínek stanovených zejména v § 18 odst. 1, 2 a 3 a § 19 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.

**Věc: Námitka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**  
K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším tuto námitku, a to ve vztahu k území mezi ulicemi Evropská a Letecká - pozemky p. č. 2967/19, 1378/1, 1378/8, 1378/3, 1378/6, 1378/5, 1378/4, 1387/7 v katastrálním území Ruzyně, Praha 6 (území dotčené námitkou):  
**Žádám, aby výšková regulace počtu podlaží ve čtvercích zahrnujících výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) mezi ulicemi Evropská a Letecká byla snížena, a to ze 4 na 2.**  
Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námitkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, neboť případná budoucí výstavba na daných pozemcích umožněná návrhem Metropolitního plánu by závažně a negativně ovlivnila kvalitu a hodnotu daného území, a to jak tím, že by se jednalo o zástavbu na dané místo nadměrnou, tak i dalším zhoršením životního prostředí v daném místě, jak je podrobně uvedeno a odůvodněno dále v této námitce.  
Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedené pozemky p. č. 2967/19, 1378/1, 1378/8, 1378/3, 1378/6, 1378/5, 1378/4, 1387/7 v katastrálním území Ruzyně neměly mít okolní zástavbě neodpovídající výškovou regulaci 4, ale výšková regulace ve čtvercích zahrnujících výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) mezi ulicemi Evropská a Letecká by měla být snížena, a to ze 4 na 2.  
Výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) se nachází v návrhu Metropolitního plánu s výškovou regulací 4. Navrhovaná výšková regulace neodpovídá okolní zástavbě rodinných domů, převážně dvoupodlažních (čemuž odpovídá i jejich navrhovaná výšková regulace v Metropolitním plánu 2); není důvodu umožňovat v prostředí zástavby dvoupodlažních rodinných domů stavbu o 4. resp. 5-7 podlažích!  
Připomínám, že v daných čtvercích je sice u uvedených pozemků výšková regulace 4, ale vzhledem k jejich poloze u metropolitní třídy (Evropská ulice) lze dle článku 103 textové části zvýšit stavby o 1 RNP, s ohledem na možnou nárožní polohu by zde přicházelo v úvahu i zvýšení o další 2 RNP (nad max. 1/3 budovy), tj. 4 + 1 -t 2 = 7 podlaží.  
Dle výškové regulace Metropolitního plánu by tedy bylo možno na daném místě realizovat - a to v bezprostředním sousedství dvoupodlažních rodinných domů - stavbu až o 5 - 7 podlažích! Je třeba k tomuto připomenout, že zástavba nikoli poměrům daného místa odpovídající (rodinné domy), ale navrhovaným Metropolitním plánem umožněná zástavba domy o 5 - 7 podlažích (!) by vedla zejména k narušení pohody bydlení v okolních rodinných domech. Jak bylo zkonstatováno v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, je nutno „pohodou bydlení“ rozumět souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, - např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky". Prakticky všechny tyto parametry by byly v daném případě zástavbou o 5 - 7 podlažích zhoršeny, neboť by mohlo dojít ke zmenšení rozsahu zeleně, k nárůstu negativních vlivů dopravy navýšené uvedeným rozsahem záměrů, ke zhoršení světelných poměrů v sousedních rodinných domech (zastínění ad.) ad. Navrhované navýšení počtu podlaží budov na daných pozemcích by vedlo ke zhoršení životního prostředí v dané lokalitě, a to Již nadlimitně zatížené (jak vyplývá z uvedeného dále). Navýšení dopravní zátěže, které je spojeno s navýšením kapacity zástavby (s možností realizovat vyšší zástavbu), by mělo za následek navýšení nejen hlukové zátěže, ale i navýšení dalších negativních vlivů dopravy, zejména znečišťujících látek v ovzduší a prašnosti, a to v bezprostřední blízkosti okolních rodinných domů; to by působilo i zvýšení rizika ohrožení zdraví uživatelů sousedních nemovitostí, včetně mých, minimálně potom narušení pohody bydlení v okolních rodinných domech. Došlo by i ke změně charakteru nejbližšího okolí stávajících rodinných domů, dosud nezastavěného, a to způsobem narušujícím hodnoty daného místa a charakter jeho stávající zástavby. V návrhu Metropolitního plánu navrhovaná výšková regulace by vedla i ke znehodnocení okolních nemovitostí (k poklesu jejich hodnoty), a to jak z hlediska urbanistických, tak z hlediska narušení zdravých životních podmínek a pohody bydlení. V návrhu Metropolitního ptánu navrhovaná výšková regulace by působila podstatné narušení prostředí, v němž se nacházejí mé nemovitosti, a to z hledisek urbanistických, z hlediska ochrany před hlukem a ochrany ovzduší ad. hledisek, což působí přímé dotčení mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem. Důvodně namítám, že navrhovaná výšková regulace daných pozemků (4) neodpovídá požadavku § 18 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., podle něhož je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích; územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Mezi úkoly územního plánování patří podle § 19 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání, podle písm. m) téhož ustanovení vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření. K úkolům územního plánování patří dle § 19 odst. 1 písm. b), d), e) a o) zákona č. 183/2006 Sb. též stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb, stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče. Podle § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území jen takové vymezování pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umísťování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území. Výše uvedeným požadavkům navrhovaná výšková regulace daných pozemků (4) neodpovídá a územní plán by tak byl rozporný s uvedenými požadavky právních předpisů. z níže uvedených hledisek (z hledisek architektonických, urbanistických, ochrany veřejného zdraví, ochrany životního prostředí ad.) nemůže být výšková regulace 4 na daných pozemcích přípustná.

**Vzhledem k výše uvedenému žádám, aby výšková regulace ve čtvercích zahrnujících výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) mezi ulicemi Evropská a Letecká byla snížena, a to z hodnoty 4 na hodnotu 2.**

Na základě výše uvedeného lze tedy k návrhu Metropolitního plánu ve vztahu k výše uvedeným pozemkům dále konstatovat:

**1.** Návrh Metropolitního plánu nerespektuje výše uvedené základní principy a požadavky územního plánování, a to jak z hlediska požadavků na ochranu urbanisticko - architektonických hodnot území a jeho kvality.

Možnost zástavby dle návrhu Metropolitního plánu by způsobila překročení odpovídající kapacity území, které by tak bylo „přehustěno“, což by mělo vliv na kvalitu a hodnotu prostředí a pohodu bydlem i v okolních rodinných domech.

Výšková regulace dle Metropolitního plánu (tj. možnost zástavby s 5, resp. i se 7 podlažími!) by umožnila zástavbu hmotnou (kapacitní), která by byla zcela vytržena z vazeb na okolní zástavbu, tvořenou rodinnými domy, a jde tak zcela proti urbanistickým a architektonickým zásadám na respektování charakteru stávající okolní zástavby.

V daném případě se jedná o území tvořené zástavbou rodinných domů, a to jak v ulici Letecké, kde se nachází řešená plocha, tak i v ulicích okolních (Parašutistů, Dědinská, Rubličova, Družicová ad.).

Plocha na dané straně ulice Letecká, která je tvořena výše uvedenými pozemky, jichž se týká tato námitka, navazuje na řadu rodinných domů, stejně tak řada rodinných domů je i po druhé straně této ulice, včetně prostoru naproti daným pozemkům.

Jde zcela proti požadavkům na respektování charakteru území a zachování jeho kvality, když těsně vedle a naproti zástavbě rodinných domů by novým územním plánem (Metropolitním plánem) byla umožněna této zástavbě se vymykající výstavba vícepodlažních budov, tj. například kompaktních bytových domů městského typu.

Jinými slovy jde zcela proti uvedeným požadavkům v území tvořeném rodinnými domy nastavit výškovou regulaci tak, že umožňuje zástavbu zcela jiného, městského (objemného, resp. vysokého) charakteru.

Návrh Metropolitního plánu stanovuje v plochách rodinných domů výškovou regulaci na hodnotě 2, která odpovídá charakteru okolní zástavby. Není přitom důvodů pro navýšení této hodnoty na místo s rodinnými domy sousedící na hodnotu jinou (4).

Při stanovení výškové regulace 2 je zajištěno, že bude vdaném území zachován odpovídající podíl zeleně a zastavěných ploch, jakož i objemové řešení zástavby bude odpovídající charakteristikám a hodnotě území, tvořeného rodinnými domy jsou tak splněny z toho vyplývající urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání tohoto území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb.

Jestliže je v samotném krycím listu lokality 125 / Dědina jako cílový charakter lokality uvedeno, že „lokalita je v severovýchodní části prostorově uspořádána formou zástavby v zahradách“, potom se jeví jako rozporné s tímto cílovým charakterem lokality a se základními principy územního plánování, aby předmětné pozemky byly zastavovány nad tento rámec (jak ovšem odpovídá navrhované výškové regulaci 4).

Návrh Metropolitního plánu není na daných pozemcích řešení dle požadavků stavebního zákona komplexně, s ohledem na všechny vazby a souvislosti v území tak, aby bylo dosaženo proporcionálního poměru ploch a využití území. Jde přímo proti smyslu cílů a úkolů územního plánování, je-li bez kontextu sokolím („vytrženo“) navyšována výšková regulace na daných pozemcích. Jak již je uvedeno výše, zde se má jednat o navýšení možnosti zástavby nikoli nepodstatným způsobem, neboť vedle zástavby o 2 NP by byla umožněna zástavba o 4 (resp. 5-7) podlažích, tj. jedná se o navýšení na dvoj í trojnásobek stávající výškové hladiny rodinných domů v daném místě!

Jedná se tedy o podstatný „skok“ a zcela zásadní změnu charakteru územním plánem dovolené zástavby, kdy přímo vedle stávající zástavby rodinných domů by byla umožněna vícepodlažní zástavba (například zástavba bytových domů městského typu).

Navrhované navýšení hladiny zástavby na daných pozemcích by tedy umožnilo počet podlaží až dvoj či trojnásobně větší, než je počet podlaží stávající okolní rodinné zástavby.

K tomuto připomínám, že výšková regulace se stanovuje za účelem regulace zástavby území tak, aby byly zajištěny (zachovány) urbanistické hodnoty území. Toto zde však není respektováno.

Návrh Metropolitního plánu tedy bez ohledu na komplexní řešení území, bez ohledu na charakteristiku okolní zástavby a bez respektování urbanistických a architektonických hodnot území navyšuje výškovou hladinu možné zástavby daných pozemků, a tedy nerespektuje základní cíle a úkoly územního plánování.

**2.** K tomuto dále uvádím, že návrhem Metropolitního plánu navrhovaný počet podlaží pro zástavbu výše uvedených pozemků a z toho vyplývající umožnění zástavby daného území větší (vyšší) stavbou působí též zásah do vlastnických práv vlastníků sousedních nemovitostí - domů a pozemků, neboť vyšší stavba má i vyšší negativní vlivy na své okolí, než stavba respektující stávající míru využití území.

Tento zásah by byl navíc proveden v rozporu s požadavkem proporcionality. Jak je dovozeno konstantní judikaturou, aby byl zásah provedený opatřením obecné povahy přípustný, musí splňovat požadavek proporcionality, tj. mj. musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděn z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytné nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).

Zásah do vlastnických práv vlastníků sousedních nemovitostí by tedy musel být opřen o legitimní důvod a cíl - ten zde však zcela absentuje. Není žádného důvodu vyplývajícího z veřejného zájmu pro navýšení výškové hladiny daných pozemků na 4 podlaží (namísto okolní zástavbě odpovídajícího počtu podlaží 2); naopak možný počet podlaží (4) - jak vyplývá z uvedeného v tomto podání - veřejné zájmy narušuje.

Připomínám, že navrhovaný počet podlaží (4) zvyšuje míru využití území bez respektování návaznosti předmětné plochy na stávající charakter a hodnoty území, navíc za situace, kdy jsou v tomto území překračovány nejvyšší přípustné hygienické limity hluku (viz dále).

Není-li zde tedy dán žádný ústavně legitimní a o zákonný cíl opřený důvod pro zásah do vlastnického práva vlastníků sousedních nemovitostí způsobený navýšením míry možného využití sousedních pozemků (navýšením počtu podlaží), 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 přijetí možnosti počtu podlaží na daných pozemcích 4 jednalo zásah rozporný se zásadou přiměřenosti (proportionality), což působí nepřipustné 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.

**3.** Navrhovaná výšková regulace by též navýšila zatížení území, a to i přes to, že je již neúnosně zatíženo.

Jak vyplývá z podkladů pro rozhodnutí předložených v řízení ve věci stavby na daném místě, jakož i jak vyplývá z hlukových map pro hl. m. Prahu, na daném území hluková zátěž v důsledku blízkosti silně frekventované ulice Evropské (která plní funkci přivaděče pro Pražský okruh a dálnice D6 a D7) přesahuje hlukové limity (dosahuje ve dne 65 - 75 dB).

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.

Právním předpisem stanovené limity hluku jsou přitom stanoveny jako nepřekročitelné - viz zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a nařízení vlády o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Je přitom obecně známou skutečností, že hluk způsobuje při hodnotách blížících se hygienickým limitům nebo tyto hodnoty dokonce přesahující výrazné obtěžování obyvatel, spojené nejen s pocity nespokojenosti a snížením pohody bydlení, ale v případě dlouhodobého působení i zvýšeným rizikem zejména kardiovaskulárních onemocnění.

Jestliže jsou tedy v území překročeny limity pro hluk, nemůže být úředním aktem (zde územním plánem, který má regulovat využití území) umožněno navýšení zástavby, neboť navýšením rozsahu zástavby dojde i k navýšení dopravní zátěže s takto umožněnou zástavbou spojené, a tím i k navýšení hlukové zátěže území.

Jinými slovy v místě, kde jsou překračovány přípustné hladiny hluku, by mělo docházet naopak ke snížení možnosti využití území pro nové stavby, nikoli k navýšení dle územního plánu přípustné míry využití území (přípustného počtu podlaží), neboť zvýšení rozsahu zástavby (počtu podlaží) vyvolá i další nároky na dopravní obsluhu, tj. navýší dopravu v místě, což povede i ke zvýšení hlukové zátěže území. Je nepochybné, že je podstatný rozdíl v dopravní obsluze několika rodinných či obdobních domů a velkých bytových, administrativních nebo obdobných vyšších budov.

Návrh Metropolitního plánu jde tedy zcela protisměrně s tím, co je úkolem územního plánování, tj. střety v území odstraňovat, nikoli je naopak prohlubovat. 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 a navržení kompenzačních opatření.

Navrhovaný počet podlaží by zvýšil míru využití území za situace, kdy jsou v dotčeném území překračovány nejvyšší přípustné hygienické limity hluku, což by tedy vedlo k prohloubení tohoto protiprávního stavu, tj. k rozporu územního plánu s výše uvedenými ustanoveními zákona.

Jednalo by se též o porušení principu proporcionality, jak již je namítáno výše, neboť dodržení nejvyšších přípustných limitů zatížení území (tedy mj. zákonných limitů hlukové zátěže) představuje jednu z podmínek proporcionality zásahu do vlastnického práva vlastníků sousedních nemovitostí, který spočívá ve vymezení území pro záměry, jež by takového zatížení zvýšily. Pokud změna územního plánu směřuje k umožnění realizace záměru, jež by bez důvodných pochybností vedl k prohloubení překročení těchto limitů, potom nemohou být výše uvedené podmínky proporcionality takového zásahu splněny. Takováto změna nemůže mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod (neboť směřuje ke stavu, který by byl v rozporu s závaznými právními předpisy), není činěna jen v nezbytné nutné míře (takovouto mírou je pouze stav který požadavkům právních předpisů vyhovuje nebo to alespoň lze důvodně očekávat), nevede rozumně k zamýšlenému cíli (nelze považovat za „rozumné“, pokud územní plán vytváří předpoklady pro záměry zhoršující stav v území, čemuž by naopak územní plánování mělo předcházet), má diskriminační povahu (vychází vstříc zájmům stavebníka případné stavby na daných pozemcích a na druhé straně nijak nerespektuje zájmy vlastníků sousedních nemovitostí) a je založena na libovůli (postrádá rozumné a o zákon opřené odůvodnění, proč je ve veřejném zájmu navýšení míry využití daného území - navýšení počtu podlaží).



2262	MHMPP097P4TP	Námítka	MHMPP097P4TP	3008348	Nesouhlas
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------

Vzhledem k výše uvedenému by se tedy v případě výškové regulace na hodnotě 4 jednalo o porušení podmínek stanovených zejména v § 18 odst. 1, 2 a 3 a § 19 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.

**Věc: Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším tuto námítku, a to ve vztahu k území mezi ulicemi Evropská a Letecká - pozemky p. č. 2967/19, 1378/1, 1378/8, 1378/3, 1378/6, 1378/5, 1378/4, 1387/7 v katastrálním území Ruzyně, Praha 6 (území dotčené námítkou):

**Žádám, aby výšková regulace počtu podlaží ve čtvercích zahrnujících výše uvedené pozemky (územní dotčené námítkou) mezi ulicemi Evropská a Letecká byla snížena, a to ze 4 na 2.**

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, neboť případná budoucí výstavba na daných pozemcích umožněná návrhem Metropolitního plánu by závažně a negativně ovlivnila kvalitu a hodnotu daného území, a to jak tím, že by se jednalo o zástavbu na dané místo nadměrnou, tak i dalším zhoršením životního prostředí v daném místě, jak je podrobně uvedeno a odůvodněno dále v této námítce.

Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedené pozemky p. č. 2967/19, 1378/1, 1378/8, 1378/3, 1378/6, 1378/5, 1378/4, 1387/7 v katastrálním území Ruzyně neměly mít okolní zástavbě neodpovídající výškovou regulaci 4, ale výšková regulace ve čtvercích zahrnujících výše uvedené pozemky (územní dotčené námítkou) mezi ulicemi Evropská a Letecká by měla být snížena, a to ze 4 na 2.

Výše uvedené pozemky (územní dotčené námítkou) se nachází v návrhu Metropolitního plánu s výškovou regulací 4.

Navrhovaná výšková regulace neodpovídá okolní zástavbě rodinných domů, převážně dvoupodlažních (čemuž odpovídá i jejich navrhovaná výšková regulace v Metropolitním plánu 2); není důvodu umožňovat v prostředí zástavby dvoupodlažních rodinných domů stavbu o 4. resp. 5-7 podlažích!

Připomínám, že v daných čtvercích je sice u uvedených pozemků výšková regulace 4, ale vzhledem k jejich poloze u metropolitní třídy (Evropská ulice) lze dle článku 103 textové části zvýšit stavby o 1 RNP, s ohledem na možnou nárožní polohu by zde přicházelo v úvahu i zvýšení o další 2 RNP (nad max. 1/3 budovy), tj. 4 + 1 -t 2 = 7 podlaží.

Dle výškové regulace Metropolitního plánu by tedy bylo možno na daném místě realizovat - a to v bezprostředním sousedství dvoupodlažních rodinných domů - stavbu až o 5 - 7 podlažích! Je třeba k tomuto připomenout, že zástavba nikoli poměrům daného místa odpovídající (rodinné domy), ale navrhovaným Metropolitním plánem umožněná zástavba domy o 5 - 7 podlažích (!) by vedla zejména k narušení pohody bydlení v okolních rodinných domech. Jak bylo zkonstatováno v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, je nutno „pohodou bydlení“ rozumět souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, - např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky". Prakticky všechny tyto parametry by byly v daném případě zástavbou o 5 - 7 podlažích zhoršeny, neboť by mohlo dojít ke zmenšení rozsahu zeleně, k nárůstu negativních vlivů dopravy navýšené uvedeným rozsahem záměru, ke zhoršení světelných poměrů v sousedních rodinných domech (zastínění ad.) ad.

Navrhované navýšení počtu podlaží budov na daných pozemcích by vedlo ke zhoršení životního prostředí v dané lokalitě, a to Již nadlimitně zatížené (jak vyplývá z uvedeného dále).

Navýšení dopravní zátěže, které je spojeno s navýšením kapacity zástavby (s možností realizovat vyšší zástavbu), by mělo za následek navýšení nejen hlukové zátěže, ale i navýšení dalších negativních vlivů dopravy, zejména znečišťujících látek v ovzduší a prašnosti, a to v bezprostřední blízkosti okolních rodinných domů; to by působilo i zvýšení rizika ohrožení zdraví uživatelů sousedních nemovitostí, včetně mých, minimálně potom narušení pohody bydlení v okolních rodinných domech. Došlo by i ke změně charakteru nejbližšího okolí stávajících rodinných domů, dosud nezastavěného, a to způsobem narušujícím hodnoty daného místa a charakter jeho stávající zástavby.

V návrhu Metropolitního plánu navrhovaná výšková regulace by vedla i ke znehodnocení okolních nemovitostí (k poklesu jejich hodnoty), a to jak z hlediska urbanistických, tak z hlediska narušení zdravých životních podmínek a pohody bydlení. V návrhu Metropolitního ptánu navrhovaná výšková regulace by působila podstatné narušení prostředí, v němž se nacházejí mé nemovitosti, a to z hledisek urbanistických, z hlediska ochrany před hlukem a ochrany ovzduší ad. hledisek, což působí přímé dotčení mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem.

Důvodně namítám, že navrhovaná výšková regulace daných pozemků (4) neodpovídá požadavku § 18 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., podle něhož je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích; územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Mezi úkoly územního plánování patří podle § 19 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání, podle písm. m) téhož ustanovení vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření. K úkolům územního plánování patří dle § 19 odst. 1 písm. b), d), e) a o) zákona č. 183/2006 Sb. též stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb, stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Podle § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území jen takové vymezení pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umísťování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území.

Výše uvedeným požadavkům navrhovaná výšková regulace daných pozemků (4) neodpovídá a územní plán by tak byl rozporný s uvedenými požadavky právních předpisů. z níže uvedených hledisek (z hledisek architektonických, urbanistických, ochrany veřejného zdraví, ochrany životního prostředí ad.) nemůže být výšková regulace 4 na daných pozemcích přípustná.

**1. NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU**

**Vzhledem k výše uvedenému žádám, aby výšková regulace ve čtvercích zahrnujících výše uvedené pozemky (územní dotčené námítkou) mezi ulicemi Evropská a Letecká byla snížena, a to z hodnoty 4 na hodnotu 2.**

**2. DŮVODNĚ ZÁKLADNÍ ÚVÁHY**

Na základě výše uvedeného lze tedy k návrhu Metropolitního plánu ve vztahu k výše uvedeným pozemkům dále konstatovat:

**1. Návrh** Metropolitního plánu nerespektuje výše uvedené základní principy a požadavky územního plánování, a to jak z hlediska požadavku na zachování příznivého životního prostředí, tak i z hlediska požadavků na ochranu urbanisticko - architektonických hodnot území a jeho kvality.

Možnost zástavby dle návrhu Metropolitního plánu by způsobila překročení odpovídající kapacity území, které by tak bylo „přehuštěno“, což by mělo vliv na kvalitu a hodnotu prostředí a pohodu bydlemt' i v okolních rodinných domech.

Výšková regulace dle Metropolitního plánu (tj. možnost zástavby s 5, resp. i se 7 podlažími!) by umožnila zástavbu hmotnou (kapacitní), která by byla zcela vytržena z vazeb na okolní zástavbu, tvořenou rodinnými domy, a jde tak zcela proti urbanistickým a architektonickým zásadám na respektování charakteru stávající okolní zástavby.

V daném případě se jedná o území tvořené zástavbou rodinných domů, a to jak v ulici Letecké, kde se nachází řešená plocha, tak i v ulicích okolních (Parašutistů, Dědinská, Rubličova, Družicová ad.).

Plocha na dané straně ulice Letecká, která je tvořena výše uvedenými pozemky, jichž se týká tato námítka, navazuje na řadu rodinných domů, stejně tak řada rodinných domů je i po druhé straně této ulice, včetně prostoru naproti daným pozemkům.

Jde zcela proti požadavkům na respektování charakteru území a zachování jeho kvality, když těsně vedle a naproti zástavbě rodinných domů by novým územním plánem (Metropolitním plánem) byla umožněna této zástavbě se vymykající výstavba vícepodlažních budov, tj. například kompaktních bytových domů městského typu.

Jinými slovy jde zcela proti uvedeným požadavkům v území tvořeném rodinnými domy nastavit výškovou regulaci tak, že umožňuje zástavbu zcela jiného, městského (objemného, resp. vysokého) charakteru.

Návrh Metropolitního plánu stanovuje v plochách rodinných domů výškovou regulaci na hodnotě 2, která odpovídá charakteru okolní zástavby. Není přitom důvodů pro navýšení této hodnoty na místo s rodinnými domy sousedící na hodnotu jinou (4).

Při stanovení výškové regulace 2 je zajištěno, že bude vdaném území zachován odpovídající podíl zeleně a zastavěných ploch, jakož i objemové řešení zástavby bude odpovídající charakteristikám a hodnotě území, tvořeného rodinnými domy jsou tak splněny z toho vyplývající urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání tohoto území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb.

Jestliže je v samotném krycím listu lokality 125 / Dědina jako cílový charakter lokality uvedeno, že „lokalita je v severovýchodní části prostorově uspořádána formou zástavby v zahradách“, potom se jeví jako rozporné s tímto cílovým charakterem lokality a se základními principy územního plánování, aby předmětné pozemky byly zastavována nad tento rámec (jak ovšem odpovídá navrhované výškové regulaci 4).

Návrh Metropolitního plánu není na daných pozemcích řešen dle požadavků stavebního zákona komplexně, s ohledem na všechny vazby a souvislosti v území tak, aby bylo dosaženo proporcionálního poměru ploch a využití území. Jde přímo proti smyslu cílů a úkolů územního plánování, je-li bez kontextu sokolím („vytrženeň“) navyšována výšková regulace na daných pozemcích. Jak již je uvedeno výše, zde se má jednat o navýšení možnosti zástavby nikoli nepodstatným způsobem, neboť vedle zástavby o 2 NP by byla umožněna zástavba o 4 (resp. 5-7) podlažích, tj. jedná se o navýšení na dvoj í trojnásobek stávající výškové hladiny rodinných domů v daném místě!



Jedná se tedy o podstatný „skok“ a zcela zásadní změnu charakteru územním plánem dovolené zástavby, kdy přímo vedle stávající zástavby rodinných domů by byla umožněna vícepodlažní zástavba (například zástavba bytových domů městského typu).

Navrhované navýšení hladiny zástavby na daných pozemcích by tedy umožnilo počet podlaží až dvojí či trojnásobně větší, než je počet podlaží stávající okolní rodinné zástavby. K tomuto připomínám, že výšková regulace se stanovuje za účelem regulace zástavby území tak, aby byly zajištěny (zachovány) urbanistické hodnoty území. Toto zde však není respektováno.

Návrh Metropolitního plánu tedy bez ohledu na komplexní řešení území, bez ohledu na charakteristiku okolní zástavby a bez respektování urbanistických a architektonických hodnot území navyšuje výškovou hladinu možné zástavby daných pozemků, a tedy nerespektuje základní cíle a úkoly územního plánování.

2. K tomuto dále uvádím, že návrhem Metropolitního plánu navrhovaný počet podlaží pro zástavbu výše uvedených pozemků a z toho vyplývající umožnění zástavby daného území větší (vyšší) stavbou působí též zásah do vlastnických práv vlastníků sousedních nemovitostí - domů a pozemků, neboť vyšší stavba má i vyšší negativní vlivy na své okolí, než stavba respektující stávající míru využití území.

Tento zásah by byl navíc proveden v rozporu s požadavkem proporcionality. Jak je dovozeno konstantní judikaturou, aby byl zásah provedený opatřením obecné povahy přípustný, musí splňovat požadavek proporcionality, tj. mj. musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděn 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 (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).

Zásah do vlastnických práv vlastníků sousedních nemovitostí by tedy musel být opřen o legitimní důvod a cíl - ten zde však zcela absentuje. Není žádného důvodu vyplývajícího z veřejného zájmu pro navýšení výškové hladiny daných pozemků na 4 podlaží (namísto okolní zástavbě odpovídajícího počtu podlaží 2); naopak možný počet podlaží (4) - jak vyplývá z uvedeného v tomto podání - veřejné zájmy narušuje.

Připomínám, že navrhovaný počet podlaží (4) zvyšuje míru využití území bez respektování návaznosti předmětné plochy na stávající charakter a hodnoty území, navíc za situace, kdy jsou v tomto území překračovány nejvyšší přípustné hygienické limity hluku (viz dále).

Není-li zde tedy dán žádný ústavně legitimní a o zákonný cíl opřený důvod pro zásah do vlastnického práva vlastníků sousedních nemovitostí způsobený navýšením míry možného využití sousedních pozemků (navýšením počtu podlaží), 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 přijetí možnosti počtu podlaží na daných pozemcích 4 jednalo zásah rozporný se zásadou přiměřenosti (proporcionality), což působí nepřipustné 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.

3. Navrhovaná výšková regulace by též navýšila zatížení území, a to i přes to, že je již neúnosně zatíženo.

Jak vyplývá z podkladů pro rozhodnutí předložených v řízení ve věci stavby na daném místě, jakož i jak vyplývá z hlukových map pro hl. m. Prahu, na daném území hluková zátěž v důsledku blízkosti silně frekventované ulice Evropské (která plní funkci přivaděče pro Pražský okruh a dálnice D6 a D7) přesahuje hlukové limity (dosahuje ve dne 65 - 75 dB).

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.

Právním předpisem stanovené limity hluku jsou přitom stanoveny jako nepřekročitelné - viz zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a nařízení vlády o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Je přitom obecně známou skutečností, že hluk způsobuje při hodnotách blížících se hygienickým limitům nebo tyto hodnoty dokonce přesahující výrazné obtěžování obyvatel, spojené nejen s pocity nespokojenosti a snížením pohody bydlení, ale v případě dlouhodobého působení i zvýšeným rizikem zejména kardiovaskulárních onemocnění.

Jestliže jsou tedy v území překročeny limity pro hluk, nemůže být úředním aktem (zde územním plánem, který má regulovat využití území) umožněno navýšení zástavby, neboť navýšením rozsahu zástavby dojde i k navýšení dopravní zátěže s takto umožněnou zástavbou spojené, a tím i k navýšení hlukové zátěže území.

Jinými slovy v místě, kde jsou překračovány přípustné hladiny hluku, by mělo docházet naopak ke snížení možnosti využití území pro nové stavby, nikoli k navýšení dle územního plánu přípustné míry využití území (přípustného počtu podlaží), neboť zvýšení rozsahu zástavby (počtu podlaží) vyvolá i další nároky na dopravní obslužnost, tj. navýší dopravu v místě, což povede i ke zvýšení hlukové zátěže území. Je nepochybné, že je podstatný rozdíl v dopravní obsluze několika rodinných či obdobních domů a velkých bytových, administrativních nebo obdobných vyšších budov.

Návrh Metropolitního plánu jde tedy zde zcela protisměrně s tím, co je úkolem územního plánování, tj. střety v území odstraňovat, nikoli je naopak prohlubovat. Dle § 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 a navržení kompenzačních opatření.

Navrhovaný počet podlaží by zvýšil míru využití území za situace, kdy jsou v dotčeném území překračovány nejvyšší přípustné hygienické limity hluku, což by tedy vedlo k prohloubení tohoto protiprávního stavu, tj. k rozporu územního plánu s výše uvedenými ustanoveními zákona.

Jednalo by se též o porušení principu proporcionality, jak již je namítáno výše, neboť dodržení nejvyšších přípustných limitů zatížení území (tedy mj. zákonných limitů hlukové zátěže) představuje jednu z podmínek proporcionality zásahu do vlastnického práva vlastníků sousedních nemovitostí, který spočívá ve vymezení území pro záměry, jež by takového zatížení zvýšily. Pokud změna územního plánu směřuje k umožnění realizace záměru, jež by bez důvodných pochybností vedl k prohloubení překročení těchto limitů, potom nemohou být výše uvedené podmínky proporcionality takového zásahu splněny. Takováto změna nemůže mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod (neboť směřuje ke stavu, který by byl v rozporu s závaznými právními předpisy), není činěna jen v nezbytně nutné míře (takovouto mírou je pouze stav který požadavkům právních předpisů vyhovuje nebo to alespoň lze důvodně očekávat), nevede rozumně k zamýšlenému cíli (nelze považovat za „rozumné“, pokud územní plán vytváří předpoklady pro záměry zhoršující stav v území, čemuž by naopak územní plánování mělo předcházet), má diskriminační povahu (vychází vstříc zájmům stavebníka případné stavby na daných pozemcích a na druhé straně nijak nerespektuje zájmy vlastníků sousedních nemovitostí) a je založena na libovůli (postrádá rozumné a o zákon opřené odůvodnění, proč je ve veřejném zájmu navýšení míry využití daného území - navýšení počtu podlaží).

Vzhledem k výše uvedenému by se tedy v případě výškové regulace na hodnotě 4 jednalo o porušení podmínek stanovených zejména v § 18 odst. 1, 2 a 3 a § 19 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.

2263	MHMPP097PZGH	Námítka	MHMPP097PZGH	3008350	Jiné	Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.
2263	MHMPP097PZGH	Námítka	MHMPP097PZGH	3008351	Nesouhlas	<b>Lokalita 115/U Čimického háje, parcely č. 1091/9, 1091/11, 1091/24 kú. Troja</b> Z pozice vlastníků výše uvedených pozemků v lokalitě 115/U Čimického háje podáváme námítku: • nesouhlas s navrženou výškovou hladinou max 6 RNP v území transformační plochy 411/115/2495. Důvodem našeho nesouhlasu je zpracovaná architektonická studie, schválená MČ, která zde počítá s <b>8 RNP</b> .
2264	MHMPP097OQD0	Námítka	MHMPP097OQD0	3008352	Jiné	Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.
2264	MHMPP097OQD0	Námítka	MHMPP097OQD0	3008355	Nesouhlas	<b>Věc: Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)</b> K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším tuto námítku, a to ve vztahu k území mezi ulicemi Evropská a Letecká - pozemky p. č. 2967/19, 1378/1, 1378/8, 1378/3, 1378/6, 1378/5, 1378/4, 1387/7 v katastrálním území Ruzyně, Praha 6 (území dotčené námítkou): <b>Žádám, aby výšková regulace počtu podlaží ve čtvercích zahrnujících výše uvedené pozemky (územní dotčené námítkou) mezi ulicemi Evropská a Letecká byla snížena, a to ze 4 na 2.</b> Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, neboť případná budoucí výstavba na daných pozemcích umožněná návrhem Metropolitního plánu by závažně a negativně ovlivnila kvalitu a hodnotu daného území, a to jak tím, že by se jednalo o zástavbu na dané místo nadměrnou, tak i dalším zhoršením životního prostředí v daném místě, jak je podrobně uvedeno a odůvodněno dále v této námítce. Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedené pozemky p. č. 2967/19, 1378/1, 1378/8, 1378/3, 1378/6, 1378/5, 1378/4, 1387/7 v katastrálním území Ruzyně neměly mít okolní zástavbě neodpovídající výškovou regulaci 4, ale výšková regulace ve čtvercích zahrnujících výše uvedené pozemky (územní dotčené námítkou) mezi ulicemi Evropská a Letecká by měla být snížena, a to ze 4 na 2. Výše uvedené pozemky (územní dotčené námítkou) se nachází v návrhu Metropolitního plánu s výškovou regulací 4. Navrhovaná výšková regulace neodpovídá okolní zástavbě rodinných domů, převážně dvoupodlažních (čemuž odpovídá i jejich navrhovaná výšková regulace v Metropolitním plánu 2); není důvodu umožňovat v prostředí zástavby dvoupodlažních rodinných domů stavbu o 4. resp. 5-7 podlažích! Připomínám, že v daných čtvercích je sice u uvedených pozemků výšková regulace 4, ale vzhledem k jejich poloze u metropolitní třídy (Evropská ulice) lze dle článku 103 textové části zvýšit stavby o 1 RNP, s ohledem na možnou nárožní polohu by zde přicházelo v úvahu i zvýšení o další 2 RNP (nad max. 1/3 budovy), tj. 4 + 1 -t 2 = 7 podlaží. Dle výškové regulace Metropolitního plánu by tedy bylo možno na daném místě realizovat - a to v bezprostředním sousedství dvoupodlažních rodinných domů - stavbu až o 5 - 7 podlažích!

Je třeba k tomuto připomenout, že zástavba nikoli poměrům daného místa odpovídající (rodinné domy), ale navrhovaným Metropolitním plánem umožněná zástavba domy o 5 - 7 podlažích (!) by vedla zejména k narušení pohody bydlení v okolních rodinných domech. Jak bylo zkonstatováno v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, je nutno „pohodou bydlení“ rozumět souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, - např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky". Prakticky všechny tyto parametry by byly v daném případě zástavbou o 5 - 7 podlažích zhoršeny, neboť by mohlo dojít ke zmenšení rozsahu zeleně, k nárůstu negativních vlivů dopravy navýšené uvedeným rozsahem záměru, ke zhoršení světelných poměrů v sousedních rodinných domech (zastínění ad.) ad. Navrhované navýšení počtu podlaží budov na daných pozemcích by vedlo ke zhoršení životního prostředí v dané lokalitě, a to Již nadlimitně zatížené (jak vyplývá z uvedeného dále). Navýšení dopravní zátěže, které je spojeno s navýšením kapacity zástavby (s možností realizovat vyšší zástavbu), by mělo za následek navýšení nejen hlukové zátěže, ale i navýšení dalších negativních vlivů dopravy, zejména znečišťujících látek v ovzduší a prašnosti, a to v bezprostřední blízkosti okolních rodinných domů; to by působilo i zvýšení rizika ohrožení zdraví uživatelů sousedních nemovitostí, včetně mých, minimálně potom narušení pohody bydlení v okolních rodinných domech. Došlo by i ke změně charakteru nejbližšího okolí stávajících rodinných domů, dosud nezastavěného, a to způsobem narušujícím hodnoty daného místa a charakter jeho stávající zástavby.

V návrhu Metropolitního plánu navrhovaná výšková regulace by vedla i ke znehodnocení okolních nemovitostí (k poklesu jejich hodnoty), a to jak z hlediska urbanistických, tak z hlediska narušení zdravých životních podmínek a pohody bydlení. V návrhu Metropolitního ptánu navrhovaná výšková regulace by působila podstatné narušení prostředí, v němž se nacházejí mé nemovitosti, a to z hledisek urbanistických, z hlediska ochrany před hlukem a ochrany ovzduší ad. hledisek, což působí přímé dotčení mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem.

Důvodně namítám, že navrhovaná výšková regulace daných pozemků (4) neodpovídá požadavku § 18 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., podle něhož je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích; územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných zájmů a soukromých zájmů na rozvoji území.

Mezi úkoly územního plánování patří podle § 19 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání, podle písm. m) téhož ustanovení vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření. K úkolům územního plánování patří dle § 19 odst. 1 písm. b), d), e) a o) zákona č. 183/2006 Sb. též stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb, stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Podle § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území jen takové vymezení pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umísťování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území.

Výše uvedeným požadavkům navrhovaná výšková regulace daných pozemků (4) neodpovídá a územní plán by tak byl rozporný s uvedenými požadavky právních předpisů. z níže uvedených hledisek (z hledisek architektonických, urbanistických, ochrany veřejného zdraví, ochrany životního prostředí ad.) nemůže být výšková regulace 4 na daných pozemcích přípustná.

**Vzhledem k výše uvedenému žádám, aby výšková regulace ve čtvercích zahrnujících výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) mezi ulicemi Evropská a Letecká byla snížena, a to z hodnoty 4 na hodnotu 2.**

Na základě výše uvedeného lze tedy k návrhu Metropolitního plánu ve vztahu k výše uvedeným pozemkům dále konstatovat:

**1.** Návrh Metropolitního plánu nerespektuje výše uvedené základní principy a požadavky územního plánování, a to jak z hlediska požadavku na zachování příznivého životního prostředí, tak i z hlediska požadavků na ochranu urbanisticko - architektonických hodnot území a jeho kvality.

Možnost zástavby dle návrhu Metropolitního plánu by způsobila překročení odpovídající kapacity území, které by tak bylo „přehuštěno“, což by mělo vliv na kvalitu a hodnotu prostředí a pohodu bydlem' i v okolních rodinných domech.

Výšková regulace dle Metropolitního plánu (tj. možnost zástavby s 5, resp. i se 7 podlažími!) by umožnila zástavbu hmotnou (kapacitní), která by byla zcela vytržena z vazeb na okolní zástavbu, tvořenou rodinnými domy, a jde tak zcela proti urbanistickým a architektonickým zásadám na respektování charakteru stávající okolní zástavby.

V daném případě se jedná o území tvořené zástavbou rodinných domů, a to jak v ulici Letecké, kde se nachází řešená plocha, tak i v ulicích okolních (Parašutistů, Dědinská, Rubličova, Družicová ad.).

Plocha na dané straně ulice Letecká, která je tvořena výše uvedenými pozemky, jichž se týká tato námitka, navazuje na řadu rodinných domů, stejně tak řada rodinných domů je i po druhé straně této ulice, včetně prostoru naproti daným pozemkům.

Jde zcela proti požadavkům na respektování charakteru území a zachování jeho kvality, když těsně vedle a naproti zástavbě rodinných domů by novým územním plánem (Metropolitním plánem) byla umožněna této zástavbě se vymykající výstavba vícepodlažních budov, tj. například kompaktních bytových domů městského typu.

Jinými slovy jde zcela proti uvedeným požadavkům v území tvořeném rodinnými domy nastavit výškovou regulaci tak, že umožňuje zástavbu zcela jiného, městského (objemného, resp. vysokého) charakteru.

Návrh Metropolitního plánu stanovuje v plochách rodinných domů výškovou regulaci na hodnotě 2, která odpovídá charakteru okolní zástavby. Není přitom důvodů pro navýšení této hodnoty na místo s rodinnými domy sousedící na hodnotu jinou (4).

Při stanovení výškové regulace 2 je zajištěno, že bude vdaném území zachován odpovídající podíl zeleně a zastavěných ploch, jakož i objemové řešení zástavby bude odpovídající charakteristikám a hodnotě území, tvořeného rodinnými domy jsou tak splněny z toho vyplývající urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání tohoto území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb.

Jestliže je v samotném krycím listu lokality 125 / Dědina jako cílový charakter lokality uvedeno, že „lokalita je v severovýchodní části prostorově uspořádána formou zástavby v zahradách“, potom se jeví jako rozporné s tímto cílovým charakterem lokality a se základními principy územního plánování, aby předmětné pozemky byly zastavovány nad tento rámec (jak ovšem odpovídá navrhované výškové regulaci 4).

Návrh Metropolitního plánu není na daných pozemcích řešen dle požadavků stavebního zákona komplexně, s ohledem na všechny vazby a souvislosti v území tak, aby bylo dosaženo proporcionálního poměru ploch a využití území. Jde přímo proti smyslu cílů a úkolů územního plánování, je-li bez kontextu sokolím („vytrženeň“) navyšována výšková regulace na daných pozemcích. Jak již je uvedeno výše, zde se má jednat o navýšení možnosti zástavby nikoli nepodstatným způsobem, neboť vedle zástavby o 2 NP by byla umožněna zástavba o 4 (resp. 5-7) podlažích, tj. jedná se o navýšení na dvoj í trojnásobek stávající výškové hladiny rodinných domů v daném místě!

Jedná se tedy o podstatný „skok“ a zcela zásadní změnu charakteru územním plánem dovolené zástavby, kdy přímo vedle stávající zástavby rodinných domů by byla umožněna vícepodlažní zástavba (například zástavba bytových domů městského typu).

Navrhované navýšení hladiny zástavby na daných pozemcích by tedy umožnilo počet podlaží až dvojí či trojnásobně větší, než je počet podlaží stávající okolní rodinné zástavby. K tomuto připomínám, že výšková regulace se stanovuje za účelem regulace zástavby území tak, aby byly zajištěny (zachovány) urbanistické hodnoty území. Toto zde však není respektováno.

Návrh Metropolitního plánu tedy bez ohledu na komplexní řešení území, bez ohledu na charakteristiku okolní zástavby a bez respektování urbanistických a architektonických hodnot území navyšuje výškovou hladinu možné zástavby daných pozemků, a tedy nerespektuje základní cíle a úkoly územního plánování.

**2.** K tomuto dále uvádím, že návrhem Metropolitního plánu navrhovaný počet podlaží pro zástavbu výše uvedených pozemků a z toho vyplývající umožnění zástavby daného území větší (vyšší) stavbou působí též zásah do vlastnických práv vlastníků sousedních nemovitostí - domů a pozemků, neboť vyšší stavba má i vyšší negativní vlivy na své okolí, než stavba respektující stávající míru využití území.

Tento zásah by byl navíc proveden v rozporu s požadavkem proporcionality. Jak je dovozeno konstantní judikaturou, aby byl zásah provedený opatřením obecné povahy přípustný, musí splňovat požadavek proporcionality, tj. mj. musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděn z ústavně legitimních důvodů a 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).

Zásah do vlastnických práv vlastníků sousedních nemovitostí by tedy musel být opřen o legitimní důvod a cíl - ten zde však zcela absentuje. Není žádného důvodu vyplývajících z veřejného zájmu pro navýšení výškové hladiny daných pozemků na 4 podlaží (namísto okolní zástavbě odpovídajícího počtu podlaží 2); naopak možný počet podlaží (4) - jak vyplývá z uvedeného v tomto podání - veřejné zájmy narušuje.

Připomínám, že navrhovaný počet podlaží (4) zvyšuje míru využití území bez respektování návaznosti předmětné plochy na stávající charakter a hodnoty území, navíc za situace, kdy jsou v tomto území překračovány nejvyšší přípustné hygienické limity hluku (viz dále).

Není-li zde tedy dán žádný ústavně legitimní a o zákonný cíl opřený důvod pro zásah do vlastnického práva vlastníků sousedních nemovitostí způsobený navýšením míry možného využití sousedních pozemků (navýšením počtu podlaží), 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 přijetí možnosti počtu podlaží na daných pozemcích 4 jednalo zásah rozporný se zásadou přiměřenosti (proporcionality), což působí nepřipustné 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.

3. Navrhovaná výšková regulace by též navýšila zatížení území, a to i přes to, že je již neúnosně zatíženo.

Jak vyplývá z podkladů pro rozhodnutí předložených v řízení ve věci stavby na daném místě, jakož i jak vyplývá z hlukových map pro hl. m. Prahu, na daném území hluková zátěž v důsledku blízkosti silně frekventované ulice Evropské (která plní funkci přivaděče pro Pražský okruh a dálnice D6 a D7) přesahuje hlukové limity (dosahuje ve dne 65 - 75 dB).

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.

Právním předpisem stanovené limity hluku jsou přitom stanoveny jako nepřekročitelné - viz zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a nařízení vlády o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Je přitom obecně známou skutečností, že hluk způsobuje při hodnotách blížících se hygienickým limitům nebo tyto hodnoty dokonce přesahující výrazné obtěžování obyvatel, spojené nejen s pocity nespokojenosti a snížením pohody bydlení, ale v případě dlouhodobého působení i zvýšeným rizikem zejména kardiovaskulárních onemocnění.

Jestliže jsou tedy v území překročeny limity pro hluk, nemůže být úředním aktem (zde územním plánem, který má regulovat využití území) umožněno navýšení zástavby, neboť navýšením rozsahu zástavby dojde i k navýšení dopravní zátěže s taktó umožněnou zástavbou spojené, a tím i k navýšení hlukové zátěže území.

Jinými slovy v místě, kde jsou překračovány přípustné hladiny hluku, by mělo docházet naopak ke snížení možnosti využití území pro nové stavby, nikoli k navýšení dle územního plánu přípustné míry využití území (přípustného počtu podlaží), neboť zvýšení rozsahu zástavby (počtu podlaží) vyvolá i další nároky na dopravní obslužnost, tj. navýší dopravu v místě, což povede i ke zvýšení hlukové zátěže území. Je nepochybné, že je podstatný rozdíl v dopravní obsluze několika rodinných či obdobních domů a velkých bytových, administrativních nebo obdobných vyšších budov.

Návrh Metropolitního plánu jde tedy zde zcela protisměrně s tím, co je úkolem územního plánování, tj. střety v území odstraňovat, nikoli je naopak prohlubovat. Dle § 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 a navržení kompenzačních opatření.

Navrhovaný počet podlaží by zvýšil míru využití území za situace, kdy jsou v dotčeném území překračovány nejvyšší přípustné hygienické limity hluku, což by tedy vedlo k prohloubení tohoto protiprávního stavu, tj. k rozporu územního plánu s výše uvedenými ustanoveními zákona.

Jednalo by se též o porušení principu proporcionality, jak již je namítáno výše, neboť dodržení nejvyšších přípustných limitů zatížení území (tedy mj. zákonných limitů hlukové zátěže) představuje jednu z podmínek proporcionality zásahu do vlastnického práva vlastníků sousedních nemovitostí, který spočívá ve vymezení území pro záměry, jež by takovéto zatížení zvýšily. Pokud změna územního plánu směřuje k umožnění realizace záměru, jež by bez důvodných pochybností vedl k prohloubení překročení těchto limitů, potom nemohou být výše uvedené podmínky proporcionality takového zásahu splněny. Takováto změna nemůže mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod (neboť směřuje ke stavu, který by byl v rozporu s závaznými právními předpisy), není činěna jen v nezbytně nutné míře (takovouto mírou je pouze stav který požadavkům právních předpisů vyhovuje nebo to alespoň lze důvodně očekávat), nevede rozumně k zamýšlenému cíli (nelze považovat za „rozumné“, pokud územní plán vytváří předpoklady pro záměry zhoršující stav v území, čemuž by naopak územní plánování mělo předcházet), má diskriminační povahu (vychází vstříc zájmům stavebníka případné stavby na daných pozemcích a na druhé straně nijak nerespektuje nájem vlastníků sousedních nemovitostí) a je založena na libovůli (postrádá rozumné a o zákon opřené odůvodnění, proč je ve veřejném zájmu navýšení míry využití daného území - navýšení počtu podlaží). Vzhledem k výše uvedenému by se tedy v případě výškové regulace na hodnotě 4 jednalo o porušení podmínek stanovených zejména v § 18 odst. 1, 2 a 3 a § 19 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.

#### Věc: Námitka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším tuto námitku, a to ve vztahu k území mezi ulicemi Evropská a Letecká - pozemky p. č. 2967/19, 1378/1, 1378/8, 1378/3, 1378/6, 1378/5, 1378/4, 1387/7 v katastrálním území Ruzyně, Praha 6 (území dotčené námitkou):

**Žádám, aby výšková regulace počtu podlaží ve čtvercích zahrnujících výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) mezi ulicemi Evropská a Letecká byla snížena, a to ze 4 na 2.**

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námitkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, neboť případná budoucí výstavba na daných pozemcích umožněná návrhem Metropolitního plánu by závažně a negativně ovlivnila kvalitu a hodnotu daného území, a to jak tím, že by se jednalo o zástavbu na dané místo nadměrnou, tak i dalším zhoršením životního prostředí v daném místě, jak je podrobně uvedeno a odůvodněno dále v této námitce.

Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedené pozemky p. č. 2967/19, 1378/1, 1378/8, 1378/3, 1378/6, 1378/5, 1378/4, 1387/7 v katastrálním území Ruzyně neměly mít okolní zástavbě neodpovídající výškovou regulaci 4, ale výšková regulace ve čtvercích zahrnujících výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) mezi ulicemi Evropská a Letecká by měla být snížena, a to ze 4 na 2.

Výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) se nachází v návrhu Metropolitního plánu s výškovou regulací 4.

Navrhovaná výšková regulace neodpovídá okolní zástavbě rodinných domů, převážně dvoupodlažních (čemuž odpovídá i jejich navrhovaná výšková regulace v Metropolitním plánu 2); není důvodu umožňovat v prostředí zástavby dvoupodlažních rodinných domů stavbu o 4. resp. 5-7 podlažích!

Připomínám, že v daných čtvercích je sice u uvedených pozemků výšková regulace 4, ale vzhledem k jejich poloze u metropolitní třídy (Evropská ulice) lze dle článku 103 textové části zvýšit stavby o 1 RNP, s ohledem na možnou nárožní polohu by zde přicházelo v úvahu i zvýšení o další 2 RNP (nad max. 1/3 budovy), tj. 4 + 1 -t 2 = 7 podlaží.

Dle výškové regulace Metropolitního plánu by tedy bylo možno na daném místě realizovat - a to v bezprostředním sousedství dvoupodlažních rodinných domů - stavbu až o 5 - 7 podlažích! Je třeba k tomuto připomenout, že zástavba nikoli poměrům daného místa odpovídající (rodinné domy), ale navrhovaným Metropolitním plánem umožněná zástavba domy o 5 - 7 podlažích (!) by vedla zejména k narušení pohody bydlení v okolních rodinných domech. Jak bylo zkonstatováno v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, je nutno „pohodou bydlení“ rozumět souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, - např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky". Prakticky všechny tyto parametry by byly v daném případě zástavbou o 5 - 7 podlažích zhoršeny, neboť by mohlo dojít ke zmenšení rozsahu zeleně, k nárůstu negativních vlivů dopravy navýšené uvedeným rozsahem záměru, ke zhoršení světelných poměrů v sousedních rodinných domech (zastínění ad.) ad.

Navrhované navýšení počtu podlaží budov na daných pozemcích by vedlo ke zhoršení životního prostředí v dané lokalitě, a to Již nadlimitně zatížené (jak vyplývá z uvedeného dále). Navýšení dopravní zátěže, které je spojeno s navýšením kapacity zástavby (s možností realizovat vyšší zástavbu), by mělo za následek navýšení nejen hlukové zátěže, ale i navýšení dalších negativních vlivů dopravy, zejména znečišťujících látek v ovzduší a prašnosti, a to v bezprostřední blízkosti okolních rodinných domů; to by působilo i zvýšení rizika ohrožení zdraví uživatelů sousedních nemovitostí, včetně mých, minimálně potom narušení pohody bydlení v okolních rodinných domech. Došlo by i ke změně charakteru nejbližšího okolí stávajících rodinných domů, dosud nezastavěného, a to způsobem narušujícím hodnoty daného místa a charakter jeho stávající zástavby.

V návrhu Metropolitního plánu navrhovaná výšková regulace by vedla i ke znehodnocení okolních nemovitostí (k poklesu jejich hodnoty), a to jak z hlediska urbanistických, tak z hlediska narušení zdravých životních podmínek a pohody bydlení. V návrhu Metropolitního ptánu navrhovaná výšková regulace by působila podstatné narušení prostředí, v němž se nacházejí mé nemovitosti, a to z hledisek urbanistických, z hlediska ochrany před hlukem a ochrany ovzduší ad. hledisek, což působí přímé dotčení mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem.

Důvodně namítám, že navrhovaná výšková regulace daných pozemků (4) neodpovídá požadavku § 18 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., podle něhož je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích; územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Mezi úkoly územního plánování patří podle § 19 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání, podle písm. m) téhož ustanovení vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhopvat kompenzační opatření. K úkolům územního plánování patří dle § 19 odst. 1 písm. b), d), e) a o) zákona č. 183/2006 Sb. též stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb, stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Podle § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území jen takové vymezování pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umisťování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území.

Výše uvedeným požadavkům navrhovaná výšková regulace daných pozemků (4) neodpovídá a územní plán by tak byl rozporný s uvedenými požadavky právních předpisů. z níže uvedených hledisek (z hledisek architektonických, urbanistických, ochrany veřejného zdraví, ochrany životního prostředí ad.) nemůže být výšková regulace 4 na daných pozemcích přípustná.

**Vzhledem k výše uvedenému žádám, aby výšková regulace ve čtvercích zahrnujících výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) mezi ulicemi Evropská a Letecká byla snížena, a to z hodnoty 4 na hodnotu 2.**

Na základě výše uvedeného lze tedy k návrhu Metropolitního plánu ve vztahu k výše uvedeným pozemkům dále konstatovat:

**1.** Návrh Metropolitního plánu nerespektuje výše uvedené základní principy a požadavky územního plánování, a to jak z hlediska požadavku na zachování příznivého životního prostředí, tak i z hlediska požadavků na ochranu urbanisticko - architektonických hodnot území a jeho kvality.

Možnost zástavby dle návrhu Metropolitního plánu by způsobila překročení odpovídající kapacity území, které by tak bylo „přehušťeno“, což by mělo vliv na kvalitu a hodnotu prostředí a pohodu bydlem i v okolních rodinných domech.

Výšková regulace dle Metropolitního plánu (tj. možnost zástavby s 5, resp. i se 7 podlažími!) by umožnila zástavbu hmotnou (kapacitní), která by byla zcela vytržena z vazeb na okolní zástavbu, tvořenou rodinnými domy, a jde tak zcela proti urbanistickým a architektonickým zásadám na respektování charakteru stávající okolní zástavby.

V daném případě se jedná o území tvořené zástavbou rodinných domů, a to jak v ulici Letecké, kde se nachází řešená plocha, tak i v ulicích okolních (Parašutistů, Dědinská, Rubličova, Družicová ad.).

Plocha na dané straně ulice Letecká, která je tvořena výše uvedenými pozemky, jichž se týká tato námitka, navazuje na řadu rodinných domů, stejně tak řada rodinných domů je i po druhé straně této ulice, včetně prostoru naproti daným pozemkům.

Jde zcela proti požadavkům na respektování charakteru území a zachování jeho kvality, když těsně vedle a naproti zástavbě rodinných domů by novým územním plánem (Metropolitním plánem) byla umožněna této zástavbě se vymykající výstavba vícepodlažních budov, tj. například kompaktních bytových domů městského typu.

Jinými slovy jde zcela proti uvedeným požadavkům v území tvořeném rodinnými domy nastavit výškovou regulaci tak, že umožňuje zástavbu zcela jiného, městského (objemného, resp. vysokého) charakteru.

Návrh Metropolitního plánu stanovuje v plochách rodinných domů výškovou regulaci na hodnotě 2, která odpovídá charakteru okolní zástavby. Není přitom důvodů pro navýšení této hodnoty na místo s rodinnými domy sousedící na hodnotu jinou (4).

Při stanovení výškové regulace 2 je zajištěno, že bude vdaném území zachován odpovídající podíl zeleně a zastavěných ploch, jakož i objemové řešení zástavby bude odpovídající charakteristikám a hodnotě území, tvořeného rodinnými domy jsou tak splněny z toho vyplývající urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání tohoto území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb.

Jestliže je v samotném krycím listu lokality 125 / Dědina jako cílový charakter lokality uvedeno, že „lokalita je v severovýchodní části prostorově uspořádána formou zástavby v zahradách“, potom se jeví jako rozporné s tímto cílovým charakterem lokality a se základními principy územního plánování, aby předmětné pozemky byly zastavovány nad tento rámec (jak ovšem odpovídá navrhované výškové regulaci 4).

Návrh Metropolitního plánu není na daných pozemcích řešen dle požadavků stavebního zákona komplexně, s ohledem na všechny vazby a souvislosti v území tak, aby bylo dosaženo proporcionálního poměru ploch a využití území. Jde přímo proti smyslu cílů a úkolů územního plánování, je-li bez kontextu sokolím („vytrženě“) navyšována výšková regulace na daných pozemcích. Jak již je uvedeno výše, zde se má jednat o navýšení možnosti zástavby nikoli nepodstatným způsobem, neboť vedle zástavby o 2 NP by byla umožněna zástavba o 4 (resp. 5-7) podlažích, tj. jedná se o navýšení na dvoj í trojnásobek stávající výškové hladiny rodinných domů v daném místě!

Jedná se tedy o podstatný „skok“ a zcela zásadní změnu charakteru územním plánem dovolené zástavby, kdy přímo vedle stávající zástavby rodinných domů by byla umožněna vícepodlažní zástavba (například zástavba bytových domů městského typu).

Navrhované navýšení hladiny zástavby na daných pozemcích by tedy umožnilo počet podlaží až dvojí či trojnásobně větší, než je počet podlaží stávající okolní rodinné zástavby.

K tomuto připomínám, že výšková regulace se stanovuje za účelem regulace zástavby území tak, aby byly zajištěny (zachovány) urbanistické hodnoty území. Toto zde však není respektováno.

Návrh Metropolitního plánu tedy bez ohledu na komplexní řešení území, bez ohledu na charakteristiku okolní zástavby a bez respektování urbanistických a architektonických hodnot území navyšuje výškovou hladinu možné zástavby daných pozemků, a tedy nerespektuje základní cíle a úkoly územního plánování.

**2.** K tomuto dále uvádím, že návrhem Metropolitního plánu navrhovaný počet podlaží pro zástavbu výše uvedených pozemků a z toho vyplývající umožnění zástavby daného území větší (vyšší) stavbou působí též zásah do vlastnických práv vlastníků sousedních nemovitostí - domů a pozemků, neboť vyšší stavba má i vyšší negativní vlivy na své okolí, než stavba respektující stávající míru využití území.

Tento zásah by byl navíc proveden v rozporu s požadavkem proporcionality. Jak je dovozeno konstantní judikaturou, aby byl zásah provedený opatřením obecné povahy přípustný, musí splňovat požadavek proporcionality, tj. mj. musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděn z ústavně legitimních důvodů a 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).

Zásah do vlastnických práv vlastníků sousedních nemovitostí by tedy musel být opřen o legitimní důvod a cíl - ten zde však zcela absentuje. Není žádného důvodu vyplývajících z veřejného zájmu pro navýšení výškové hladiny daných pozemků na 4 podlaží (namísto okolní zástavbě odpovídajícího počtu podlaží 2); naopak možný počet podlaží (4) - jak vyplývá z uvedeného v tomto podání - veřejné zájmy narušuje.

Připomínám, že navrhovaný počet podlaží (4) zvyšuje míru využití území bez respektování návaznosti předmětné plochy na stávající charakter a hodnoty území, navíc za situace, kdy jsou v tomto území překračovány nejvyšší přípustné hygienické limity hluku (viz dále).

Není-li zde tedy dán žádný ústavně legitimní a o zákonný cíl opřený důvod pro zásah do vlastnického práva vlastníků sousedních nemovitostí způsobený navýšením míry možného využití sousedních pozemků (navýšením počtu podlaží), 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 přijetí možnosti počtu podlaží na daných pozemcích 4 jednalo zásah rozporný se zásadou přiměřenosti (proportionality), 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.

**3.** Navrhovaná výšková regulace by též navýšila zatížení území, a to i přes to, že je již neúnosně zatíženo.

Jak vyplývá z podkladů pro rozhodnutí předložených v řízení ve věci stavby na daném místě, jakož i jak vyplývá z hlukových map pro hl. m. Prahu, na daném území hluková zátěž v důsledku blízkosti silně frekventované ulice Evropské (která plní funkci přivaděče pro Pražský okruh a dálnice D6 a D7) přesahuje hlukové limity (dosahuje ve dne 65 - 75 dB).

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.

Právním předpisem stanovené limity hluku jsou přitom stanoveny jako nepřekročitelné - viz zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a nařízení vlády o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Je přitom obecně známou skutečností, že hluk způsobuje při hodnotách blížících se hygienickým limitům nebo tyto hodnoty dokonce přesahující výrazné obtěžování obyvatel, spojené nejen s pocity nespokojenosti a snížením pohody bydlení, ale v případě dlouhodobého působení i zvýšeným rizikem zejména kardiovaskulárních onemocnění.

Jestliže jsou tedy v území překročeny limity pro hluk, nemůže být úředním aktem (zde územním plánem, který má regulovat využití území) umožněno navýšení zástavby, neboť navýšením rozsahu zástavby dojde i k navýšení dopravní zátěže s takto umožněnou zástavbou spojené, a tím i k navýšení hlukové zátěže území.

Jinými slovy v místě, kde jsou překračovány přípustné hladiny hluku, by mělo docházet naopak ke snížení možnosti využití území pro nové stavby, nikoli k navýšení dle územního plánu přípustné míry využití území (přípustného počtu podlaží), neboť zvýšení rozsahu zástavby (počtu podlaží) vyvolá i další nároky na dopravní obslužnost, tj. navýší dopravu v místě, což povede i ke zvýšení hlukové zátěže území. Je nepochybné, že je podstatný rozdíl v dopravní obsluze několika rodinných či obdobných domů a velkých bytových, administrativních nebo obdobných vyšších budov.

Návrh Metropolitního plánu jde tedy zcela protisměrně s tím, co je úkolem územního plánování, tj. střety v území odstraňovat, nikoli je naopak prohlubovat. 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 a navržení kompenzačních opatření.

Navrhovaný počet podlaží by zvýšil míru využití území za situace, kdy jsou v dotčeném území překračovány nejvyšší přípustné hygienické limity hluku, což by tedy vedlo k prohloubení tohoto protiprávního stavu, tj. k rozporu územního plánu s výše uvedenými ustanoveními zákona.

Jednalo by se též o porušení principu proporcionality, jak již je namítáno výše, neboť dodržení nejvyšších přípustných limitů zatížení území (tedy mj. zákonných limitů hlukové zátěže) představuje jednu z podmínek proporcionality zásahu do vlastnického práva vlastníků sousedních nemovitostí, který spočívá ve vymezení území pro záměry, jež by takovéto zatížení zvyšily.

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším tuto námítku, a to ve vztahu k území mezi ulicemi Evropská a Letecká - pozemky p. č. 2967/19, 1378/1, 1378/8, 1378/3, 1378/6, 1378/5, 1378/4, 1387/7 v katastrálním území Ruzyně, Praha 6 (území dotčené námítkou):

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námitkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, neboť případná budoucí výstavba na daných pozemcích umožněná návrhem Metropolitního plánu by závažně a negativně ovlivnila kvalitu a hodnotu těchto území, a to jak tím, že by se jednalo o zástavbu na dané místo nadměrnou, tak i dalším zhoršením životního prostředí v daném místě, jak je podrobně uvedeno a odůvodněno dále v této námitce.

Výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) se nachází v návrhu Metropolitního plánu s výškovou regulací 4.

Připomínám, že v daných čtvercích je sice u uvedených pozemků výšková regulace 4, ale vzhledem k jejich poloze u metropolitní třídy (Evropská ulice) lze dle článku 103 textové části zvýšit stavby o 1 RNP, s ohledem na možnou nárožní polohu by zde přicházelo v úvahu i zvýšení o další 2 RNP (nad max. 1/3 budovy), tj.  $4 + 1 + 2 = 7$  podlaží.

Je třeba k tomuto připomenout, že zástavba nikoli poměrům daného místa odpovídající (rodinné domy), ale navrhovaným Metropolitním plánem umožněná zástavba domy o 5 - 7 podlažích (!) by vedla zejména k narušení pohody bydlení v okolních rodinných domech. Jak bylo zkonstatováno v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, je

Navrhované navýšení počtu podlaží budov na daných pozemcích by vedlo ke zhoršení životního prostředí v dané lokalitě, a to Již nadlimitně zatížené (jak vyplývá z uvedeného dále).

V návrhu Metropolitního plánu navrhovaná výšková regulace by vedla i ke znehodnocení okolních nemovitostí (k poklesu jejich hodnoty), a to jak z hlediska urbanistických, tak z hlediska narušení zdravých životních podmínek a pohody bydlení. V návrhu Metropolitního plánu navrhovaná výšková regulace by působila podstatné narušení prostředí, v němž se nacházejí mé nemovitosti, a to z hledisek urbanistických, z hlediska ochrany před hlukem a ochrany ovzduší ad. hledisek, což působí přímé dotčení mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem.

Mezi úkoly územního plánování patří podle § 19 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání, podle písm. m) též ustanovení vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření. K úkolům územního plánování patří dle § 19 odst. 1 písm. b), d), e) a o) zákona č. 183/2006 Sb. též stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb, stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Výše uvedeným požadavkům navrhovaná výšková regulace daných pozemků (4) neodpovídá a územní plán by tak byl rozporný s uvedenými požadavky právních předpisů. z níže uvedených hledisek (z hledisek architektonických, urbanistických, ochrany veřejného zdraví, ochrany životního prostředí ad.) nemůže být výšková regulace 4 na daných pozemcích přípustná.

Na základě výše uvedeného lze tedy k návrhu Metropolitního plánu ve vztahu k výše uvedeným pozemkům dále konstatovat:

Možnost zástavby dle návrhu Metropolitního plánu by způsobila překročení odpovídající kapacity území, které by tak bylo „přehušťeno“, což by mělo vliv na kvalitu a hodnotu prostředí a pohodu bydlm' i v okolních rodinných domech.

V daném případě se jedná o území tvořené zástavbou rodinných domů, a to jak v ulici Letecké, kde se nachází řešená plocha, tak i v ulicích okolních (Parašutistů, Dědinská, Rubličova, Družicová ad.).

Jde zcela proti požadavkům na respektování charakteru území a zachování jeho kvality, když těsně vedle a naproti zástavbě rodinných domů by novým územním plánem (Metropolitním plánem) byla umožněna této zástavbě se vymykající výstavba vícepodlažních budov, tj. například kompaktních bytových domů městského typu.

Návrh Metropolitního plánu stanovuje v plochách rodinných domů výškovou regulaci na hodnotě 2, která odpovídá charakteru okolní zástavby. Není přitom důvodů pro navýšení této hodnoty na místo s rodinnými domy sousedící na hodnotu jinou (4).

Při stanovení výškové regulace 2 je zajištěno, že bude vdaném území zachován odpovídající podíl zeleně a zastavěných ploch, jakož i objemové řešení zástavby bude odpovídající charakteristikám a hodnotě území, tvořeného rodinnými domy jsou tak splněny z toho vyplývající urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání

tohoto území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb.

Jestliže je v samotném krycím listu lokality 125 / Dědina jako cílový charakter lokality uvedeno, že „lokalita je v severovýchodní části prostorově uspořádána formou zástavby v zahradách“, potom se jeví jako rozporné s tímto cílovým charakterem lokality a se základními principy územního plánování, aby předmětné pozemky byly zastavována nad tento rámec (jak ovšem odpovídá navrhované výškové regulaci 4).

Návrh Metropolitního plánu není na daných pozemcích řešen dle požadavků stavebního zákona komplexně, s ohledem na všechny vazby a souvislosti v území tak, aby bylo dosaženo proporcionálního poměru ploch a využití území. Jde přímo proti smyslu cílů a úkolů územního plánování, je-li bez kontextu sokolím („vytržene“) navyšována výšková regulace na daných pozemcích. Jak již je uvedeno výše, zde se má jednat o navýšení možnosti zástavby nikoli nepodstatným způsobem, neboť vedle zástavby o 2 NP by byla umožněna zástavba o 4 (resp. 5-7) podlažích, tj. jedná se o navýšení na dvoj í trojnásobek stávající výškové hladiny rodinných domů v daném místě!

Jedná se tedy o podstatný „skok“ a zcela zásadní změnu charakteru územním plánem dovolené zástavby, kdy přímo vedle stávající zástavby rodinných domů by byla umožněna vícepodlažní zástavba (například zástavba bytových domů městského typu).

Navrhované navýšení hladiny zástavby na daných pozemcích by tedy umožnilo počet podlaží až dvojí či trojnásobně větší, než je počet podlaží stávající okolní rodinné zástavby.

K tomuto připomínám, že výšková regulace se stanovuje za účelem regulace zástavby území tak, aby byly zajištěny (zachovány) urbanistické hodnoty území. Toto zde však není respektováno.

Návrh Metropolitního plánu tedy bez ohledu na komplexní řešení území, bez ohledu na charakteristiku okolní zástavby a bez respektování urbanistických a architektonických hodnot území navyšuje výškovou hladinu možné zástavby daných pozemků, a tedy nerespektuje základní cíle a úkoly územního plánování.

**2.** K tomuto dále uvádím, že návrhem Metropolitního plánu navrhovaný počet podlaží pro zástavbu výše uvedených pozemků a z toho vyplývající umožnění zástavby daného území větší (vyšší) stavbou působí též zásah do vlastnických práv vlastníků sousedních nemovitostí - domů a pozemků, neboť vyšší stavba má i vyšší negativní vlivy na své okolí, než stavba respektující stávající míru využití území.

Tento zásah by byl navíc proveden v rozporu s požadavkem proporcionality. Jak je dovozeno konstantní judikaturou, aby byl zásah provedený opatřením obecné povahy přípustný, musí splňovat požadavek proporcionality, tj. mj. musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděn z ústavně legitimních důvodů a 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).

Zásah do vlastnických práv vlastníků sousedních nemovitostí by tedy musel být opřen o legitimní důvod a cíl - ten zde však zcela absentuje. Není žádného důvodu vyplývajícího z veřejného zájmu pro navýšení výškové hladiny daných pozemků na 4 podlaží (namísto okolní zástavbě odpovídajícího počtu podlaží 2); naopak možný počet podlaží (4) - jak vyplývá z uvedeného v tomto podání - veřejné zájmy narušuje.

Připomínám, že navrhovaný počet podlaží (4) zvyšuje míru využití území bez respektování návaznosti předmětné plochy na stávající charakter a hodnoty území, navíc za situace, kdy jsou v tomto území překračovány nejvyšší přípustné hygienické limity hluku (viz dále).

Není-li zde tedy dán žádný ústavně legitimní a o zákonný cíl opřený důvod pro zásah do vlastnického práva vlastníků sousedních nemovitostí způsobený navýšením míry možného využití sousedních pozemků (navýšením počtu podlaží), 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 přijetí možnosti počtu podlaží na daných pozemcích 4 jednalo zásah rozporný se zásadou přiměřenosti (proportionality), což působí nepřipustné 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.

**3.** Navrhovaná výšková regulace by též navýšila zatížení území, a to i přes to, že je již neúnosně zatíženo.

Jak vyplývá z podkladů pro rozhodnutí předložených v řízení ve věci stavby na daném místě, jakož i jak vyplývá z hlukových map pro hl. m. Prahu, na daném území hluková zátěž v důsledku blízkosti silně frekventované ulice Evropské (která plní funkci přivaděče pro Pražský okruh a dálnice D6 a D7) přesahuje hlukové limity (dosahuje ve dne 65 - 75 dB).

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.

Právním předpisem stanovené limity hluku jsou přitom stanoveny jako nepřekročitelné - viz zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a nařízení vlády o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Je přitom obecně známou skutečností, že hluk způsobuje při hodnotách blížících se hygienickým limitům nebo tyto hodnoty dokonce přesahující výrazné obtěžování obyvatel, spojené nejen s pocity nespokojenosti a snížením pohody bydlení, ale v případě dlouhodobého působení i zvýšeným rizikem zejména kardiovaskulárních onemocnění.

Jestliže jsou tedy v území překročeny limity pro hluk, nemůže být úředním aktem (zde územním plánem, který má regulovat využití území) umožněno navýšení zástavby, neboť navýšením rozsahu zástavby dojde i k navýšení dopravní zátěže s taktó umožněnou zástavbou spojené, a tím i k navýšení hlukové zátěže území.

Jinými slovy v místě, kde jsou překračovány přípustné hladiny hluku, by mělo docházet naopak ke snížení možnosti využití území pro nové stavby, nikoli k navýšení dle územního plánu přípustné míry využití území (přípustného počtu podlaží), neboť zvýšení rozsahu zástavby (počtu podlaží) vyvolá i další nároky na dopravní obslužnost, tj. navýší dopravu v místě, což povede i ke zvýšení hlukové zátěže území. Je nepochybné, že je podstatný rozdíl v dopravní obsluze několika rodinných či obdobních domů a velkých bytových, administrativních nebo obdobných vyšších budov.

Návrh Metropolitního plánu jde tedy zde zcela protisměrně s tím, co je úkolem územního plánování, tj. střety v území odstraňovat, nikoli je naopak prohlubovat. Dle § 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 a navržení kompenzačních opatření.

Navrhovaný počet podlaží by zvýšil míru využití území za situace, kdy jsou v dotčeném území překračovány nejvyšší přípustné hygienické limity hluku, což by tedy vedlo k prohloubení tohoto protiprávního stavu, tj. k rozporu územního plánu s výše uvedenými ustanoveními zákona.

Jednalo by se též o porušení principu proporcionality, jak již je namítáno výše, neboť dodržení nejvyšších přípustných limitů zatížení území (tedy mj. zákonných limitů hlukové zátěže) představuje jednu z podmínek proporcionality zásahu do vlastnického práva vlastníků sousedních nemovitostí, který spočívá ve vymezení území pro záměry, jež by takovéto zatížení zvýšily. Pokud změna územního plánu směřuje k umožnění realizace záměru, jež by bez důvodných pochybností vedl k prohloubení překročení těchto limitů, potom nemohou být výše uvedené podmínky proporcionality takového zásahu splněny. Takováto změna nemůže mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod (neboť směřuje ke stavu, který by byl v rozporu s závaznými právními předpisy), není činěna jen v nezbytně nutné míře (takovouto mírou je pouze stav který požadavkům právních předpisů vyhovuje nebo to alespoň lze důvodně očekávat), nevede rozumně k zamýšlenému cíli (nelze považovat za „rozumné“, pokud územní plán vytváří předpoklady pro záměry zhoršující stav v území, čemuž by naopak územní plánování mělo předcházet), má diskriminační povahu (vychází vstříc zájmům stavebníka případné stavby na daných pozemcích a na druhé straně nijak nerespektuje zájmy vlastníků sousedních nemovitostí) a je založena na libovůli (postrádá rozumné a o zákon opřené odůvodnění, proč je ve veřejném zájmu navýšení míry využití daného území - navýšení počtu podlaží).

Vzhledem k výše uvedenému by se tedy v případě výškové regulace na hodnotě 4 jednalo o porušení podmínek stanovených zejména v § 18 odst. 1, 2 a 3 a § 19 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.

**Pozemky katastrální území Trója 1161/31, 1161/32, 1161/34 a 1161/35 a okolní**

Žádáme o změnu funkčního využití území z čistě a všeobecně obytné na území určené k parkové zeleným plochám.

2267 MHMP08YBSWG Námitka MHMP08YBSWG 3008404 Nesouhlas

Tato žádost byla zahrnuta již v konceptu změny územního plánu v roce 2008 evidována pod č.j. Z 1966 ÚP SÚ MHMP. Nadále spočívá v požadavku na změnu funkčního využití území z čistě obytného na území určené k parkům a parkově upraveným plochám na širším území, zejména na pozemcích pare. čísel 1161/31, 1161/32, 1161/34, a 1161/35, které jsou ve vlastnictví společnosti XXXX. Opíráme se i o stanovisko 1. náměstka primátora Doc. Ing. Arch. Petra Hlaváčka uvedené v měsíčníku MČ P8 v lednu 2022. Uvedl v něm m.j., že prakticky všechna sídliště jsou bohužel kvůli aktuálně platnému územnímu plánu téměř celá zastavitelná.

Náš požadavek by měl být akceptován v souladu se zněním článku 94 - Park ve volné zástavbě metropolitního plánu.

Náš požadavek je i v souladu s hlavním cílem metropolitního plánu, tj. zvýšit ochranu městské zeleně a ochránit sídliště před zahušťováním, tj. ochránit nezpevněný a nestavební charakter zelených ploch mezi panelovými domy tím uchránit i urbanistickou koncepci našich sídlišť.



2268	MHMPXPJ20PSC	Námitka	MHMPXPJ20PSC	3008406	Nesouhlas	Parcely: 273/10, 273/13, 273/14, 279/8, 281/4, 282, 283/2, 285/1, 286, 288/2, 288/3, 288/5, 288/15, 288/16, 288/17, 288/18, 289, 290/6, 290/11, 303/1 v k.ú. Křeslice
<b>Námitka 1:</b> Nesouhlasím s navrženým řešením, a <b>žádám vymezit plochu "samoty" bývalého zemědělského areálu v krajinné lokalitě 937/ Křeslice - Benice jako "zastavitelnou plochu"1</b> , enklávu "zastavitelného území"2 v otevřené krajině, anebo samostatnou "zastavitelnou lokalitu".						
1 §2 písm. j) zák. 183/2006 Sb. Jedná se o pozemky bývalého zemědělského družstva v přímé vazbě na enklávu rodinných domů (jimž zajistí dostupnost základní veřejné občanské vybavenosti) a významné plochy zeleně, na nichž byl v roce 2022 schválen podnět P292/2019 na pořizování změny územního plánu (vizsamostatná příloha č.1 Usnesení Zastupitelstva HMP č.35/28). Požadují proto, aby zpracovatel respektoval projevenou vůli samosprávy Zastupitelstva hl. m. Prahy a zajistil jeho kontinuitu.						
2268	MHMPXPJ20PSC	Námitka	MHMPXPJ20PSC	3008408	Nesouhlas	<b>Námitka 2:</b> Bez ohledu na způsob garantování zastavitelnosti <b>žádám plochu bývalého zemědělského areálu vymezit jako plochu přestavby</b> (§43 odst. 1 zák. 183/ 2006 Sb.) <b>na obytné území.</b>
2268	MHMPXPJ20PSC	Námitka	MHMPXPJ20PSC	3008409	Nesouhlas	<b>Námitka 3:</b> Nesouhlasím s navrženým řešením, a <b>žádám vymezení ulice "K Čestlicům" jako plochy či koridoru veřejných prostranství v krajině takovým způsobem, aby byla garantována možnost jejího rozšíření na lokální ulici od Čestlic a na pohodlné pěši a cyklistické propojení od Křeslic.</b>
2268	MHMPXPJ20PSC	Námitka	MHMPXPJ20PSC	3008412	Nesouhlas	<b>Námitka 4:</b> Nesouhlasím s navrženým řešením, a <b>žádám nastavit prostorovou regulaci plochy přestavby takovým způsobem, aby byla garantována: celková kapacita 24 386 m2 HPP obytných ploch; plocha pro realizaci mateřské školy, plocha pro realizaci služebny PČR a možnost realizace základní komerční vybavenosti</b> (viz obrazová příloha).
2268	MHMPXPJ20PSC	Námitka	MHMPXPJ20PSC	3008413	Nesouhlas	<b>Námitka 5:</b> Nesouhlasím s navrženým řešením, a <b>žádám, aby bylo ke krajinné lokalitě 937/ Křeslice - Benice přistupováno jako ke "krajinnému rozhraní" (čl. 10 {6}) a aby nový územní plán navrhl konkrétní plochy změn v krajině, které zvýší její prostupnost, ekologickou stabilitu a stabilitu jejího vodního režimu, a to zejména rozvoji cestní sítě ve směrech Čestlice- Pitkovice, Pitkovice - Křeslice a Křeslice - Čestlice.</b>
2268	MHMPXPJ20PSC	Připomínka	MHMPXPJ20PSC	3008419	Nesouhlas	<b>Připomínka:</b> <b>Žádám, aby nový územní plán vymezil Dendrologickou zahradu VÚKOZ a s ní sousedící plochy veřejně přístupné zeleně jako plochy umožňující další rozvoj jejich rekreační funkce</b> (Parková plocha lesní, Parková plocha zeleně či nějaký jejich ekvivalent).
2269	MHMPP097P0YS	Námitka	MHMPP097P0YS	3008410	Nesouhlas	<b>Věc: Námitka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)</b> K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším tuto námitku, a to ve vztahu k území mezi ulicemi Evropská a Letecká - pozemky p. č. 2967/19, 1378/1, 1378/8, 1378/3, 1378/6, 1378/5, 1378/4, 1387/7 v katastrálním území Ruzyně, Praha 6 (území dotčené námitkou): <b>Žádám, aby výšková regulace počtu podlaží ve čtvercích zahrnujících výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) mezi ulicemi Evropská a Letecká byla snížena, a to ze 4 na 2.</b> Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námitkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, neboť případná budoucí výstavba na daných pozemcích umožněná návrhem Metropolitního plánu by závažně a negativně ovlivnila kvalitu a hodnotu daného území, a to jak tím, že by se jednalo o zástavbu na dané místo nadměrnou, tak i dalším zhoršením životního prostředí v daném místě, jak je podrobně uvedeno a odůvodněno dále v této námitce. Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedené pozemky p. č. 2967/19, 1378/1, 1378/8, 1378/3, 1378/6, 1378/5, 1378/4, 1387/7 v katastrálním území Ruzyně neměly mít okolní zástavbě neodpovídající výškovou regulaci 4, ale výšková regulace ve čtvercích zahrnujících výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) mezi ulicemi Evropská a Letecká by měla být snížena, a to ze 4 na 2. Výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) se nachází v návrhu Metropolitního plánu s výškovou regulací 4. Navrhovaná výšková regulace neodpovídá okolní zástavbě rodinných domů, převážně dvoupodlažních (čemuž odpovídá i jejich navrhovaná výšková regulace v Metropolitním plánu 2); není důvodu umožňovat v prostředí zástavby dvoupodlažních rodinných domů stavbu o 4. resp. 5-7 podlažích! Připomínám, že v daných čtvercích je sice u uvedených pozemků výšková regulace 4, ale vzhledem k jejich poloze u metropolitní třídy (Evropská ulice) lze dle článku 103 textové části zvýšit stavby o 1 RNP, s ohledem na možnou nárožní polohu by zde přicházelo v úvahu i zvýšení o další 2 RNP (nad max. 1/3 budovy), tj. 4 + 1 -t 2 = 7 podlaží. Dle výškové regulace Metropolitního plánu by tedy bylo možno na daném místě realizovat - a to v bezprostředním sousedství dvoupodlažních rodinných domů - stavbu až o 5 - 7 podlažích! Je třeba k tomuto připomenout, že zástavba nikoli poměrům daného místa odpovídající (rodinné domy), ale navrhovaným Metropolitním plánem umožněná zástavba domy o 5 - 7 podlažích (!) by vedla zejména k narušení pohody bydlení v okolních rodinných domech. Jak bylo zkonstatováno v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, je nutno „pohodou bydlení“ rozumět souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, - např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky". Prakticky všechny tyto parametry by byly v daném případě zástavbou o 5 - 7 podlažích zhoršeny, neboť by mohlo dojít ke zmenšení rozsahu zeleně, k nárůstu negativních vlivů dopravy navýšené uvedeným rozsahem záměru, ke zhoršení světelných poměrů v sousedních rodinných domech (zastínění ad.) ad. Navrhované navýšení počtu podlaží budov na daných pozemcích by vedlo ke zhoršení životního prostředí v dané lokalitě, a to Již nadlimitně zatížené (jak vyplývá z uvedeného dále). Navýšení dopravní zátěže, které je spojeno s navýšením kapacity zástavby (s možností realizovat vyšší zástavbu), by mělo za následek navýšení nejen hlukové zátěže, ale i navýšení dalších negativních vlivů dopravy, zejména znečišťujících látek v ovzduší a prašnosti, a to v bezprostřední blízkosti okolních rodinných domů; to by působilo i zvýšení rizika ohrožení zdraví uživatelů sousedních nemovitostí, včetně mých, minimálně potom narušení pohody bydlení v okolních rodinných domech. Došlo by i ke změně charakteru nejbližšího okolí stávajících rodinných domů, dosud nezastavěného, a to způsobem narušujícím hodnoty daného místa a charakter jeho stávající zástavby. V návrhu Metropolitního plánu navrhovaná výšková regulace by vedla i ke znehodnocení okolních nemovitostí (k poklesu jejich hodnoty), a to jak z hlediska urbanistických, tak z hlediska narušení zdravých životních podmínek a pohody bydlení. V návrhu Metropolitního ptánu navrhovaná výšková regulace by působila podstatné narušení prostředí, v němž se nacházejí mé nemovitosti, a to z hledisek urbanistických, z hlediska ochrany před hlukem a ochrany ovzduší ad. hledisek, což působí přímé dotčení mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem. Důvodně namítám, že navrhovaná výšková regulace daných pozemků (4) neodpovídá požadavku § 18 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., podle něhož je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích; územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Mezi úkoly územního plánování patří podle § 19 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání, podle písm. m) téhož ustanovení vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření. K úkolům územního plánování patří dle § 19 odst. 1 písm. b), d), e) a o) zákona č. 183/2006 Sb. též stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb, stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče. Podle § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území jen takové vymezování pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umisťování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území. Výše uvedeným požadavkům navrhovaná výšková regulace daných pozemků (4) neodpovídá a územní plán by tak byl rozporný s uvedenými požadavky právních předpisů. z níže uvedených hledisek (z hledisek architektonických, urbanistických, ochrany veřejného zdraví, ochrany životního prostředí ad.) nemůže být výšková regulace 4 na daných pozemcích přípustná.

**Vzhledem k výše uvedenému žádám, aby výšková regulace ve čtvercích zahrnujících výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) mezi ulicemi Evropská a Letecká byla snížena, a to z hodnoty 4 na hodnotu 2.**



Na základě výše uvedeného lze tedy k návrhu Metropolitního plánu ve vztahu k výše uvedeným pozemkům dále konstatovat:

**1.** Návrh Metropolitního plánu nerespektuje výše uvedené základní principy a požadavky územního plánování, a to jak z hlediska požadavků na ochranu urbanisticko - architektonických hodnot území a jeho kvality. Možnost zástavby dle návrhu Metropolitního plánu by způsobila překročení odpovídající kapacity území, které by tak bylo „přehustěno“, což by mělo vliv na kvalitu a hodnotu prostředí a pohodu bydlem i v okolních rodinných domech. Výšková regulace dle Metropolitního plánu (tj. možnost zástavby s 5, resp. i se 7 podlažími!) by umožnila zástavbu hmotnou (kapacitní), která by byla zcela vytržena z vazeb na okolní zástavbu, tvořenou rodinnými domy, a jde tak zcela proti urbanistickým a architektonickým zásadám na respektování charakteru stávající okolní zástavby. V daném případě se jedná o území tvořené zástavbou rodinných domů, a to jak v ulici Letecké, kde se nachází řešená plocha, tak i v ulicích okolních (Parašutistů, Dědinská, Rubličova, Družicová ad.).

Plocha na dané straně ulice Letecká, která je tvořena výše uvedenými pozemky, jichž se týká tato námitka, navazuje na řadu rodinných domů, stejně tak řada rodinných domů je i po druhé straně této ulice, včetně prostoru naproti daným pozemkům. Jde zcela proti požadavkům na respektování charakteru území a zachování jeho kvality, když těsně vedle a naproti zástavbě rodinných domů by novým územním plánem (Metropolitním plánem) byla umožněna této zástavbě se vymykající výstavba vícepodlažních budov, tj. například kompaktních bytových domů městského typu. Jinými slovy jde zcela proti uvedeným požadavkům v území tvořeném rodinnými domy nastavit výškovou regulaci tak, že umožňuje zástavbu zcela jiného, městského (objemného, resp. vysokého) charakteru.

Návrh Metropolitního plánu stanovuje v plochách rodinných domů výškovou regulaci na hodnotě 2, která odpovídá charakteru okolní zástavby. Není přitom důvodů pro navýšení této hodnoty na místo s rodinnými domy sousedící na hodnotu jinou (4).

Při stanovení výškové regulace 2 je zajištěno, že bude vdaném území zachován odpovídající podíl zeleně a zastavěných ploch, jakož i objemové řešení zástavby bude odpovídající charakteristikám a hodnotě území, tvořeného rodinnými domy jsou tak splněny z toho vyplývající urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání tohoto území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb.

Jestliže je v samotném krycím listu lokality 125 / Dědina jako cílový charakter lokality uvedeno, že „lokalita je v severovýchodní části prostorově uspořádána formou zástavby v zahradách“, potom se jeví jako rozporné s tímto cílovým charakterem lokality a se základními principy územního plánování, aby předmětné pozemky byly zastavovány nad tento rámec (jak ovšem odpovídá navrhované výškové regulaci 4).

Návrh Metropolitního plánu není na daných pozemcích řešen dle požadavků stavebního zákona komplexně, s ohledem na všechny vazby a souvislosti v území tak, aby bylo dosaženo proporcionálního poměru ploch a využití území. Jde přímo proti smyslu cílů a úkolů územního plánování, je-li bez kontextu sokolím („vytrženo“) navyšována výšková regulace na daných pozemcích. Jak již je uvedeno výše, zde se má jednat o navýšení možnosti zástavby nikoli nepodstatným způsobem, neboť vedle zástavby o 2 NP by byla umožněna zástavba o 4 (resp. 5-7) podlažích, tj. jedná se o navýšení na dvoj í trojnásobek stávající výškové hladiny rodinných domů v daném místě!

Jedná se tedy o podstatný „skok“ a zcela zásadní změnu charakteru územním plánem dovolené zástavby, kdy přímo vedle stávající zástavby rodinných domů by byla umožněna vícepodlažní zástavba (například zástavba bytových domů městského typu).

Navrhované navýšení hladiny zástavby na daných pozemcích by tedy umožnilo počet podlaží až dvoj či trojnásobně větší, než je počet podlaží stávající okolní rodinné zástavby. K tomuto připomínám, že výšková regulace se stanovuje za účelem regulace zástavby území tak, aby byly zajištěny (zachovány) urbanistické hodnoty území. Toto zde však není respektováno.

Návrh Metropolitního plánu tedy bez ohledu na komplexní řešení území, bez ohledu na charakteristiku okolní zástavby a bez respektování urbanistických a architektonických hodnot území navyšuje výškovou hladinu možné zástavby daných pozemků, a tedy nerespektuje základní cíle a úkoly územního plánování.

**2.** K tomuto dále uvádím, že návrhem Metropolitního plánu navrhovaný počet podlaží pro zástavbu výše uvedených pozemků a z toho vyplývající umožnění zástavby daného území větší (vyšší) stavbou působí též zásah do vlastnických práv vlastníků sousedních nemovitostí - domů a pozemků, neboť vyšší stavba má i vyšší negativní vlivy na své okolí, než stavba respektující stávající míru využití území.

Tento zásah by byl navíc proveden v rozporu s požadavkem proporcionality. Jak je dovozeno konstantní judikaturou, aby byl zásah provedený opatřením obecné povahy přípustný, musí splňovat požadavek proporcionality, tj. mj. musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděn 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 (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).

Zásah do vlastnických práv vlastníků sousedních nemovitostí by tedy musel být opřen o legitimní důvod a cíl - ten zde však zcela absentuje. Není žádného důvodu vyplývajícího z veřejného zájmu pro navýšení výškové hladiny daných pozemků na 4 podlaží (namísto okolní zástavbě odpovídajícího počtu podlaží 2); naopak možný počet podlaží (4) - jak vyplývá z uvedeného v tomto podání - veřejné zájmy narušuje.

Připomínám, že navrhovaný počet podlaží (4) zvyšuje míru využití území bez respektování návaznosti předmětné plochy na stávající charakter a hodnoty území, navíc za situace, kdy jsou v tomto území překračovány nejvyšší přípustné hygienické limity hluku (viz dále).

Není-li zde tedy dán žádný ústavně legitimní a o zákonný cíl opřený důvod pro zásah do vlastnického práva vlastníků sousedních nemovitostí způsobený navýšením míry možného využití sousedních pozemků (navýšením počtu podlaží), 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 přijetí možnosti počtu podlaží na daných pozemcích 4 jednalo zásah rozporný se zásadou přiměřenosti (proportionality), což působí nepřipustné 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.

**3.** Navrhovaná výšková regulace by též navýšila zatížení území, a to i přes to, že je již neúnosně zatíženo.

Jak vyplývá z podkladů pro rozhodnutí předložených v řízení ve věci stavby na daném místě, jakož i jak vyplývá z hlukových map pro hl. m. Prahu, na daném území hluková zátěž v důsledku blízkosti silně frekventované ulice Evropské (která plní funkci přivaděče pro Pražský okruh a dálnice D6 a D7) přesahuje hlukové limity (dosahuje ve dne 65 - 75 dB).

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.

Právním předpisem stanovené limity hluku jsou přitom stanoveny jako nepřekročitelné - viz zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a nařízení vlády o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Je přitom obecně známou skutečností, že hluk způsobuje při hodnotách blížících se hygienickým limitům nebo tyto hodnoty dokonce přesahující výrazné obtěžování obyvatel, spojené nejen s pocity nespokojenosti a snížením pohody bydlení, ale v případě dlouhodobého působení i zvýšeným rizikem zejména kardiovaskulárních onemocnění.

Jestliže jsou tedy v území překročeny limity pro hluk, nemůže být úředním aktem (zde územním plánem, který má regulovat využití území) umožněno navýšení zástavby, neboť navýšením rozsahu zástavby dojde i k navýšení dopravní zátěže s takto umožněnou zástavbou spojené, a tím i k navýšení hlukové zátěže území.

Jinými slovy v místě, kde jsou překračovány přípustné hladiny hluku, by mělo docházet naopak ke snížení možnosti využití území pro nové stavby, nikoli k navýšení dle územního plánu přípustné míry využití území (přípustného počtu podlaží), neboť zvýšení rozsahu zástavby (počtu podlaží) vyvolá i další nároky na dopravní obsluhu, tj. navýší dopravu v místě, což povede i ke zvýšení hlukové zátěže území. Je nepochybné, že je podstatný rozdíl v dopravní obsluze několika rodinných či obdobních domů a velkých bytových, administrativních nebo obdobných vyšších budov.

Návrh Metropolitního plánu jde tedy zcela protisměrně s tím, co je úkolem územního plánování, tj. střety v území odstraňovat, nikoli je naopak prohlubovat. 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 a navržení kompenzačních opatření.

Navrhovaný počet podlaží by zvýšil míru využití území za situace, kdy jsou v dotčeném území překračovány nejvyšší přípustné hygienické limity hluku, což by tedy vedlo k prohloubení tohoto protiprávního stavu, tj. k rozporu územního plánu s výše uvedenými ustanoveními zákona.

Jednalo by se též o porušení principu proporcionality, jak již je namítáno výše, neboť dodržení nejvyšších přípustných limitů zatížení území (tedy mj. zákonných limitů hlukové zátěže) představuje jednu z podmínek proporcionality zásahu do vlastnického práva vlastníků sousedních nemovitostí, který spočívá ve vymezení území pro záměry, jež by takového zatížení zvýšily. Pokud změna územního plánu směřuje k umožnění realizace záměru, jež by bez důvodných pochybností vedl k prohloubení překročení těchto limitů, potom nemohou být výše uvedené podmínky proporcionality takového zásahu splněny. Takováto změna nemůže mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod (neboť směřuje ke stavu, který by byl v rozporu s závaznými právními předpisy), není činěna jen v nezbytně nutné míře (takovouto mírou je pouze stav který požadavkům právních předpisů vyhovuje nebo to alespoň lze důvodně očekávat), nevede rozumně k zamýšlenému cíli (nelze považovat za „rozumné“, pokud územní plán vytváří předpoklady pro záměry zhoršující stav v území, čemuž by naopak územní plánování mělo předcházet), má diskriminační povahu (vychází vstříc zájmům stavebníka případné stavby na daných pozemcích a na druhé straně nijak nerespektuje zájmy vlastníků sousedních nemovitostí) a je založena na libovůli (postrádá rozumné a o zákon opřené odůvodnění, proč je ve veřejném zájmu navýšení míry využití daného území - navýšení počtu podlaží).

Vzhledem k výše uvedenému by se tedy v případě výškové regulace na hodnotě 4 jednalo o porušení podmínek stanovených zejména v § 18 odst. 1, 2 a 3 a § 19 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.					
2270	MHMPP0985HK6	Námítka	MHMPP0985HK6	3008414	Nesouhlas
<p>Požadujeme připojit <b>části pozemků parc.č. 306/49 a parc.č. 306/51</b> o výměře 11 506m2 (pozemky jsou vyznačené ve výkresové části níže) do <b>“Zastavitelné transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury”</b> označené v Metropolitním plánu 415/277/4024.</p> <p><b>Části pozemků parc.č. 306/49 a parc.č. 306/51</b> jsou v současném Územním plánu hl. m. Prahy vedeny jako územní rezerva. Odebrání zastavitelných ploch/územní rezervy v daném místě oproti současnému Územnímu plánu hl. m. Prahy nemá urbanistické opodstatnění zejména s ohledem na celkovou plánovanou zástavbu místní části Královice. Ta je nyní v Metropolitním plánu navržena jako rozšíření stávající zástavby veskrze do všech světových stran. Stávající zástavba tak bude veskrze ověncena souvislým pásem nové zástavby. Výjimku z tohoto přístupu pak představuje tok říčky Rokytky. Podél tohoto toku je navržena hranice zástavby ponechána ve svém stávajícím rozsahu. Obdobný přístup je pak možné sledovat i směrem na východ od středu místní části, kde je rovněž navržena hranice zástavby ponechána ve svém stávajícím rozsahu. Tento přístup tak zajišťuje, že je původní jádro místní části Královice ze severu, východu a jihu napojené přímo na okolní, nestavěnou krajinu. Ponechání zastavitelné plochy dle této námítky o současném Územního plánu hl. m. Prahy nemá na napojení původního jádra místní části Královice vliv, čímž zajišťuje zjevně sledovanou snahu ponechat v některých místech spojení mezi původním jádrem místní části Královice a nezastavěnou krajinou, přispívá však k rovnoměrnému rozšíření nové zástavby okolo zástavby stávající (tedy v obdobné šíři pásu nové zástavby, jako v jiných částech). Posun hranice zastavitelné plochy více na východ pak rovněž zajistí snazší dopravní napojení předmětného území, a to zejména s ohledem na výškové poměry přiléhající silnice severně od předmětného území.</p> <p>Z výše uvedených důvodů tak Osoba podávající námítku tímto podává výše uvedenou námítku k Metropolitnímu plánu a dovoluje si vyjádřit přesvědčení, že vyhovění této námítce bude přínosné pro všechny zájmy v daném území.</p>					
2271	MHMPP097P534	Námítka	MHMPP097P534	3008420	Nesouhlas
<p><b>Věc: Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)</b></p> <p>K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším tuto námítku, a to ve vztahu k území mezi ulicemi Evropská a Letecká - pozemky p. č. 2967/19, 1378/1, 1378/8, 1378/3, 1378/6, 1378/5, 1378/4, 1387/7 v katastrálním území Ruzyně, Praha 6 (území dotčené námítkou):</p> <p><b>Žádám, aby výšková regulace počtu podlaží ve čtvercích zahrnujících výše uvedené pozemky (územní dotčené námítkou) mezi ulicemi Evropská a Letecká byla snížena, a to ze 4 na 2.</b></p> <p>Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, neboť případná budoucí výstavba na daných pozemcích umožněná návrhem Metropolitního plánu by závažně a negativně ovlivnila kvalitu a hodnotu daného území, a to jak tím, že by se jednalo o zástavbu na dané místo nadměrnou, tak i dalším zhoršením životního prostředí v daném místě, jak je podrobně uvedeno a odůvodněno dále v této námítce.</p> <p>Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedené pozemky p. č. 2967/19, 1378/1, 1378/8, 1378/3, 1378/6, 1378/5, 1378/4, 1387/7 v katastrálním území Ruzyně neměly mít okolní zástavbě neodpovídající výškovou regulaci 4, ale výšková regulace ve čtvercích zahrnujících výše uvedené pozemky (územní dotčené námítkou) mezi ulicemi Evropská a Letecká by měla být snížena, a to ze 4 na 2.</p> <p>Výše uvedené pozemky (územní dotčené námítkou) se nachází v návrhu Metropolitního plánu s výškovou regulací 4.</p> <p>Navrhovaná výšková regulace neodpovídá okolní zástavbě rodinných domů, převážně dvoupodlažních (čemuž odpovídá i jejich navrhovaná výšková regulace v Metropolitním plánu 2); není důvodu umožňovat v prostředí zástavby dvoupodlažních rodinných domů stavbu o 4. resp. 5-7 podlažích!</p> <p>Připomínám, že v daných čtvercích je sice u uvedených pozemků výšková regulace 4, ale vzhledem k jejich poloze u metropolitní třídy (Evropská ulice) lze dle článku 103 textové části zvýšit stavby o 1 RNP, s ohledem na možnou nárožní polohu by zde přicházelo v úvahu i zvýšení o další 2 RNP (nad max. 1/3 budovy), tj. 4 + 1 -t 2 = 7 podlaží.</p> <p>Dle výškové regulace Metropolitního plánu by tedy bylo možno na daném místě realizovat - a to v bezprostředním sousedství dvoupodlažních rodinných domů - stavbu až o 5 - 7 podlažích!</p> <p>Je třeba k tomuto připomenout, že zástavba nikoli poměrům daného místa odpovídající (rodinné domy), ale navrhovaným Metropolitním plánem umožněná zástavba domy o 5 - 7 podlažích (!) by vedla zejména k narušení pohody bydlení v okolních rodinných domech. Jak bylo zkonstatováno v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, je nutno „pohodou bydlení“ rozumět souhrm činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, - např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, oslněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky". Prakticky všechny tyto parametry by byly v daném případě zástavbou o 5 - 7 podlažích zhoršeny, neboť by mohlo dojít ke zmenšení rozsahu zeleně, k nárůstu negativních vlivů dopravy navýšené uvedeným rozsahem záměru, ke zhoršení světelných poměrů v sousedních rodinných domech (zastínění ad.) ad.</p> <p>Navrhované navýšení počtu podlaží budov na daných pozemcích by vedlo ke zhoršení životního prostředí v dané lokalitě, a to Již nadlimitně zatížené (jak vyplývá z uvedeného dále).</p> <p>Navýšení dopravní zátěže, které je spojeno s navýšením kapacity zástavby (s možností realizovat vyšší zástavbu), by mělo za následek navýšení nejen hlukové zátěže, ale i navýšení dalších negativních vlivů dopravy, zejména znečišťujících látek v ovzduší a prašnosti, a to v bezprostřední blízkosti okolních rodinných domů; to by působilo i zvýšení rizika ohrožení zdraví uživatelů sousedních nemovitostí, včetně mých, minimálně potom narušení pohody bydlení v okolních rodinných domech. Došlo by i ke změně charakteru nejbližšího okolí stávajících rodinných domů, dosud nezastavěného, a to způsobem narušujícím hodnoty daného místa a charakter jeho stávající zástavby.</p> <p>V návrhu Metropolitního plánu navrhovaná výšková regulace by vedla i ke znehodnocení okolních nemovitostí (k poklesu jejich hodnoty), a to jak z hlediska urbanistických, tak z hlediska narušení zdravých životních podmínek a pohody bydlení. V návrhu Metropolitního plánu navrhovaná výšková regulace by působila podstatně narušení prostředí, v němž se nacházejí mé nemovitosti, a to z hledisek urbanistických, z hlediska ochrany před hlukem a ochrany ovzduší ad. hledisek, což působí přímé dotčení mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem.</p> <p>Důvodně namítám, že navrhovaná výšková regulace daných pozemků (4) neodpovídá požadavku § 18 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., podle něhož je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích; územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.</p> <p>Mezi úkoly územního plánování patří podle § 19 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání, podle písm. m) téhož ustanovení vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření. K úkolům územního plánování patří dle § 19 odst. 1 písm. b), d), e) a o) zákona č. 183/2006 Sb. též stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění a řešení staveb, stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.</p> <p>Podle § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území jen takové vymezování pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umístování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území.</p> <p>Výše uvedeným požadavkům navrhovaná výšková regulace daných pozemků (4) neodpovídá a územní plán by tak byl rozporný s uvedenými požadavky právních předpisů. z níže uvedených hledisek (z hledisek architektonických, urbanistických, ochrany veřejného zdraví, ochrany životního prostředí ad.) nemůže být výšková regulace 4 na daných pozemcích přípustná.</p>					

**Vzhledem k výše uvedenému žádám, aby výšková regulace ve čtvercích zahrnujících výše uvedené pozemky (územní dotčené námítkou) mezi ulicemi Evropská a Letecká byla snížena, a to z hodnoty 4 na hodnotu 2.**

Na základě výše uvedeného lze tedy k návrhu Metropolitního plánu ve vztahu k výše uvedeným pozemkům dále konstatovat:

**1.** Návrh Metropolitního plánu nerespektuje výše uvedené základní principy a požadavky územního plánování, a to jak z hlediska požadavku na zachování příznivého životního prostředí, tak i z hlediska požadavků na ochranu urbanisticko - architektonických hodnot území a jeho kvality.

Možnost zástavby dle návrhu Metropolitního plánu by způsobila překročení odpovídající kapacity území, které by tak bylo „přehuštěno“, což by mělo vliv na kvalitu a hodnotu prostředí a pohodu bydlemt' i v okolních rodinných domech.

Výšková regulace dle Metropolitního plánu (tj. možnost zástavby s 5, resp. i se 7 podlažími!) by umožnila zástavbu hmotnou (kapacitní), která by byla zcela vytržena z vazeb na okolní zástavbu, tvořenou rodinnými domy, a jde tak zcela proti urbanistickým a architektonickým zásadám na respektování charakteru stávající okolní zástavby.

V daném případě se jedná o území tvořené zástavbou rodinných domů, a to jak v ulici Letecké, kde se nachází řešená plocha, tak i v ulicích okolních (Parašutistů, Dědinská, Rubličova, Družicová ad.).

Plocha na dané straně ulice Letecká, která je tvořena výše uvedenými pozemky, jichž se týká tato námítka, navazuje na řadu rodinných domů, stejně tak řada rodinných domů je i po druhé straně této ulice, včetně prostoru naproti daným pozemkům.

Jde zcela proti požadavkům na respektování charakteru území a zachování jeho kvality, když těsně vedle a naproti zástavbě rodinných domů by novým územním plánem (Metropolitním plánem) byla umožněna této zástavbě se vymykající výstavba vícepodlažních budov, tj. například kompaktních bytových domů městského typu.

Jinými slovy jde zcela proti uvedeným požadavkům v území tvořeném rodinnými domy nastavit výškovou regulaci tak, že umožňuje zástavbu zcela jiného, městského (objemného, resp. vysokého) charakteru.

Návrh Metropolitního plánu stanovuje v plochách rodinných domů výškovou regulaci na hodnotě 2, která odpovídá charakteru okolní zástavby. Není přitom důvodů pro navýšení této hodnoty na místo s rodinnými domy sousedící na hodnotu jinou (4).

Při stanovení výškové regulace 2 je zajištěno, že bude vdaném území zachován odpovídající podíl zeleně a zastavěných ploch, jakož i objemové řešení zástavby bude odpovídající charakteristikám a hodnotě území, tvořeného rodinnými domy jsou tak splněny z toho vyplývající urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání tohoto území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb.

Jestliže je v samotném krycím listu lokality 125 / Dědina jako cílový charakter lokality uvedeno, že „lokalita je v severovýchodní části prostorově uspořádána formou zástavby v zahradách“, potom se jeví jako rozporné s tímto cílovým charakterem lokality a se základními principy územního plánování, aby předmětné pozemky byly zastavována nad tento rámec (jak ovšem odpovídá navrhované výškové regulaci 4).

Návrh Metropolitního plánu není na daných pozemcích řešen dle požadavků stavebního zákona komplexně, s ohledem na všechny vazby a souvislosti v území tak, aby bylo dosaženo proporcionálního poměru ploch a využití území. Jde přímo proti smyslu cílů a úkolů územního plánování, je-li bez kontextu sokolím („vytržené“) navýšována výšková regulace na daných pozemcích. Jak již je uvedeno výše, zde se má jednat o navýšení možnosti zástavby nikoli nepodstatným způsobem, neboť vedle zástavby o 2 NP by byla umožněna zástavba o 4 (resp. 5-7) podlažích, tj. jedná se o navýšení na dvoj í trojnásobek stávající výškové hladiny rodinných domů v daném místě!

Jedná se tedy o podstatný „skok“ a zcela zásadní změnu charakteru územním plánem dovolené zástavby, kdy přímo vedle stávající zástavby rodinných domů by byla umožněna vícepodlažní zástavba (například zástavba bytových domů městského typu).

Navrhované navýšení hladiny zástavby na daných pozemcích by tedy umožnilo počet podlaží až dvojí či trojnásobně větší, než je počet podlaží stávající okolní rodinné zástavby.

K tomuto připomínám, že výšková regulace se stanovuje za účelem regulace zástavby území tak, aby byly zajištěny (zachovány) urbanistické hodnoty území. Toto zde však není respektováno.

Návrh Metropolitního plánu tedy bez ohledu na komplexní řešení území, bez ohledu na charakteristiku okolní zástavby a bez respektování urbanistických a architektonických hodnot území navýšuje výškovou hladinu možné zástavby daných pozemků, a tedy nerespektuje základní cíle a úkoly územního plánování.

**2.** K tomuto dále uvádím, že návrhem Metropolitního plánu navrhovaný počet podlaží pro zástavbu výše uvedených pozemků a z toho vyplývající umožnění zástavby daného území větší (vyšší) stavbou působí též zásah do vlastnických práv vlastníků sousedních nemovitostí - domů a pozemků, neboť vyšší stavba má i vyšší negativní vlivy na své okolí, než stavba respektující stávající míru využití území.

Tento zásah by byl navíc proveden v rozporu s požadavkem proporcionality. Jak je dovozeno konstantní judikaturou, aby byl zásah provedený opatřením obecné povahy přípustný, musí splňovat požadavek proporcionality, tj. mj. musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděn z ústavně legitimních důvodů a 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).

Zásah do vlastnických práv vlastníků sousedních nemovitostí by tedy musel být opřen o legitimní důvod a cíl - ten zde však zcela absentuje. Není žádného důvodu vyplývajících z veřejného zájmu pro navýšení výškové hladiny daných pozemků na 4 podlaží (namísto okolní zástavbě odpovídajícího počtu podlaží 2); naopak možný počet podlaží (4) - jak vyplývá z uvedeného v tomto podání - veřejné zájmy narušuje.

Připomínám, že navrhovaný počet podlaží (4) zvyšuje míru využití území bez respektování návaznosti předmětné plochy na stávající charakter a hodnoty území, navíc za situace, kdy jsou v tomto území překračovány nejvyšší přípustné hygienické limity hluku (viz dále).

Není-li zde tedy dán žádný ústavně legitimní a o zákonný cíl opřený důvod pro zásah do vlastnického práva vlastníků sousedních nemovitostí způsobený navýšením míry možného využití sousedních pozemků (navýšením počtu podlaží), 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 přijetí možnosti počtu podlaží na daných pozemcích 4 jednalo zásah rozporný se zásadou přiměřenosti (proportionality), což působí nepřipustné 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.

**3.** Navrhovaná výšková regulace by též navýšila zatížení území, a to i přes to, že je již neúnosně zatíženo.

Jak vyplývá z podkladů pro rozhodnutí předložených v řízení ve věci stavby na daném místě, jakož i jak vyplývá z hlukových map pro hl. m. Prahu, na daném území hluková zátěž v důsledku blízkosti silně frekventované ulice Evropské (která plní funkci přivaděče pro Pražský okruh a dálnice D6 a D7) přesahuje hlukové limity (dosahuje ve dne 65 - 75 dB).

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.

Právním předpisem stanovené limity hluku jsou přitom stanoveny jako nepřekročitelné - viz zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a nařízení vlády o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Je přitom obecně známou skutečností, že hluk způsobuje při hodnotách blížících se hygienickým limitům nebo tyto hodnoty dokonce přesahující výrazné obtěžování obyvatel, spojené nejen s pocity nespokojenosti a snížením pohody bydlení, ale v případě dlouhodobého působení i zvýšeným rizikem zejména kardiovaskulárních onemocnění.

Jestliže jsou tedy v území překročeny limity pro hluk, nemůže být úředním aktem (zde územním plánem, který má regulovat využití území) umožněno navýšení zástavby, neboť navýšením rozsahu zástavby dojde i k navýšení dopravní zátěže s takto umožněnou zástavbou spojené, a tím i k navýšení hlukové zátěže území.

Jinými slovy v místě, kde jsou překračovány přípustné hladiny hluku, by mělo docházet naopak ke snížení možnosti využití území pro nové stavby, nikoli k navýšení dle územního plánu přípustné míry využití území (přípustného počtu podlaží), neboť zvýšení rozsahu zástavby (počtu podlaží) vyvolá i další nároky na dopravní obslužnost, tj. navýší dopravu v místě, což povede i ke zvýšení hlukové zátěže území. Je nepochybné, že je podstatný rozdíl v dopravní obsluze několika rodinných či obdobních domů a velkých bytových, administrativních nebo obdobných vyšších budov.

Návrh Metropolitního plánu jde tedy zde zcela protisměrně s tím, co je úkolem územního plánování, tj. střety v území odstraňovat, nikoli je naopak prohlubovat. Dle § 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 a navržení kompenzačních opatření.

Navrhovaný počet podlaží by zvýšil míru využití území za situace, kdy jsou v dotčeném území překračovány nejvyšší přípustné hygienické limity hluku, což by tedy vedlo k prohloubení tohoto protiprávního stavu, tj. k rozporu územního plánu s výše uvedenými ustanoveními zákona.

Jednalo by se též o porušení principu proporcionality, jak již je namítáno výše, neboť dodržení nejvyšších přípustných limitů zatížení území (tedy mj. zákonných limitů hlukové zátěže) představuje jednu z podmínek proporcionality zásahu do vlastnického práva vlastníků sousedních nemovitostí, který spočívá ve vymezení území pro záměry, jež by takovéto zatížení zvýšily. Pokud změna územního plánu směřuje k umožnění realizace záměru, jež by bez důvodných pochybností vedl k prohloubení překročení těchto limitů, potom nemohou být výše uvedené podmínky proporcionality takového zásahu splněny. Takováto změna nemůže mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod (neboť směřuje ke stavu, který by byl v rozporu s závaznými právními předpisy), není činěna jen v nezbytně nutné míře (takovouto mírou je pouze stav který požadavkům právních předpisů vyhovuje nebo to alespoň lze důvodně očekávat), nevede rozumně k zamýšlenému cíli (nelze považovat za „rozumné“, pokud územní plán vytváří předpoklady pro záměry zhoršující stav v území, čemuž by naopak územní plánování mělo předcházet), má diskriminační povahu (vychází vstříc zájmům stavebníka případné stavby na daných pozemcích a na druhé straně nijak nerespektuje zájmy vlastníků sousedních nemovitostí) a je založena na libovůli (postrádá rozumné a o zákon opřené odůvodnění, proč je ve veřejném zájmu navýšení míry využití daného území - navýšení počtu podlaží).

Vzhledem k výše uvedenému by se tedy v případě výškové regulace na hodnotě 4 jednalo o porušení podmínek stanovených zejména v § 18 odst. 1, 2 a 3 a § 19 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.

**Věc: Námitka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším tuto námitku, a to ve vztahu k území mezi ulicemi Evropská a Letecká - pozemky p. č. 2967/19, 1378/1, 1378/8, 1378/3, 1378/6, 1378/5, 1378/4, 1387/7 v katastrálním území Ruzyně, Praha 6 (území dotčené námitkou):

**Žádám, aby výšková regulace počtu podlaží ve čtvercích zahrnujících výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) mezi ulicemi Evropská a Letecká byla snížena, a to ze 4 na 2.**

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námitkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, neboť případná budoucí výstavba na daných pozemcích umožněná návrhem Metropolitního plánu by závažně a negativně ovlivnila kvalitu a hodnotu daného území, a to jak tím, že by se jednalo o zástavbu na dané místo nadměrnou, tak i dalším zhoršením životního prostředí v daném místě, jak je podrobně uvedeno a odůvodněno dále v této námitce.

Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedené pozemky p. č. 2967/19, 1378/1, 1378/8, 1378/3, 1378/6, 1378/5, 1378/4, 1387/7 v katastrálním území Ruzyně neměly mít okolní zástavbě neodpovídající výškovou regulaci 4, ale výšková regulace ve čtvercích zahrnujících výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) mezi ulicemi Evropská a Letecká by měla být snížena, a to ze 4 na 2.

Výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) se nachází v návrhu Metropolitního plánu s výškovou regulací 4.

Navrhovaná výšková regulace neodpovídá okolní zástavbě rodinných domů, převážně dvoupodlažních (čemuž odpovídá i jejich navrhovaná výšková regulace v Metropolitním plánu 2); není důvodu umožňovat v prostředí zástavby dvoupodlažních rodinných domů stavbu o 4. resp. 5-7 podlažích!

Připomínám, že v daných čtvercích je sice u uvedených pozemků výšková regulace 4, ale vzhledem k jejich poloze u metropolitní třídy (Evropská ulice) lze dle článku 103 textové části zvýšit stavby o 1 RNP, s ohledem na možnou nárožní polohu by zde přicházelo v úvahu i zvýšení o další 2 RNP (nad max. 1/3 budovy), tj.  $4 + 1 - 1 \cdot 2 = 7$  podlaží.

Dle výškové regulace Metropolitního plánu by tedy bylo možno na daném místě realizovat - a to v bezprostředním sousedství dvoupodlažních rodinných domů - stavbu až o 5 - 7 podlažích! Je třeba k tomuto připomenout, že zástavba nikoli poměrům daného místa odpovídající (rodinné domy), ale navrhovaným Metropolitním plánem umožněná zástavba domy o 5 - 7 podlažích (!) by vedla zejména k narušení pohody bydlení v okolních rodinných domech. Jak bylo zkonstatováno v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, je nutno „pohodou bydlení“ rozumět souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, - např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky“. Prakticky všechny tyto parametry by byly v daném případě zástavbou o 5 - 7 podlažích zhoršeny, neboť by mohlo dojít ke zmenšení rozsahu zeleně, k nárůstu negativních vlivů dopravy navýšené uvedeným rozsahem záměru, ke zhoršení světelných poměrů v sousedních rodinných domech (zastínění ad.) ad.

Navrhované navýšení počtu podlaží budov na daných pozemcích by vedlo ke zhoršení životního prostředí v dané lokalitě, a to Již nadlimitně zatížené (jak vyplývá z uvedeného dále). Navýšení dopravní zátěže, které je spojeno s navýšením kapacity zástavby (s možností realizovat vyšší zástavbu), by mělo za následek navýšení nejen hlukové zátěže, ale i navýšení dalších negativních vlivů dopravy, zejména znečišťujících látek v ovzduší a prašnosti, a to v bezprostřední blízkosti okolních rodinných domů; to by působilo i zvýšení rizika ohrožení zdraví uživatelů sousedních nemovitostí, včetně mých, minimálně potom narušení pohody bydlení v okolních rodinných domech. Došlo by i ke změně charakteru nejbližšího okolí stávajících rodinných domů, dosud nezastavěného, a to způsobem narušujícím hodnoty daného místa a charakter jeho stávající zástavby.

V návrhu Metropolitního plánu navrhovaná výšková regulace by vedla i ke znehodnocení okolních nemovitostí (k poklesu jejich hodnoty), a to jak z hlediska urbanistických, tak z hlediska narušení zdravých životních podmínek a pohody bydlení. V návrhu Metropolitního plánu navrhovaná výšková regulace by působila podstatné narušení prostředí, v němž se nacházejí mé nemovitosti, a to z hledisek urbanistických, z hlediska ochrany před hlukem a ochrany ovzduší ad. hledisek, což působí přímé dotčení mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem.

Důvodně namítám, že navrhovaná výšková regulace daných pozemků (4) neodpovídá požadavku § 18 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., podle něhož je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích; územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Mezi úkoly územního plánování patří podle § 19 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání, podle písm. m) téhož ustanovení vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření. K úkolům územního plánování patří dle § 19 odst. 1 písm. b), d), e) a o) zákona č. 183/2006 Sb. též stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění a řešení staveb, stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Podle § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území jen takové vymezování pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umísťování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území.

Výše uvedeným požadavkům navrhovaná výšková regulace daných pozemků (4) neodpovídá a územní plán by tak byl rozporný s uvedenými požadavky právních předpisů. z níže uvedených hledisek (z hledisek architektonických, urbanistických, ochrany veřejného zdraví, ochrany životního prostředí ad.) nemůže být výšková regulace 4 na daných pozemcích přípustná.

**1. NÁVRH METROPOLITNÍHO PLÁNU**

**Vzhledem k výše uvedenému žádám, aby výšková regulace ve čtvercích zahrnujících výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) mezi ulicemi Evropská a Letecká byla snížena, a to z hodnoty 4 na hodnotu 2.**

**2. K TOMUTO PŘIPOMÍNÁM, ŽE VÝŠKOVÁ REGULACE SE STANOVUJE ZA ÚČELEM REGULACE ZÁSTAVBY ÚZEMÍ TAK, ABY BYLY ZAJIŠTĚNY (ZACHOVÁNY) URBANISTICKÉ HODNOTY ÚZEMÍ. TOTO ZDE VŠAK NENÍ RESPEKTOVÁNO.**

Na základě výše uvedeného lze tedy k návrhu Metropolitního plánu ve vztahu k výše uvedeným pozemkům dále konstatovat:

**1.** Návrh Metropolitního plánu nerespektuje výše uvedené základní principy a požadavky územního plánování, a to jak z hlediska požadavku na zachování příznivého životního prostředí, tak i z hlediska požadavků na ochranu urbanisticko - architektonických hodnot území a jeho kvality.

Možnost zástavby dle návrhu Metropolitního plánu by způsobila překročení odpovídající kapacity území, které by tak bylo „přehuštěno“, což by mělo vliv na kvalitu a hodnotu prostředí a pohodu bydlemt' i v okolních rodinných domech.

Výšková regulace dle Metropolitního plánu (tj. možnost zástavby s 5, resp. i se 7 podlažími!) by umožnila zástavbu hmotnou (kapacitní), která by byla zcela vytržena z vazeb na okolní zástavbu, tvořenou rodinnými domy, a jde tak zcela proti urbanistickým a architektonickým zásadám na respektování charakteru stávající okolní zástavby.

V daném případě se jedná o území tvořené zástavbou rodinných domů, a to jak v ulici Letecké, kde se nachází řešená plocha, tak i v ulicích okolních (Parašutistů, Dědinská, Rubličova, Družicová ad.).

Plocha na dané straně ulice Letecká, která je tvořena výše uvedenými pozemky, jichž se týká tato námitka, navazuje na řadu rodinných domů, stejně tak řada rodinných domů je i po druhé straně této ulice, včetně prostoru naproti daným pozemkům.

Jde zcela proti požadavkům na respektování charakteru území a zachování jeho kvality, když těsně vedle a naproti zástavbě rodinných domů by novým územním plánem (Metropolitním plánem) byla umožněna této zástavbě se vymykající výstavba vícepodlažních budov, tj. například kompaktní bytových domů městského typu.

Jinými slovy jde zcela proti uvedeným požadavkům v území tvořeném rodinnými domy nastavit výškovou regulaci tak, že umožňuje zástavbu zcela jiného, městského (objemného, resp. vysokého) charakteru.

Návrh Metropolitního plánu stanovuje v plochách rodinných domů výškovou regulaci na hodnotě 2, která odpovídá charakteru okolní zástavby. Není přitom důvodů pro navýšení této hodnoty na místo s rodinnými domy sousedící na hodnotu jinou (4).

Při stanovení výškové regulace 2 je zajištěno, že bude vdaném území zachován odpovídající podíl zeleně a zastavěných ploch, jakož i objemové řešení zástavby bude odpovídající charakteristikám a hodnotě území, tvořeného rodinnými domy jsou tak splněny z toho vyplývající urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání tohoto území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb.

Jestliže je v samotném krycím listu lokality 125 / Dědina jako cílový charakter lokality uvedeno, že „lokalita je v severovýchodní části prostorově uspořádána formou zástavby v zahradách“, potom se jeví jako rozporné s tímto cílovým charakterem lokality a se základními principy územního plánování, aby předmětné pozemky byly zastavována nad tento rámec (jak ovšem odpovídá navrhované výškové regulaci 4).

Návrh Metropolitního plánu není na daných pozemcích řešen dle požadavků stavebního zákona komplexně, s ohledem na všechny vazby a souvislosti v území tak, aby bylo dosaženo proporcionálního poměru ploch a využití území. Jde přímo proti smyslu cílů a úkolů územního plánování, je-li bez kontextu sokolím („vytrženeň“) navyšována výšková regulace na daných pozemcích. Jak již je uvedeno výše, zde se má jednat o navýšení možnosti zástavby nikoli nepodstatným způsobem, neboť vedle zástavby o 2 NP by byla umožněna zástavba o 4 (resp. 5-7) podlažích, tj. jedná se o navýšení na dvoj í trojnásobek stávající výškové hladiny rodinných domů v daném místě!

Jedná se tedy o podstatný „skok“ a zcela zásadní změnu charakteru územním plánem dovolené zástavby, kdy přímo vedle stávající zástavby rodinných domů by byla umožněna vícepodlažní zástavba (například zástavba bytových domů městského typu).

Navrhované navýšení hladiny zástavby na daných pozemcích by tedy umožnilo počet podlaží až dvojí či trojnásobně větší, než je počet podlaží stávající okolní rodinné zástavby. K tomuto připomínám, že výšková regulace se stanovuje za účelem regulace zástavby území tak, aby byly zajištěny (zachovány) urbanistické hodnoty území. Toto zde však není respektováno.

Návrh Metropolitního plánu tedy bez ohledu na komplexní řešení území, bez ohledu na charakteristiku okolní zástavby a bez respektování urbanistických a architektonických hodnot území navyšuje výškovou hladinu možné zástavby daných pozemků, a tedy nerespektuje základní cíle a úkoly územního plánování.

**2.** K tomuto dále uvádím, že návrhem Metropolitního plánu navrhovaný počet podlaží pro zástavbu výše uvedených pozemků a z toho vyplývající umožnění zástavby daného území větší (vyšší) stavbou působí též zásah do vlastnických práv vlastníků sousedních nemovitostí - domů a pozemků, neboť vyšší stavba má i vyšší negativní vlivy na své okolí, než stavba respektující stávající míru využití území.

Tento zásah by byl navíc proveden v rozporu s požadavkem proporcionality. Jak je dovozeno konstantní judikaturou, aby byl zásah provedený opatřením obecné povahy přípustný, musí splňovat požadavek proporcionality, tj. mj. musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděn z ústavně legitimních důvodů a 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).

Zásah do vlastnických práv vlastníků sousedních nemovitostí by tedy musel být opřen o legitimní důvod a cíl - ten zde však zcela absentuje. Není žádného důvodu vyplývajících z veřejného zájmu pro navýšení výškové hladiny daných pozemků na 4 podlaží (namísto okolní zástavbě odpovídajícího počtu podlaží 2); naopak možný počet podlaží (4) - jak vyplývá z uvedeného v

tomto podání - veřejné zájmy narušuje.

Připomínám, že navrhovaný počet podlaží (4) zvyšuje míru využití území bez respektování návaznosti předmětné plochy na stávající charakter a hodnoty území, navíc za situace, kdy jsou v tomto území překračovány nejvyšší přípustné hygienické limity hluku (viz dále).

Není-li zde tedy dán žádný ústavně legitimní a o zákonný cíl opřený důvod pro zásah do vlastnického práva vlastníků sousedních nemovitostí způsobený navýšením míry možného využití sousedních pozemků (navýšením počtu podlaží), 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 přijetí možnosti počtu podlaží na daných pozemcích 4 jednalo zásah rozporný se zásadou přiměřenosti (proporcionality), což působí nepřipustné 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.

3. Navrhovaná výšková regulace by též navýšila zatížení území, a to i přes to, že je již neúnosně zatíženo.

Jak vyplývá z podkladů pro rozhodnutí předložených v řízení ve věci stavby na daném místě, jakož i jak vyplývá z hlukových map pro hl. m. Prahu, na daném území hluková zátěž v důsledku blízkosti silně frekventované ulice Evropské (která plní funkci přivaděče pro Pražský okruh a dálnice D6 a D7) přesahuje hlukové limity (dosahuje ve dne 65 - 75 dB).

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.

Právním předpisem stanovené limity hluku jsou přitom stanoveny jako nepřekročitelné - viz zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a nařízení vlády o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Je přitom obecně známou skutečností, že hluk způsobuje při hodnotách blížících se hygienickým limitům nebo tyto hodnoty dokonce přesahující výrazné obtěžování obyvatel, spojené nejen s pocity nespokojenosti a snížením pohody bydlení, ale v případě dlouhodobého působení i zvýšeným rizikem zejména kardiovaskulárních onemocnění.

Jestliže jsou tedy v území překročeny limity pro hluk, nemůže být úředním aktem (zde územním plánem, který má regulovat využití území) umožněno navýšení zástavby, neboť navýšením rozsahu zástavby dojde i k navýšení dopravní zátěže s takto umožněnou zástavbou spojené, a tím i k navýšení hlukové zátěže území.

Jinými slovy v místě, kde jsou překračovány přípustné hladiny hluku, by mělo docházet naopak ke snížení možnosti využití území pro nové stavby, nikoli k navýšení dle územního plánu přípustné míry využití území (přípustného počtu podlaží), neboť zvýšení rozsahu zástavby (počtu podlaží) vyvolá i další nároky na dopravní obslužnost, tj. navýší dopravu v místě, což povede i ke zvýšení hlukové zátěže území. Je nepochybné, že je podstatný rozdíl v dopravní obsluze několika rodinných či obdobních domů a velkých bytových, administrativních nebo obdobných vyšších budov.

Návrh Metropolitního plánu jde tedy zcela protisměrně s tím, co je úkolem územního plánování, tj. střety v území odstraňovat, nikoli je naopak prohlubovat. 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 a navržení kompenzačních opatření.

Navrhovaný počet podlaží by zvýšil míru využití území za situace, kdy jsou v dotčeném území překračovány nejvyšší přípustné hygienické limity hluku, což by tedy vedlo k prohloubení tohoto protiprávního stavu, tj. k rozporu územního plánu s výše uvedenými ustanoveními zákona.

Jednalo by se též o porušení principu proporcionality, jak již je namítáno výše, neboť dodržení nejvyšších přípustných limitů zatížení území (tedy mj. zákonných limitů hlukové zátěže) představuje jednu z podmínek proporcionality zásahu do vlastnického práva vlastníků sousedních nemovitostí, který spočívá ve vymezení území pro záměry, jež by takovéto zatížení zvyšily.

Pokud změna územního plánu směřuje k umožnění realizace záměru, jež by bez důvodných pochybností vedl k prohloubení překročení těchto limitů, potom nemohou být výše uvedené podmínky proporcionality takového zásahu splněny. Takováto změna nemůže mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod (neboť směřuje ke stavu, který by byl v rozporu s závaznými právními předpisy), není činěna jen v nezbytně nutné míře (takovouto mírou je pouze stav který požadavkům právních předpisů vyhovuje nebo to alespoň lze důvodně očekávat), nevede rozumně k zamýšlenému cíli (nelze považovat za „rozumné“, pokud územní plán vytváří předpoklady pro záměry zhoršující stav v území, čemuž by naopak územní plánování mělo předcházet), má diskriminační povahu (vychází vstříc zájmům stavebníka případné stavby na daných pozemcích a na druhé straně nijak nerespektuje zájmy vlastníků sousedních nemovitostí) a je založena na libovůli (postrádá rozumné a o zákon opřené odůvodnění, proč je ve veřejném zájmu navýšení míry využití daného území - navýšení počtu podlaží).

Vzhledem k výše uvedenému by se tedy v případě výškové regulace na hodnotě 4 jednalo o porušení podmínek stanovených zejména v § 18 odst. 1, 2 a 3 a § 19 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.

2273	MHMPP097ORX1	Námítka	MHMPP097ORX1	3008426	Jiné
------	--------------	---------	--------------	---------	------

2273	MHMPP097ORX1	Námítka	MHMPP097ORX1	3008427	Nesouhlas
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

**Věc: Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším tuto námítku, a to ve vztahu k území mezi ulicemi Evropská a Letecká - pozemky p. č. 2967/19, 1378/1, 1378/8, 1378/3, 1378/6, 1378/5, 1378/4, 1387/7 v katastrálním území Ruzyně, Praha 6 (území dotčené námítkou):

**Žádám, aby výšková regulace počtu podlaží ve čtvercích zahrnujících výše uvedené pozemky (územní dotčené námítkou) mezi ulicemi Evropská a Letecká byla snížena, a to ze 4 na 2.**

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, neboť případná budoucí výstavba na daných pozemcích umožněná návrhem Metropolitního plánu by závažně a negativně ovlivnila kvalitu a hodnotu daného území, a to jak tím, že by se jednalo o zástavbu na dané místo nadměrnou, tak i dalším zhoršením životního prostředí v daném místě, jak je podrobně uvedeno a odůvodněno dále v této námítce.

Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedené pozemky p. č. 2967/19, 1378/1, 1378/8, 1378/3, 1378/6, 1378/5, 1378/4, 1387/7 v katastrálním území Ruzyně neměly mít okolní zástavbě neodpovídající výškovou regulaci 4, ale výšková regulace ve čtvercích zahrnujících výše uvedené pozemky (územní dotčené námítkou) mezi ulicemi Evropská a Letecká by měla být snížena, a to ze 4 na 2.

Výše uvedené pozemky (územní dotčené námítkou) se nachází v návrhu Metropolitního plánu s výškovou regulací 4.

Navrhovaná výšková regulace neodpovídá okolní zástavbě rodinných domů, převážně dvoupodlažních (čemuž odpovídá i jejich navrhovaná výšková regulace v Metropolitním plánu 2); není důvodu umožňovat v prostředí zástavby dvoupodlažních rodinných domů stavbu o 4. resp. 5-7 podlažích!

Připomínám, že v daných čtvercích je sice u uvedených pozemků výšková regulace 4, ale vzhledem k jejich poloze u metropolitní třídy (Evropská ulice) lze dle článku 103 textové části zvýšit stavby o 1 RNP, s ohledem na možnou nárožní polohu by zde přicházelo v úvahu i zvýšení o další 2 RNP (nad max. 1/3 budovy), tj. 4 + 1 -t 2 = 7 podlaží.

Dle výškové regulace Metropolitního plánu by tedy bylo možno na daném místě realizovat - a to v bezprostředním sousedství dvoupodlažních rodinných domů - stavbu až o 5 - 7 podlažích!

Je třeba k tomuto připomenout, že zástavba nikoli poměrům daného místa odpovídající (rodinné domy), ale navrhovaným Metropolitním plánem umožněná zástavba domy o 5 - 7 podlažích (!) by vedla zejména k narušení pohody bydlení v okolních rodinných domech. Jak bylo zkonstatováno v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, je nutno „pohodou bydlení“ rozumět souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, - např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky". Prakticky všechny tyto parametry by byly v daném případě zástavbou o 5 - 7 podlažích zhoršeny, neboť by mohlo dojít ke zmenšení rozsahu zeleně, k nárůstu negativních vlivů dopravy navýšené uvedeným rozsahem záměru, ke zhoršení světelných poměrů v sousedních rodinných domech (zastínění ad.) ad.

Navrhované navýšení počtu podlaží budov na daných pozemcích by vedlo ke zhoršení životního prostředí v dané lokalitě, a to Již nadlimitně zatíženě (jak vyplývá z uvedeného dále).

Navýšení dopravní zátěže, které je spojeno s navýšením kapacity zástavby (s možností realizovat vyšší zástavbu), by mělo za následek navýšení nejen hlukové zátěže, ale i navýšení dalších negativních vlivů dopravy, zejména znečišťujících látek v ovzduší a prašnosti, a to v bezprostřední blízkosti okolních rodinných domů; to by působilo i zvýšení rizika ohrožení zdraví uživatelů sousedních nemovitostí, včetně mých, minimálně potom narušení pohody bydlení v okolních rodinných domech. Došlo by i ke změně charakteru nejbližšího okolí stávajících rodinných domů, dosud nezastavěného, a to způsobem narušujícím hodnoty daného místa a charakter jeho stávající zástavby.

V návrhu Metropolitního plánu navrhovaná výšková regulace by vedla i ke znehodnocení okolních nemovitostí (k poklesu jejich hodnoty), a to jak z hlediska urbanistických, tak z hlediska narušení zdravých životních podmínek a pohody bydlení. V návrhu Metropolitního ptánu navrhovaná výšková regulace by působila podstatné narušení prostředí, v němž se nacházejí mé nemovitosti, a to z hledisek urbanistických, z hlediska ochrany před hlukem a ochrany ovzduší ad. hledisek, což působí přímé dotčení mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem.

Důvodně namítám, že navrhovaná výšková regulace daných pozemků (4) neodpovídá požadavku § 18 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., podle něhož je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích; územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Mezi úkoly územního plánování patří podle § 19 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání, podle písm. m) téhož ustanovení vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhopat kompenzační opatření. K úkolům územního plánování patří dle § 19 odst. 1 písm. b), d), e) a o) zákona č. 183/2006 Sb. též stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb, stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče. Podle § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území jen takové vymezení pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umístování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území. Výše uvedeným požadavkům navrhovaná výšková regulace daných pozemků (4) neodpovídá a územní plán by tak byl rozporný s uvedenými požadavky právních předpisů. z níže uvedených hledisek (z hledisek architektonických, urbanistických, ochrany veřejného zdraví, ochrany životního prostředí ad.) nemůže být výšková regulace 4 na daných pozemcích přípustná.

**Vzhledem k výše uvedenému žádám, aby výšková regulace ve čtvercích zahrnujících výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) mezi ulicemi Evropská a Letecká byla snížena, a to z hodnoty 4 na hodnotu 2.**

Na základě výše uvedeného lze tedy k návrhu Metropolitního plánu ve vztahu k výše uvedeným pozemkům dále konstatovat:

**1.** Návrh Metropolitního plánu nerespektuje výše uvedené základní principy a požadavky územního plánování, a to jak z hlediska požadavku na zachování příznivého životního prostředí, tak i z hlediska požadavků na ochranu urbanisticko - architektonických hodnot území a jeho kvality. Možnost zástavby dle návrhu Metropolitního plánu by způsobila překročení odpovídající kapacity území, které by tak bylo „přehuštěno“, což by mělo vliv na kvalitu a hodnotu prostředí a pohodu bydlm' i v okolních rodinných domech. Výšková regulace dle Metropolitního plánu (tj. možnost zástavby s 5, resp. i se 7 podlažími!) by umožnila zástavbu hmotnou (kapacitní), která by byla zcela vytržena z vazeb na okolní zástavbu, tvořenou rodinnými domy, a jde tak zcela proti urbanistickým a architektonickým zásadám na respektování charakteru stávající okolní zástavby. V daném případě se jedná o území tvořené zástavbou rodinných domů, a to jak v ulici Letecké, kde se nachází řešená plocha, tak i v ulicích okolních (Parašutistů, Dědinská, Rubličova, Družicová ad.). Plocha na dané straně ulice Letecká, která je tvořena výše uvedenými pozemky, jichž se týká tato námitka, navazuje na řadu rodinných domů, stejně tak řada rodinných domů je i po druhé straně této ulice, včetně prostoru naproti daným pozemkům. Jde zcela proti požadavkům na respektování charakteru území a zachování jeho kvality, když těsně vedle a naproti zástavbě rodinných domů by novým územním plánem (Metropolitním plánem) byla umožněna této zástavbě se vymykalující výstavba vícepodlažních budov, tj. například kompaktních bytových domů městského typu. Jinými slovy jde zcela proti uvedeným požadavkům v území tvořeném rodinnými domy nastavit výškovou regulaci tak, že umožňuje zástavbu zcela jiného, městského (objemného, resp. vysokého) charakteru. Návrh Metropolitního plánu stanovuje v plochách rodinných domů výškovou regulaci na hodnotě 2, která odpovídá charakteru okolní zástavby. Není přitom důvodů pro navýšení této hodnoty na místo s rodinnými domy sousedící na hodnotu jinou (4). Při stanovení výškové regulace 2 je zajištěno, že bude vdaném území zachován odpovídající podíl zeleně a zastavěných ploch, jakož i objemové řešení zástavby bude odpovídající charakteristikám a hodnotě území, tvořeného rodinnými domy jsou tak splněny z toho vyplývající urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání tohoto území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb. Jestliže je v samotném krycím listu lokality 125 / Dědina jako cílový charakter lokality uvedeno, že „lokalita je v severovýchodní části prostorově uspořádána formou zástavby v zahradách“, potom se jeví jako rozporné s tímto cílovým charakterem lokality a se základními principy územního plánování, aby předmětné pozemky byly zastavovány nad tento rámec (jak ovšem odpovídá navrhované výškové regulaci 4). Návrh Metropolitního plánu není na daných pozemcích řešen dle požadavků stavebního zákona komplexně, s ohledem na všechny vazby a souvislosti v území tak, aby bylo dosaženo proporcionálního poměru ploch a využití území. Jde přímo proti smyslu cílů a úkolů územního plánování, je-li bez kontextu sokolím („vytrženo“) navyšována výšková regulace na daných pozemcích. Jak již je uvedeno výše, zde se má jednat o navýšení možnosti zástavby nikoli nepodstatným způsobem, neboť vedle zástavby o 2 NP by byla umožněna zástavba o 4 (resp. 5-7) podlažích, tj. jedná se o navýšení na dvoj í trojnásobek stávající výškové hladiny rodinných domů v daném místě! Jedná se tedy o podstatný „skok“ a zcela zásadní změnu charakteru územním plánem dovolené zástavby, kdy přímo vedle stávající zástavby rodinných domů by byla umožněna vícepodlažní zástavba (například zástavba bytových domů městského typu). Navrhované navýšení hladiny zástavby na daných pozemcích by tedy umožnilo počet podlaží až dvojí či trojnásobně větší, než je počet podlaží stávající okolní rodinné zástavby. K tomuto připomínám, že výšková regulace se stanovuje za účelem regulace zástavby území tak, aby byly zajištěny (zachovány) urbanistické hodnoty území. Toto zde však není respektováno. Návrh Metropolitního plánu tedy bez ohledu na komplexní řešení území, bez ohledu na charakteristiku okolní zástavby a bez respektování urbanistických a architektonických hodnot území navyšuje výškovou hladinu možné zástavby daných pozemků, a tedy nerespektuje základní cíle a úkoly územního plánování.

**2.** K tomuto dále uvádím, že návrhem Metropolitního plánu navrhovaný počet podlaží pro zástavbu výše uvedených pozemků a z toho vyplývající umožnění zástavby daného území větší (vyšší) stavbou působí též zásah do vlastnických práv vlastníků sousedních nemovitostí - domů a pozemků, neboť vyšší stavba má i vyšší negativní vlivy na své okolí, než stavba respektující stávající míru využití území. Tento zásah by byl navíc proveden v rozporu s požadavkem proporcionality. Jak je dovozeno konstantní judikaturou, aby byl zásah provedený opatřením obecné povahy přípustný, musí splňovat požadavek proporcionality, tj. mj. musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděn z ústavně legitimních důvodů a 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). Zásah do vlastnických práv vlastníků sousedních nemovitostí by tedy musel být opřen o legitimní důvod a cíl - ten zde však zcela absentuje. Není žádného důvodu vyplývajícího z veřejného zájmu pro navýšení výškové hladiny daných pozemků na 4 podlaží (namísto okolní zástavbě odpovídajícího počtu podlaží 2); naopak možný počet podlaží (4) - jak vyplývá z uvedeného v tomto podání - veřejné zájmy narušuje. Připomínám, že navrhovaný počet podlaží (4) zvyšuje míru využití území bez respektování návaznosti předmětné plochy na stávající charakter a hodnoty území, navíc za situace, kdy jsou v tomto území překračovány nejvyšší přípustné hygienické limity hluku (viz dále). Není-li zde tedy dán žádný ústavně legitimní a o zákonný cíl opřený důvod pro zásah do vlastnického práva vlastníků sousedních nemovitostí způsobený navýšením míry možného využití sousedních pozemků (navýšením počtu podlaží), 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 přijetí možnosti počtu podlaží na daných pozemcích 4 jednalo zásah rozporný se zásadou přiměřenosti (proportionality), což působí nepřipustné 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.

**3.** Navrhovaná výšková regulace by též navýšila zatížení území, a to i přes to, že je již neúnosně zatíženo. Jak vyplývá z podkladů pro rozhodnutí předložených v řízení ve věci stavby na daném místě, jakož i jak vyplývá z hlukových map pro hl. m. Prahu, na daném území hluková zátěž v důsledku blízkosti silně frekventované ulice Evropské (která plní funkci přivaděče pro Pražský okruh a dálnice D6 a D7) přesahuje hlukové limity (dosahuje ve dne 65 - 75 dB). 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. Právním předpisem stanovené limity hluku jsou přitom stanoveny jako nepřekročitelné - viz zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a nařízení vlády o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Je přitom obecně známou skutečností, že hluk způsobuje při hodnotách blížících se hygienickým limitům nebo tyto hodnoty dokonce přesahující výrazné obtěžování obyvatel, spojené nejen s pocity nespokojenosti a snížením pohody bydlení, ale v případě dlouhodobého působení i zvýšeným rizikem zejména kardiovaskulárních onemocnění. Jestliže jsou tedy v území překročeny limity pro hluk, nemůže být úředním aktem (zde územním plánem, který má regulovat využití území) umožněno navýšení zástavby, neboť navýšením rozsahu zástavby dojde i k navýšení dopravní zátěže s taktó umožněnou zástavbou spojené, a tím i k navýšení hlukové zátěže území. Jinými slovy v místě, kde jsou překračovány přípustné hladiny hluku, by mělo docházet naopak ke snížení možnosti využití území pro nové stavby, nikoli k navýšení dle územního plánu přípustné míry využití území (přípustného počtu podlaží), neboť zvýšení rozsahu zástavby (počtu podlaží) vyvolá i další nároky na dopravní obslužnost, tj. navýší dopravu v místě, což povede i ke zvýšení hlukové zátěže území. Je nepochybné, že je podstatný rozdíl v dopravní obsluze několika rodinných či obdobních domů a velkých bytových, administrativních nebo obdobných vyšších budov. Návrh Metropolitního plánu jde tedy zde zcela protisměrně s tím, co je úkolem územního plánování, tj. střety v území odstraňovat, nikoli je naopak prohlubovat. Dle § 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 a navržení kompenzačních opatření. Navrhovaný počet podlaží by zvýšil míru využití území za situace, kdy jsou v dotčeném území překračovány nejvyšší přípustné hygienické limity hluku, což by tedy vedlo k prohloubení tohoto protiprávního stavu, tj. k rozporu územního plánu s výše uvedenými ustanoveními zákona. Jednalo by se též o porušení principu proporcionality, jak již je namítáno výše, neboť dodržení nejvyšších přípustných limitů zatížení území (tedy mj. zákonných limitů hlukové zátěže) představuje jednu z podmínek proporcionality zásahu do vlastnického práva vlastníků sousedních nemovitostí, který spočívá ve vymezení území pro záměry, jež by takovéto zatížení zvýšily. Pokud změna územního plánu směřuje k umožnění realizace záměru, jež by bez důvodných pochybností vedl k prohloubení překročení těchto limitů, potom nemohou být výše uvedené podmínky proporcionality takového zásahu splněny. Takováto změna nemůže mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod (neboť směřuje ke stavu, který by byl v rozporu s závaznými právními předpisy), není činěna jen v nezbytně nutné míře (takovouto mírou je pouze stav který požadavkům právních předpisů vyhovuje nebo to alespoň lze důvodně očekávat), nevede rozumně k zamýšlenému cíli (nelze považovat za „rozumné“, pokud územní plán vytváří předpoklady pro záměry zhoršující stav v území, čemuž by naopak územní plánování mělo předcházet), má diskriminační povahu (vychází vstříc zájmům stavebníka případné stavby na daných pozemcích a na druhé straně nijak nerespektuje zájmy vlastníků sousedních nemovitostí) a je založena na libovůli (postrádá rozumné a o zákon opřené odůvodnění, proč je ve veřejném zájmu navýšení míry využití daného území - navýšení počtu podlaží). Vzhledem k výše uvedenému by se tedy v případě výškové regulace na hodnotě 4 jednalo o porušení podmínek stanovených zejména v § 18 odst. 1, 2 a 3 a § 19 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.					
2274	MHMPP097OZJF	Námítka	MHMPP097OZJF	3008428	Nesouhlas
<b>Věc: Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)</b> K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším tuto námítku, a to ve vztahu k území mezi ulicemi Evropská a Letecká - pozemky p. č. 2967/19, 1378/1, 1378/8, 1378/3, 1378/6, 1378/5, 1378/4, 1387/7 v katastrálním území Ruzyně, Praha 6 (území dotčené námítkou): <b>Žádám, aby výšková regulace počtu podlaží ve čtvercích zahrnujících výše uvedené pozemky (územní dotčené námítkou) mezi ulicemi Evropská a Letecká byla snížena, a to ze 4 na 2.</b> Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, neboť případná budoucí výstavba na daných pozemcích umožněná návrhem Metropolitního plánu by závažně a negativně ovlivnila kvalitu a hodnotu daného území, a to jak tím, že by se jednalo o zástavbu na dané místo nadměrnou, tak i dalším zhoršením životního prostředí v daném místě, jak je podrobně uvedeno a odůvodněno dále v této námítce. Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedené pozemky p. č. 2967/19, 1378/1, 1378/8, 1378/3, 1378/6, 1378/5, 1378/4, 1387/7 v katastrálním území Ruzyně neměly mít okolní zástavbě neodpovídající výškovou regulaci 4, ale výšková regulace ve čtvercích zahrnujících výše uvedené pozemky (územní dotčené námítkou) mezi ulicemi Evropská a Letecká by měla být snížena, a to ze 4 na 2. Výše uvedené pozemky (územní dotčené námítkou) se nachází v návrhu Metropolitního plánu s výškovou regulací 4. Navrhovaná výšková regulace neodpovídá okolní zástavbě rodinných domů, převážně dvoupodlažních (čemuž odpovídá i jejich navrhovaná výšková regulace v Metropolitním plánu 2); není důvodu umožňovat v prostředí zástavby dvoupodlažních rodinných domů stavbu o 4. resp. 5-7 podlažích! Připomínám, že v daných čtvercích je sice u uvedených pozemků výšková regulace 4, ale vzhledem k jejich poloze u metropolitní třídy (Evropská ulice) lze dle článku 103 textové části zvýšit stavby o 1 RNP, s ohledem na možnou nárožní polohu by zde přicházelo v úvahu i zvýšení o další 2 RNP (nad max. 1/3 budovy), tj. 4 + 1 -t 2 = 7 podlaží. Dle výškové regulace Metropolitního plánu by tedy bylo možno na daném místě realizovat - a to v bezprostředním sousedství dvoupodlažních rodinných domů - stavbu až o 5 - 7 podlažích! Je třeba k tomuto připomenout, že zástavba nikoli poměrům daného místa odpovídající (rodinné domy), ale navrhovaným Metropolitním plánem umožněná zástavba domy o 5 - 7 podlažích (!) by vedla zejména k narušení pohody bydlení v okolních rodinných domech. Jak bylo zkonstatováno v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, je nutno „pohodou bydlení“ rozumět souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, - např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky“. Prakticky všechny tyto parametry by byly v daném případě zástavbou o 5 - 7 podlažích zhoršeny, neboť by mohlo dojít ke zmenšení rozsahu zeleně, k nárůstu negativních vlivů dopravy navýšené uvedeným rozsahem měřů, ke zhoršení světelných poměrů v sousedních rodinných domech (zastínění ad.) ad. Navrhované navýšení počtu podlaží budov na daných pozemcích by vedlo ke zhoršení životního prostředí v dané lokalitě, a to Již nadlimitně zatížené (jak vyplývá z uvedeného dále). Navýšení dopravní zátěže, které je spojeno s navýšením kapacity zástavby (s možností realizovat vyšší zástavbu), by mělo za následek navýšení nejen hlukové zátěže, ale i navýšení dalších negativních vlivů dopravy, zejména znečišťujících látek v ovzduší a prašnosti, a to v bezprostřední blízkosti okolních rodinných domů; to by působilo i zvýšení rizika ohrožení zdraví uživatelů sousedních nemovitostí, včetně mých, minimálně potom narušení pohody bydlení v okolních rodinných domech. Došlo by i ke změně charakteru nejbližšího okolí stávajících rodinných domů, dosud nezastavěného, a to způsobem narušujícím hodnoty daného místa a charakter jeho stávající zástavby. V návrhu Metropolitního plánu navrhovaná výšková regulace by vedla i ke znehodnocení okolních nemovitostí (k poklesu jejich hodnoty), a to jak z hlediska urbanistických, tak z hlediska narušení zdravých životních podmínek a pohody bydlení. V návrhu Metropolitního ptánu navrhovaná výšková regulace by působila podstatné narušení prostředí, v němž se nacházejí mé nemovitosti, a to z hledisek urbanistických, z hlediska ochrany před hlukem a ochrany ovzduší ad. hledisek, což působí přímé dotčení mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem. Důvodně namítám, že navrhovaná výšková regulace daných pozemků (4) neodpovídá požadavku § 18 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., podle něhož je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích; územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Mezi úkoly územního plánování patří podle § 19 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání, podle písm. m) téhož ustanovení vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření. K úkolům územního plánování patří dle § 19 odst. 1 písm. b), d), e) a o) zákona č. 183/2006 Sb. též stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb, stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče. Podle § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území jen takové vymezování pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umíst'ování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území. Výše uvedeným požadavkům navrhovaná výšková regulace daných pozemků (4) neodpovídá a územní plán by tak byl rozporný s uvedenými požadavky právních předpisů. z níže uvedených hledisek (z hledisek architektonických, urbanistických, ochrany veřejného zdraví, ochrany životního prostředí ad.) nemůže být výšková regulace 4 na daných pozemcích přípustná.					

**Vzhledem k výše uvedenému žádám, aby výšková regulace ve čtvercích zahrnujících výše uvedené pozemky (územní dotčené námítkou) mezi ulicemi Evropská a Letecká byla snížena, a to z hodnoty 4 na hodnotu 2.**

Na základě výše uvedeného lze tedy k návrhu Metropolitního plánu ve vztahu k výše uvedeným pozemkům dále konstatovat:  
**1.** Návrh Metropolitního plánu nerespektuje výše uvedené základní principy a požadavky územního plánování, a to jak z hlediska požadavku na zachování příznivého životního prostředí, tak i z hlediska požadavků na ochranu urbanisticko - architektonických hodnot území a jeho kvality.  
Možnost zástavby dle návrhu Metropolitního plánu by způsobila překročení odpovídající kapacity území, které by tak bylo „přehuštěno“, což by mělo vliv na kvalitu a hodnotu prostředí a pohodu bydle'm' i v okolních rodinných domech.  
Výšková regulace dle Metropolitního plánu (tj. možnost zástavby s 5, resp. i se 7 podlažími!) by umožnila zástavbu hmotnou (kapacitní), která by byla zcela vytržena z vazeb na okolní zástavbu, tvořenou rodinnými domy, a jde tak zcela proti urbanistickým a architektonickým zásadám na respektování charakteru stávající okolní zástavby.  
V daném případě se jedná o území tvořené zástavbou rodinných domů, a to jak v ulici Letecké, kde se nachází řešená plocha, tak i v ulicích okolních (Parašutistů, Dědinská, Rubličova, Družicová ad.).  
Plocha na dané straně ulice Letecká, která je tvořena výše uvedenými pozemky, jichž se týká tato námítka, navazuje na řadu rodinných domů, stejně tak řada rodinných domů je i po druhé straně této ulice, včetně prostoru naproti daným pozemkům.  
Jde zcela proti požadavkům na respektování charakteru území a zachování jeho kvality, když těsně vedle a naproti zástavbě rodinných domů by novým územním plánem (Metropolitním



plánem) byla umožněna této zástavbě se vymykající výstavba vícepodlažních budov, tj. například kompaktních bytových domů městského typu.

Jinými slovy jde zcela proti uvedeným požadavkům v území tvořeném rodinnými domy nastavit výškovou regulaci tak, že umožňuje zástavbu zcela jiného, městského (objemného, resp. vysokého) charakteru.

Návrh Metropolitního plánu stanovuje v plochách rodinných domů výškovou regulaci na hodnotě 2, která odpovídá charakteru okolní zástavby. Není přitom důvodů pro navýšení této hodnoty na místo s rodinnými domy sousedící na hodnotu jinou (4).

Při stanovení výškové regulace 2 je zajištěno, že bude vdaném území zachován odpovídající podíl zeleně a zastavěných ploch, jakož i objemové řešení zástavby bude odpovídající charakteristikám a hodnotě území, tvořeného rodinnými domy jsou tak splněny z toho vyplývající urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání tohoto území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb.

Jestliže je v samotném krycím listu lokality 125 / Dědina jako cílový charakter lokality uvedeno, že „lokalita je v severovýchodní části prostorově uspořádána formou zástavby v zahradách“, potom se jeví jako rozporné s tímto cílovým charakterem lokality a se základními principy územního plánování, aby předmětné pozemky byly zastavována nad tento rámec (jak ovšem odpovídá navrhované výškové regulaci 4).

Návrh Metropolitního plánu není na daných pozemcích řešen dle požadavků stavebního zákona komplexně, s ohledem na všechny vazby a souvislosti v území tak, aby bylo dosaženo proporcionálního poměru ploch a využití území. Jde přímo proti smyslu cílů a úkolů územního plánování, je-li bez kontextu sokolím („vytržene“) navyšována výšková regulace na daných pozemcích. Jak již je uvedeno výše, zde se má jednat o navýšení možnosti zástavby nikoli nepodstatným způsobem, neboť vedle zástavby o 2 NP by byla umožněna zástavba o 4 (resp. 5-7) podlažích, tj. jedná se o navýšení na dvoj í trojnásobek stávající výškové hladiny rodinných domů v daném místě!

Jedná se tedy o podstatný „skok“ a zcela zásadní změnu charakteru územním plánem dovolené zástavby, kdy přímo vedle stávající zástavby rodinných domů by byla umožněna vícepodlažní zástavba (například zástavba bytových domů městského typu).

Navrhované navýšení hladiny zástavby na daných pozemcích by tedy umožnilo počet podlaží až dvojí či trojnásobně větší, než je počet podlaží stávající okolní rodinné zástavby. K tomuto připomínám, že výšková regulace se stanovuje za účelem regulace zástavby území tak, aby byly zajištěny (zachovány) urbanistické hodnoty území. Toto zde však není respektováno.

Návrh Metropolitního plánu tedy bez ohledu na komplexní řešení území, bez ohledu na charakteristiku okolní zástavby a bez respektování urbanistických a architektonických hodnot území navyšuje výškovou hladinu možné zástavby daných pozemků, a tedy nerespektuje základní cíle a úkoly územního plánování.

**2.** K tomuto dále uvádím, že návrhem Metropolitního plánu navrhovaný počet podlaží pro zástavbu výše uvedených pozemků a z toho vyplývající umožnění zástavby daného území větší (vyšší) stavbou působí též zásah do vlastnických práv vlastníků sousedních nemovitostí - domů a pozemků, neboť vyšší stavba má i vyšší negativní vlivy na své okolí, než stavba respektující stávající míru využití území.

Tento zásah by byl navíc proveden v rozporu s požadavkem proporcionality. Jak je dovozeno konstantní judikaturou, aby byl zásah provedený opatřením obecné povahy přípustný, musí splňovat požadavek proporcionality, tj. mj. musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděn z ústavně legitimních důvodů a 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).

Zásah do vlastnických práv vlastníků sousedních nemovitostí by tedy musel být opřen o legitimní důvod a cíl - ten zde však zcela absentuje. Není žádného důvodu vyplývajícího z veřejného zájmu pro navýšení výškové hladiny daných pozemků na 4 podlaží (namísto okolní zástavbě odpovídajícího počtu podlaží 2); naopak možný počet podlaží (4) - jak vyplývá z uvedeného v tomto podání - veřejné zájmy narušuje.

Připomínám, že navrhovaný počet podlaží (4) zvyšuje míru využití území bez respektování návaznosti předmětné plochy na stávající charakter a hodnoty území, navíc za situace, kdy jsou v tomto území překračovány nejvyšší přípustné hygienické limity hluku (viz dále).

Není-li zde tedy dán žádný ústavně legitimní a o zákonný cíl opřený důvod pro zásah do vlastnického práva vlastníků sousedních nemovitostí způsobený navýšením míry možného využití sousedních pozemků (navýšením počtu podlaží), 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 přijetí možnosti počtu podlaží na daných pozemcích 4 jednalo zásah rozporný se zásadou přiměřenosti (proportionality), což působí nepřipustné 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.

**3.** Navrhovaná výšková regulace by též navýšila zatížení území, a to i přes to, že je již neúnosně zatíženo.

Jak vyplývá z podkladů pro rozhodnutí předložených v řízení ve věci stavby na daném místě, jakož i jak vyplývá z hlukových map pro hl. m. Prahu, na daném území hluková zátěž v důsledku blízkosti silně frekventované ulice Evropské (která plní funkci přivaděče pro Pražský okruh a dálnice D6 a D7) přesahuje hlukové limity (dosahuje ve dne 65 - 75 dB).

Vzhledem k překročení nejvýše přípustných hlukových limitů je v tomto území překročeno únosné zatížení území (§ 5 zákona č. 171/1992 Sb.), neboť je překročena přípustná míra zatěžování hlukem stanovená hlukovými limity, a to způsobem ohrožujícím zdraví a životní prostředí obyvatel.

Právním předpisem stanovené limity hluku jsou přitom stanoveny jako nepřekročitelné - viz zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a nařízení vlády o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Je přitom obecně známou skutečností, že hluk způsobuje při hodnotách blížících se hygienickým limitům nebo tyto hodnoty dokonce přesahující výrazné obtěžování obyvatel, spojené nejen s pocity nespokojenosti a snížením pohody bydlení, ale v případě dlouhodobého působení i zvýšeným rizikem zejména kardiovaskulárních onemocnění.

Jestliže jsou tedy v území překročeny limity pro hluk, nemůže být úředním aktem (zde územním plánem, který má regulovat využití území) umožněno navýšení zástavby, neboť navýšením rozsahu zástavby dojde i k navýšení dopravní zátěže s takto umožněnou zástavbou spojené, a tím i k navýšení hlukové zátěže území.

Jinými slovy v místě, kde jsou překračovány přípustné hladiny hluku, by mělo docházet naopak ke snížení možnosti využití území pro nové stavby, nikoli k navýšení dle územního plánu přípustné míry využití území (přípustného počtu podlaží), neboť zvýšení rozsahu zástavby (počtu podlaží) vyvolá i další nároky na dopravní obslužnost, tj. navýší dopravu v místě, což povede i ke zvýšení hlukové zátěže území. Je nepochybné, že je podstatný rozdíl v dopravní obsluze několika rodinných či obdobních domů a velkých bytových, administrativních nebo obdobných vyšších budov.

Návrh Metropolitního plánu jde tedy zcela protisměrně s tím, co je úkolem územního plánování, tj. střety v území odstraňovat, nikoli je naopak prohlubovat. 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 a navržení kompenzačních opatření.

Navrhovaný počet podlaží by zvýšil míru využití území za situace, kdy jsou v dotčeném území překračovány nejvyšší přípustné hygienické limity hluku, což by tedy vedlo k prohloubení tohoto protiprávního stavu, tj. k rozporu územního plánu s výše uvedenými ustanoveními zákona.

Jednalo by se též o porušení principu proporcionality, jak již je namítáno výše, neboť dodržení nejvyšších přípustných limitů zatížení území (tedy mj. zákonných limitů hlukové zátěže) představuje jednu z podmínek proporcionality zásahu do vlastnického práva vlastníků sousedních nemovitostí, který spočívá ve vymezení území pro záměry, jež by takovéto zatížení zvýšily. Pokud změna územního plánu směřuje k umožnění realizace záměru, jež by bez důvodných pochybností vedl k prohloubení překročení těchto limitů, potom nemohou být výše uvedené podmínky proporcionality takového zásahu splněny. Takováto změna nemůže mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod (neboť směřuje ke stavu, který by byl v rozporu s závaznými právními předpisy), není činěna jen v nezbytně nutné míře (takovouto mírou je pouze stav který požadavkům právních předpisů vyhovuje nebo to alespoň lze důvodně očekávat), nevede rozumně k zamýšlenému cíli (nelze považovat za „rozumné“, pokud územní plán vytváří předpoklady pro záměry zhoršující stav v území, čemuž by naopak územní plánování mělo předcházet), má diskriminační povahu (vychází vstříc zájmům stavebníka případné stavby na daných pozemcích a na druhé straně nijak nerespektuje zájmy vlastníků sousedních nemovitostí) a je založena na libovůli (postrádá rozumné a o zákon opřené odůvodnění, proč je ve veřejném zájmu navýšení míry využití daného území - navýšení počtu podlaží).

Vzhledem k výše uvedenému by se tedy v případě výškové regulace na hodnotě 4 jednalo o porušení podmínek stanovených zejména v § 18 odst. 1, 2 a 3 a § 19 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.

2275	MHMPXPJ1OLWD	Námítka	MHMPXPJ1OLWD	3008439	Nesouhlas
2275	MHMPXPJ1OLY3	Námítka	MHMPXPJ1OLY3	3016388	Jiné
2275	MHMPXPJ1OLY3	Námítka	MHMPXPJ1OLY3	3016389	Nesouhlas

Uvedené pozemky v soukromém vlastnictví z funkční plochy upraveného návrhu Metropolitního plánu Lokální park s Městskou parkovou plochou zahradní požadujeme zařadit do funkční plochy Zastavitelná transformační plocha s obytným využitím s možností realizace připravovaného záměru – výstavba rodinných domů.

Předmětné pozemky chceme využít v návaznosti na zastavitelné území – Zastavitelná obytná rozvojová plocha – 277 / Královice vesnická struktura

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

**V. Návrh změny Metropolitního plánu**

Ze všech uvedených důvodů Vlastník navrhuje změnit regulaci Pozemků tak, že na Pozemcích nebude vyznačena plocha „parku ve volné zástavbě“, a dále dojde ke zvýšení hodnoty RNP pro Pozemky z hodnoty 2 na hodnotu RNP 3.

I.

Úvod

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

Vlastník je vlastníkem pozemku pare. č. 906/15, pare. č. 906/16, pare. č. 906/17, pare. č. 908 a pare. č. 943/2, vše zapsané na LV č. 3545 pro katastrální území Malešice, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha („Pozemky“).

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

II.

Současná regulace územním plánem

Současný územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9. 9. 1999 ve znění pozdějších změn („Územní plán“) zařazuje Pozemky do funkční plochy SV (všeobecně smíšené) s kódem míry využití plochy D. Funkční plocha SV ze své severní a východní strany sousedí s funkční plochou OB (čistě obytné), ve které jsou umístěny bytové domy.

V ploše SV, kterou je využití Pozemků regulováno je možné realizovat polyfunkční stavby nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území. Výšková regulace Pozemků není v tomto případě Územním plánem určena a řídí se tak ustanoveními nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým e stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze, ve znění pozdějších změn („PSP“). Dle této regulace je v území přítomna až V. výšková hladina, tzn. stavby s výškou až do 21 metrů. Při průměrné výšce 3 metrů na 1 NP to znamená, že by bylo možné na Pozemcích realizovat stavby až o 7 NP, konkrétně se jedná například o bytový dům umístěný na adrese Akademická 696/3,108 00 Praha 10 - Malešice s výškou 19,2 m nebo bytový dům umístěný na adrese Marciho 702/2, 108 00 Praha 10 - Malešice dosahující výšky 20,6 m.

III.

Navrhovaná regulace Metropolitním plánem

Metropolitní plán zařazuje Pozemky do lokality 567 / Nové Malešice. Tato plocha je Metropolitním plánem definována označením Z (07) /O [S], tedy jako stabilizovaná zastavitelná stavební plocha s modernistickou strukturou se způsobem využití zastavitelná obytná plocha.

Dále jsou však Pozemky v rámci zmíněné lokality zařazeny do plochy označené jako „*park ve volné zástavbě*“. V ploše „*parku ve volné zástavbě*“ lze realizovat pouze stavební záměry spočívající ve zvětšení již existujících staveb. Plochy „parku ve volné zástavbě“ jsou, jak uvádí čl. 94 Metropolitního plánu nezastavěné veřejně přístupné části stavebního bloku. Dle čl. 94 odst. 4 je umístování nových budov do „parku ve volné zástavbě“ nepřípustné. To činí z této plochy plochu nezastavitelnou. Viz ustanovení čl. 94 odst. 4 Metropolitního plánu, který výstavbu v této ploše reguluje:

„*Pokud ÚPČP, v souladu s podmínkami stanovenými v čl. 161 odst. 3 a 4, nestanoví jinak, je umístování nových budov do parku ve volné zástavbě nepřípustné. Umístování nových jiných staveb je přípustné za podmínky, že podíl nezpevněných ploch z celkové výměry parku ve volné zástavbě se oproti stávajícímu stavu nesníží.*“

Vzhledem k tomu, že na Pozemcích se žádná zpevněná plocha nenachází, tak jsou Pozemky Metropolitním plánem de facto zařazeny z plochy zastavitelná do plochy nezastavitelné.

Dále Metropolitní plán stanovuje pro Pozemky výškovou regulaci o hodnotě RNP 2.

Vlastník s regulací Pozemků navrženou Metropolitním plánem z níže uvedených důvodů nesouhlasí.

IV

Záměr Vlastníka

Vlastník má v úmyslu realizovat na Pozemcích, v souladu se současným Územním plánem, záměr „Bytový dům Kapka na pozemcích p.č 908, 906/15, 906/16, 906/17, 943/2, ul. Malešická, k.ú Malešice, Praha 10“ s komerčním partnerem („**Záměr**“).

Záměr spočívá ve stavbě bytového domu s obchodním parterem („**Bytový dům s obchodním parterem**“). Bytový dům s obchodním parterem má obsahovat 11 bytových jednotek a 3 nebytové jednotky. Do Záměru je dále zahrnuta komunikace a 13 parkovacích stání, chodníky, areálová splašková kanalizace, retenční nádrž, čerpací šachtu, rozvod dešťové vody pro závlahu, připojení NN, kabelové vedení NN k dobíjecí stanici pro elektromobilitu areálové rozvody, areálové osvětlení a geotermální vrty pro tepelné čerpadlo.

Bytový dům s obchodním parterem má mít celkem 3 NP a 1 PP, které je zmenší části odhaleno směrem ke křížení ulic Malešická a Univerzitní. Celkem 9 bytů 2+KK má být umístěno v 1-3 NP a byty 1+KK a 3+KK v 3. NP. Celková výška stavby má dosáhnout +10,82 metrů.

V1. PP má být umístěna především 1 nebytová jednotka (pekárna s posezením), dále sklepy a technické zázemí objektu. V 1. NP budou kromě bytů 2 nebytové jednotky (kancelář a prodejna zboží nepotravinářského charakteru). Celková zastavěná plocha Bytového domu s obchodním parterem bude 359,3 m².

Záměr má za cíl dotvořit lokalitu Nové Malešice. Výstavbou Bytového domu s obchodním partnerem dojde k vhodnému využití potenciálu pozemků, na kterých má být Záměr umístěn. Zároveň dojde i k vhodnému výškovému doplnění současně zástavby v území, kdy Záměr vytvoří přechod mezi výškou rodinných domů a bytových domů v jeho sousedství.

V rámci přípravy získání veřejnoprávního povolení k umístění Záměru do území byla již Vlastníkem dne 22.10. 2020 podána žádost o vydání společného povolení ve společném řízení příslušnému stavebnímu úřadu. Součástí této žádosti byla i kladná závazná stanoviska a vyjádření dotčených orgánů státní správy. Vlastník by zejména zmínil souhlasné závazné stanovisko Magistrátu hlavního města Prahy, jako orgánu územního plánování, ze dne 7. 7. 2020, č. i. MHMP 987037/2020, které potvrdilo možnost umístění Záměru na Pozemky. Dále má Vlastník získána závazná stanoviska orgánu ochrany přírody, či vodoprávního úřadu a další.

Vlastník se získáním pravomocného společného povolení dle § 94j a násl. Stavebního zákona k Záměru počítá ve druhé polovině tohoto roku.

Návrh metropolitního plánu znemožňuje realizovat Záměr ze dvou důvodů, a to, (i) Pozemky zařazuje do plochy „park ve volné zástavbě“, ve které znemožňuje umístování nových staveb a za (ii) omezuje výškovou regulaci v dané ploše na pouhých 2 RNP, a to za situace, kdy dnes lze na Pozemcích realizovat i stavby v V. výškové hladině dle PSP.

**Tuto změnu funkčního využití Pozemku Vlastník pokládá za nepřiměřený a ničím neodůvodněný zásah do svého ústavně zaručeného vlastnického práva.**

IV.

Odůvodnění námítky proti Metropolitnímu plánu

1) Požadavky kladené na územně plánovací dokumentaci

Z ustálené judikatury správních soudů vyplývají jednoznačné zásady, které musí být při zpracování a následném návrhu nové územně plánovací dokumentace bezpodmínečně respektovány a dodrženy. Zpracování a návrh Metropolitního plánu není výjimkou. Je obecně známo, že při územním plánování proti sobě stojí zájmy soukromé a zájmy veřejné. Nicméně 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 iei 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 neišetrnějším 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,„sprovedlivé 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 přísné 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 disponenti) a požívat její plody a užitky (ius utendi et fruendi).“*

V témže rozsudku Nejvyšší správní soud zmiňuje i judikaturu Evropského soudu pro lidská práva, který „se již mnohokrát v obdobných kauzách vyjádřil, že územní plánování je způsobilé zasáhnout do vlastnického práva. Změna funkčního využití pozemku, které se navrhovatelka aktivně bránila, nepochybně takovým zásahem je, protože pozemek v zastavěné části obce je nově rozdělen do dvou funkčních zón, z nichž jedna se stává sídelní zelení. Ostatně podobný případ změny funkčního využití pozemku novým územním plánem se objevil již v rozhodnutí Evropské komise pro lidská práva z roku 1994 Berger a Huttaler proti Rakousku (rozhodnutí Evropského soudu lidská práva ze dne 7. 4.1994, č. stížnosti 21022/92 resp. 21023/92, dostupné v databázi HUDOC), kdy předchůdce Evropského soudu výslovně řekl, že změna funkčního využití pozemku je zásahem do vlastnických práv ve smyslu Článku 1 Protokolu 1 Evropské úmluvy o ochraně vlastnického práva a je třeba se vypořádat s otázkou, zda je zásah proporcionální. Existuje totiž celá řada typů zásahů do vlastnického práva, jejichž škála sahá od zákonného odnětí majetku přes různé typy omezení až k oblasti kontroly funkčního využití majetku (tzv. control of use of the property), o které se v tomto případě jedná. Setrvale tak judikuje i český Ústavní a Nejvyšší správní soud.“

**Zásady pro tvorbu územních plánů**, které vyplývají z ustálené judikatury správních soudů, **nejsou v návrhu Metropolitního respektovány**, jak dokazuje Vlastník níže.

## 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 nezbytně míře a při hodnocení tohoto kritéria je podstatné, zda existuje více variant, jež mohou naplnit stanovený cíl, zda byla vybrána ta, která je nejméně invazivní a nejšetrnější k právům jednotlivce.“*

I tento princip předvídatelnosti a jisté kontinuity přitom návrh Metropolitního plánu popírá, když zásadním způsobem omezuje využití Pozemků oproti současnému stavu.

Metropolitní plán ani v nejmenším ve vztahu k Pozemkům nenavazuje na Územní plán a možnost využití Pozemků radikálně mění, resp. jejich jakoukoliv novou stavební využitelnost znemožňuje. Z plochy SV (všeobecně smíšené), ve které bylo možné umisťovat polyfunkční budovy o až 7 nadzemních podlaží vytváří Metropolitní plán plochu de facto nezastavitelnou. Změna plochy ze zastavitelné na nezastavitelnou nemohla být Vlastníkem v žádném případě předpokládána. Vlastník nepředpokládal, že by navrhovaná územní regulace využití Pozemků mohla jít směrem omezování jejich zastavitelnosti za situace, kdy je prezentován tlak na co nejvyšší využití ploch z důvodu trendu bránění výraznějšímu rozšiřování staveb do této doby nezastavitelných ploch. Kvýše uvedenému také uvádíme, že navržená změna využití Pozemků Metropolitním plánem představuje zásadní zásah do vlastnického práva Vlastníka, neboť mnohonásobně snižuje hodnotu Pozemků oproti současnému stavu.

## 3) Dostatečná odůvodněnost návrhu územně plánovací dokumentace

Jak již uvedl Vlastník v čl. II. a O. tohoto podání, na Pozemcích je možné podle současného Územního plánu realizovat polyfunkční stavby. Pro využití potenciálu Pozemků zároveň již Vlastník připravil Záměr, který odpovídá požadavkům Územního plánu a zažádal o jeho povolení. Metropolitní plán však navrhuje změnit využití Pozemků na nezastavitelnou plochu k plnění funkce parku ve volné zástavbě a jediné odůvodnění Metropolitního plánu k dané lokalitě je následující:

„Lokalita je vymezena jako zastavitelná obytná. Lokalita je využívána především k bydlení v bytových domech obklopených převážně nezpevněnými veřejně přístupnými plochami sloužícími k rekreaci, relaxaci a sportu (parkem ve volné zástavbě), které jsou doplněny areály a objekty veřejné vybavenosti. **Využití lokality stanovené Metropolitním plánem respektuje stávající stav, ale (mimo plochy regulované podrobnějšími regulativy - např. park ve volné zástavbě, areály vybavenosti) umožňuje širší spektrum využití a umožňuje tedy zvýšit podíl využití s pracovními místy.**“

Ke stanovení výškové regulace pro Pozemky se Metropolitní plán nevyjadřuje.

Navrhované funkční využití Pozemků se tak dostává do hrubého nepochybně s dosavadním funkčním využitím. A to bez řádného odůvodnění.

Přitom však dle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 6.11. 2014, čj. 4 As 141/2014-39 platí, že: *„... nelze absenci hrubého nepochybně mezi dosavadním a novým funkčním využitím dotčených pozemků, tedy i nepřiměřený zásah do vlastnických práv stěžovatelky k dotčeným pozemkům, odůvodnit formálním geografickým označením dotčeného území jako „Zahrádkářské kolonie na Skalce“, popřípadě poukazem na skutečné většinové využívání dotčeného území, nýbrž rozhodným je obsah původního a nově přijatého územního plánu týkající se určení využití dotčených pozemků, jelikož pouze porovnáním a zhodnocením obsahu té jeho části, která se dotčeného území a dotčených pozemků týká, lze dospět k relevantnímu závěru o tom, zda přijatá změna funkčního využití dotčených pozemků je či není v hrubém nepochybně oproti využití předchozímu a zda tato změna v konečném důsledku znamená nepřiměřený zásah do vlastnických práv stěžovatelky k dotčeným pozemkům.“*

Je třeba si uvědomit, že odůvodnění Metropolitního plánu naprosto postrádá jakoukoliv zmínku o tom, proč bylo využití Pozemků oproti regulaci v Územním plánu tak významně omezeno.

Naprosto absentuje odůvodnění přiměřenosti a proporcionality takového zásahu do Vlastíkova vlastnického práva vzhledem ke sledovanému cíli. Není tedy vůbec odůvodněno, proč je navrhované řešení tím neišetrnějším způsobem zásahu do vlastnického práva Vlastníka.

Jelikož řádné odůvodnění zásadní změny funkčního využití Pozemku absentuje a navrhovaná změna regulace Metropolitním plánem představuje nepřiměřený zásah do vlastnického práva Vlastníka k Pozemku, vykazuje Metropolitní plán jen těžko zhoitelnou vadu, která má za následek jeho nezákonnost.

4) Legitimní očekávání Vlastníka

Jak bylo již uvedeno výše, tak Vlastník legitimně očekával možnost využití stavebního potenciálu Pozemků. V této souvislosti Vlastník již zpracoval Záměr a podal ohledně jeho povolení žádost o vydání společného povolení dle Stavebního zákona. Došlo tak z jeho strany k vynaložení nemalých prostředků k doložení všech potřebných podkladů nezbytných pro podání žádosti (zpracování projektové dokumentace, získání závazných stanovisek, vyjádření vlastníků infrastruktury atd.). Vzhledem k výše uvedeným aktivitám má Vlastník zcela legitimní očekávání, že bude moci záměr Polyfunkčního domu realizovat a návrh Metropolitního plánu měl toto legitimní očekávání respektovat.

5) Respektování územního rozhodnutí jako tzv. limitu území

Vzhledem k Vlastníkem podniknutým krokům v rámci přípravy realizace Záměru a zákonným lhůtám pro vydání společného povolení podle Stavebního zákona, lze předpokládat vydání pravomocného společného povolení dříve, než nabude účinnosti Metropolitní plán. Toto rozhodnutí pak 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 vycházel ze skutečného stavu v dané lokalitě a kdyby zpracovatel Metropolitního plánu respektoval existující záměry, které mají být v lokalitě realizovány a které již byly komunikovány buď s představiteli samosprávy, nebo k nim byla již vydána i závazná stanoviska dotčených orgánů. 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.

**Závěr**

Vlastník trvá na tom, aby využitelnost Pozemků stanovená Územním plánem zůstala zachována i Metropolitním plánem. Tímto Vlastník žádá pořizovatele Metropolitního plánu, aby řádně zvážil navrhované řešení ve vztahu k Pozemkům a Záměru a návrh Metropolitního plánu v části týkající se Pozemků změnil buď do stávající podoby Územního plánu, včetně výškové regulace, nebo do podoby.

Přílohy:

Výpis z katastru nemovitostí

Žádost o společné povolení k Záměru dle stavebního zákona

Závazné stanovisko Magistrátu hlavního města Prahy, jako orgánu územního plánování, ze dne 7. 7. 2020, Č. j. MHMP 987037/2020

2276 MHMPP097ORZR Námitka MHMPP097ORZR 3008431 Nesouhlas

**Věc: Námitka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším tuto námitku, a to ve vztahu k území mezi ulicemi Evropská a Letecká - pozemky p. č. 2967/19, 1378/1, 1378/8, 1378/3, 1378/6, 1378/5, 1378/4, 1387/7 v katastrálním území Ruzyně, Praha 6 (území dotčené námitkou):

**Žádám, aby výšková regulace počtu podlaží ve čtvercích zahrnujících výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) mezi ulicemi Evropská a Letecká byla snížena, a to ze 4 na 2.**

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námitkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, neboť případná budoucí výstavba na daných pozemcích umožněná návrhem Metropolitního plánu by závažně a negativně ovlivnila kvalitu a hodnotu daného území, a to jak tím, že by se jednalo o zástavbu na dané místo nadměrnou, tak i dalším zhoršením životního prostředí v daném místě, jak je podrobně uvedeno a odůvodněno dále v této námitce.

Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedené pozemky p. č. 2967/19, 1378/1, 1378/8, 1378/3, 1378/6, 1378/5, 1378/4, 1387/7 v katastrálním území Ruzyně neměly mít okolní zástavbě neodpovídající výškovou regulaci 4, ale výšková regulace ve čtvercích zahrnujících výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) mezi ulicemi Evropská a Letecká by měla být snížena, a to ze 4 na 2.

Výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) se nachází v návrhu Metropolitního plánu s výškovou regulací 4.

Navrhovaná výšková regulace neodpovídá okolní zástavbě rodinných domů, převážně dvoupodlažních (čemuž odpovídá i jejich navrhovaná výšková regulace v Metropolitním plánu 2); není důvodu umožňovat v prostředí zástavby dvoupodlažních rodinných domů stavbu o 4. resp. 5-7 podlažích!

Připomínám, že v daných čtvercích je sice u uvedených pozemků výšková regulace 4, ale vzhledem k jejich poloze u metropolitní třídy (Evropská ulice) lze dle článku 103 textové části zvýšit stavby o 1 RNP, s ohledem na možnou nárožní polohu by zde přicházelo v úvahu i zvýšení o další 2 RNP (nad max. 1/3 budovy), tj. 4 + 1 -t 2 = 7 podlaží.

Dle výškové regulace Metropolitního plánu by tedy bylo možno na daném místě realizovat - a to v bezprostředním sousedství dvoupodlažních rodinných domů - stavbu až o 5 - 7 podlažích! Je třeba k tomuto připomenout, že zástavba nikoli poměrům daného místa odpovídající (rodinné domy), ale navrhovaným Metropolitním plánem umožněná zástavba domy o 5 - 7 podlažích (!) by vedla zejména k narušení pohody bydlení v okolních rodinných domech. Jak bylo zkonstatováno v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, je nutno „pohodou bydlení“ rozumět souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra

klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, - např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky". Prakticky všechny tyto parametry by byly v daném případě zástavbou o 5 - 7 podlažích zhoršeny, neboť by mohlo dojít ke zmenšení rozsahu zeleně, k nárůstu negativních vlivů dopravy navýšené uvedeným rozsahem záměru, ke zhoršení světelných poměrů v sousedních rodinných domech (zastínění ad.) ad.

Navrhované navýšení počtu podlaží budov na daných pozemcích by vedlo ke zhoršení životního prostředí v dané lokalitě, a to Již nadlimitně zatížené (jak vyplývá z uvedeného dále).

Navýšení dopravní zátěže, které je spojeno s navýšením kapacity zástavby (s možností realizovat vyšší zástavbu), by mělo za následek navýšení nejen hlukové zátěže, ale i navýšení dalších negativních vlivů dopravy, zejména znečišťujících látek v ovzduší a prašnosti, a to v bezprostřední blízkosti okolních rodinných domů; to by působilo i zvýšení rizika ohrožení zdraví uživatelů sousedních nemovitostí, včetně mých, minimálně potom narušení pohody bydlení v okolních rodinných domech. Došlo by i ke změně charakteru nejbližšího okolí stávajících rodinných domů, dosud nezastavěného, a to způsobem narušujícím hodnoty daného místa a charakter jeho stávající zástavby.

V návrhu Metropolitního plánu navrhovaná výšková regulace by vedla i ke znehodnocení okolních nemovitostí (k poklesu jejich hodnoty), a to jak z hlediska urbanistických, tak z hlediska narušení zdravých životních podmínek a pohody bydlení. V návrhu Metropolitního ptánu navrhovaná výšková regulace by působila podstatné narušení prostředí, v němž se nacházejí mé nemovitosti, a to z hledisek urbanistických, z hlediska ochrany před hlukem a ochrany ovzduší ad. hledisek, což působí přímé dotčení mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem.

Důvodně namítám, že navrhovaná výšková regulace daných pozemků (4) neodpovídá požadavku § 18 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., podle něhož je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života budoucích; územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Mezi úkoly územního plánování patří podle § 19 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání, podle písm. m) téhož ustanovení vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy změrů na území a navrhovat kompenzační opatření. K úkolům územního plánování patří dle § 19 odst. 1 písm. b), d), e) a o) zákona č. 183/2006 Sb. též stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb, stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Podle § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území jen takové vymezování pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umísťování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území.

Výše uvedeným požadavkům navrhovaná výšková regulace daných pozemků (4) neodpovídá a územní plán by tak byl rozporný s uvedenými požadavky právních předpisů. z níže uvedených hledisek (z hledisek architektonických, urbanistických, ochrany veřejného zdraví, ochrany životního prostředí ad.) nemůže být výšková regulace 4 na daných pozemcích přípustná.

**Vzhledem k výše uvedenému žádám, aby výšková regulace ve čtvercích zahrnujících výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) mezi ulicemi Evropská a Letecká byla snížena, a to z hodnoty 4 na hodnotu 2.**

Na základě výše uvedeného lze tedy k návrhu Metropolitního plánu ve vztahu k výše uvedeným pozemkům dále konstatovat:

1. Návrh Metropolitního plánu nerespektuje výše uvedené základní principy a požadavky územního plánování, a to jak z hlediska požadavku na zachování příznivého životního prostředí, tak i z hlediska požadavků na ochranu urbanisticko - architektonických hodnot území a jeho kvality.

Možnost zástavby dle návrhu Metropolitního plánu by způsobila překročení odpovídající kapacity území, které by tak bylo „přehuštěno“, což by mělo vliv na kvalitu a hodnotu prostředí a pohodu bydlemt' i v okolních rodinných domech.

Výšková regulace dle Metropolitního plánu (tj. možnost zástavby s 5, resp. i se 7 podlažími!) by umožnila zástavbu hmotnou (kapacitní), která by byla zcela vytržena z vazeb na okolní zástavbu, tvořenou rodinnými domy, a jde tak zcela proti urbanistickým a architektonickým zásadám na respektování charakteru stávající okolní zástavby.

V daném případě se jedná o území tvořené zástavbou rodinných domů, a to jak v ulici Letecké, kde se nachází řešená plocha, tak i v ulicích okolních (Parašutistů, Dědinská, Rubličova, Družicová ad.).

Plocha na dané straně ulice Letecká, která je tvořena výše uvedenými pozemky, jichž se týká tato námitka, navazuje na řadu rodinných domů, stejně tak řada rodinných domů je i po druhé straně této ulice, včetně prostoru naproti daným pozemkům.

Jde zcela proti požadavkům na respektování charakteru území a zachování jeho kvality, když těsně vedle a naproti zástavbě rodinných domů by novým územním plánem (Metropolitním plánem) byla umožněna této zástavbě se vymykající výstavba vícepodlažních budov, tj. například kompaktních bytových domů městského typu.

Jinými slovy jde zcela proti uvedeným požadavkům v území tvořeném rodinnými domy nastavit výškovou regulací tak, že umožňuje zástavbu zcela jiného, městského (objemného, resp. vysokého) charakteru.

Návrh Metropolitního plánu stanovuje v plochách rodinných domů výškovou regulaci na hodnotě 2, která odpovídá charakteru okolní zástavby. Není přitom důvodů pro navýšení této hodnoty na místo s rodinnými domy sousedící na hodnotu jinou (4).

Při stanovení výškové regulace 2 je zajištěno, že bude vdaném území zachován odpovídající podíl zeleně a zastavěných ploch, jakož i objemové řešení zástavby bude odpovídající charakteristikám a hodnotě území, tvořeného rodinnými domy jsou tak splněny z toho vyplývající urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání tohoto území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb.

Jestliže je v samotném krycím listu lokality 125 / Dědina jako cílový charakter lokality uvedeno, že „lokalita je v severovýchodní části prostorově uspořádána formou zástavby v zahradách“, potom se jeví jako rozporné s tímto cílovým charakterem lokality a se základními principy územního plánování, aby předmětné pozemky byly zastavována nad tento rámec (jak ovšem odpovídá navrhované výškové regulaci 4).

Návrh Metropolitního plánu není na daných pozemcích řešen dle požadavků stavebního zákona komplexně, s ohledem na všechny vazby a souvislosti v území tak, aby bylo dosaženo proporcionálního poměru ploch a využití území. Jde přímo proti smyslu cílů a úkolů územního plánování, je-li bez kontextu sokolím („vytrženeň“) navyšována výšková regulace na daných pozemcích. Jak již je uvedeno výše, zde se má jednat o navýšení možnosti zástavby nikoli nepodstatným způsobem, neboť vedle zástavby o 2 NP by byla umožněna zástavba o 4 (resp. 5-7) podlažích, tj. jedná se o navýšení na dvoj í trojnásobek stávající výškové hladiny rodinných domů v daném místě!

Jedná se tedy o podstatný „skok“ a zcela zásadní změnu charakteru územním plánem dovolené zástavby, kdy přímo vedle stávající zástavby rodinných domů by byla umožněna vícepodlažní zástavba (například zástavba bytových domů městského typu).

Navrhované navýšení hladiny zástavby na daných pozemcích by tedy umožnilo počet podlaží až dvojí či trojnásobně větší, než je počet podlaží stávající okolní rodinné zástavby. K tomuto připomínám, že výšková regulace se stanovuje za účelem regulace zástavby území tak, aby byly zajištěny (zachovány) urbanistické hodnoty území. Toto zde však není respektováno.

Návrh Metropolitního plánu tedy bez ohledu na komplexní řešení území, bez ohledu na charakteristiku okolní zástavby a bez respektování urbanistických a architektonických hodnot území navyšuje výškovou hladinu možné zástavby daných pozemků, a tedy nerespektuje základní cíle a úkoly územního plánování.

2. K tomuto dále uvádím, že návrhem Metropolitního plánu navrhovaný počet podlaží pro zástavbu výše uvedených pozemků a z toho vyplývající umožnění zástavby daného území větší (vyšší) stavbou působí též zásah do vlastnických práv vlastníků sousedních nemovitostí - domů a pozemků, neboť vyšší stavba má i vyšší negativní vlivy na své okolí, než stavba respektující stávající míru využití území.

Tento zásah by byl navíc proveden v rozporu s požadavkem proporcionality. Jak je dovozeno konstantní judikaturou, aby byl zásah provedený opatřením obecné povahy přípustný, musí splňovat požadavek proporcionality, tj. mj. musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděn z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytné nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).

Zásah do vlastnických práv vlastníků sousedních nemovitostí by tedy musel být opřen o legitimní důvod a cíl - ten zde však zcela absentuje. Není žádného důvodu vyplývajícího z veřejného zájmu pro navýšení výškové hladiny daných pozemků na 4 podlaží (namísto okolní zástavbě odpovídajícího počtu podlaží 2); naopak možný počet podlaží (4) - jak vyplývá z uvedeného v tomto podání - veřejné zájmy narušuje.

Připomínám, že navrhovaný počet podlaží (4) zvyšuje míru využití území bez respektování návaznosti předmětné plochy na stávající charakter a hodnoty území, navíc za situace, kdy jsou v tomto území překračovány nejvyšší přípustné hygienické limity hluku (viz dále).

Není-li zde tedy dán žádný ústavně legitimní a o zákonný cíl opřený důvod pro zásah do vlastnického práva vlastníků sousedních nemovitostí způsobený navýšením míry možného využití sousedních pozemků (navýšením počtu podlaží), 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 přijetí možnosti počtu podlaží na daných pozemcích 4 jednalo zásah rozporný se zásadou přiměřenosti (proportionality), což působí nepřipustné 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.

3. Navrhovaná výšková regulace by též navýšila zatížení území, a to i přes to, že je již neúnosně zatíženo.

Jak vyplývá z podkladů pro rozhodnutí předložených v řízení ve věci stavby na daném místě, jakož i jak vyplývá z hlukových map pro hl. m. Prahu, na daném území hluková zátěž v důsledku blízkosti silně frekventované ulice Evropské (která plní funkci přivaděče pro Pražský okruh a dálnice D6 a D7) přesahuje hlukové limity (dosahuje ve dne 65 - 75 dB).

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.

Právním předpisem stanovené limity hluku jsou přitom stanoveny jako nepřekročitelné - viz zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a nařízení vlády o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Je přitom obecně známou skutečností, že hluk způsobuje při hodnotách blížících se hygienickým limitům nebo tyto hodnoty dokonce přesahující výrazné obtěžování obyvatel, spojené nejen s pocity nespokojenosti a snížením pohody bydlení, ale v případě dlouhodobého působení i zvýšeným rizikem zejména kardiovaskulárních onemocnění.

Jestliže jsou tedy v území překročeny limity pro hluk, nemůže být úředním aktem (zde územním plánem, který má regulovat využití území) umožněno navýšení zástavby, neboť navýšením rozsahu zástavby dojde i k navýšení dopravní zátěže s takto umožněnou zástavbou spojené, a tím i k navýšení hlukové zátěže území.

Jinými slovy v místě, kde jsou překračovány přípustné hladiny hluku, by mělo docházet naopak ke snížení možnosti využití území pro nové stavby, nikoli k navýšení dle územního plánu přípustné míry využití území (přípustného počtu podlaží), neboť zvýšení rozsahu zástavby (počtu podlaží) vyvolá i další nároky na dopravní obslužnost, tj. navýší dopravu v místě, což povede i ke zvýšení hlukové zátěže území. Je nepochybné, že je podstatný rozdíl v dopravní obsluze několika rodinných či obdobních domů a velkých bytových, administrativních nebo obdobných vyšších budov.

Návrh Metropolitního plánu jde tedy zde zcela protisměrně s tím, co je úkolem územního plánování, tj. střety v území odstraňovat, nikoli je naopak prohlubovat. Dle § 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 a navržení kompenzačních opatření.

Navrhovaný počet podlaží by zvýšil míru využití území za situace, kdy jsou v dotčeném území překračovány nejvyšší přípustné hygienické limity hluku, což by tedy vedlo k prohloubení tohoto protiprávního stavu, tj. k rozporu územního plánu s výše uvedenými ustanoveními zákona.

Jednalo by se též o porušení principu proporcionality, jak již je namítáno výše, neboť dodržení nejvyšších přípustných limitů zatížení území (tedy mj. zákonných limitů hlukové zátěže) představuje jednu z podmínek proporcionality zásahu do vlastnického práva vlastníků sousedních nemovitostí, který spočívá ve vymezení území pro záměry, jež by takovéto zatížení zvýšily. Pokud změna územního plánu směřuje k umožnění realizace záměru, jež by bez důvodných pochybností vedl k prohloubení překročení těchto limitů, potom nemohou být výše uvedené podmínky proporcionality takového zásahu splněny. Takováto změna nemůže mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod (neboť směřuje ke stavu, který by byl v rozporu s závaznými právními předpisy), není činěna jen v nezbytně nutné míře (takovouto mírou je pouze stav který požadavkům právních předpisů vyhovuje nebo to alespoň lze důvodně očekávat), nevede rozumně k zamýšlenému cíli (nelze považovat za „rozumné“, pokud územní plán vytváří předpoklady pro záměry zhoršující stav v území, čemuž by naopak územní plánování mělo předcházet), má diskriminační povahu (vychází vstříc zájmům stavebníka případné stavby na daných pozemcích a na druhé straně nijak nerespektuje zájmy vlastníků sousedních nemovitostí) a je založena na libovůli (postrádá rozumné a o zákon opřené odůvodnění, proč je ve veřejném zájmu navýšení míry využití daného území - navýšení počtu podlaží).

Vzhledem k výše uvedenému by se tedy v případě výškové regulace na hodnotě 4 jednalo o porušení podmínek stanovených zejména v § 18 odst. 1, 2 a 3 a § 19 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.

**Věc: Námitka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším tuto námitku, a to ve vztahu k území mezi ulicemi Evropská a Letecká - pozemky p. č. 2967/19, 1378/1, 1378/8, 1378/3, 1378/6, 1378/5, 1378/4, 1387/7 v katastrálním území Ruzyně, Praha 6 (území dotčené námitkou):

**Žádám, aby výšková regulace počtu podlaží ve čtvercích zahrnujících výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) mezi ulicemi Evropská a Letecká byla snížena, a to ze 4 na 2.**

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námitkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, neboť případná budoucí výstavba na daných pozemcích umožněná návrhem Metropolitního plánu by závažně a negativně ovlivnila kvalitu a hodnotu daného území, a to jak tím, že by se jednalo o zástavbu na dané místo nadměrnou, tak i dalším zhoršením životního prostředí v daném místě, jak je podrobně uvedeno a odůvodněno dále v této námitce.

Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedené pozemky p. č. 2967/19, 1378/1, 1378/8, 1378/3, 1378/6, 1378/5, 1378/4, 1387/7 v katastrálním území Ruzyně neměly mít okolní zástavbě neodpovídající výškovou regulaci 4, ale výšková regulace ve čtvercích zahrnujících výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) mezi ulicemi Evropská a Letecká by měla být snížena, a to ze 4 na 2.

Výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) se nachází v návrhu Metropolitního plánu s výškovou regulací 4.

Navrhovaná výšková regulace neodpovídá okolní zástavbě rodinných domů, převážně dvoupodlažních (čemuž odpovídá i jejich navrhovaná výšková regulace v Metropolitním plánu 2); není důvodu umožňovat v prostředí zástavby dvoupodlažních rodinných domů stavbu o 4. resp. 5-7 podlažích!

Připomínám, že v daných čtvercích je sice u uvedených pozemků výšková regulace 4, ale vzhledem k jejich poloze u metropolitní třídy (Evropská ulice) lze dle článku 103 textové části zvýšit stavby o 1 RNP, s ohledem na možnou nárožní polohu by zde přicházelo v úvahu i zvýšení o další 2 RNP (nad max. 1/3 budovy), tj. 4 + 1 -t 2 = 7 podlaží.

Dle výškové regulace Metropolitního plánu by tedy bylo možno na daném místě realizovat - a to v bezprostředním sousedství dvoupodlažních rodinných domů - stavbu až o 5 - 7 podlažích! Je třeba k tomuto připomenout, že zástavba nikoli poměrem daného místa odpovídající (rodinné domy), ale navrhovaným Metropolitním plánem umožněná zástavba domy o 5 - 7 podlažích (!) by vedla zejména k narušení pohody bydlení v okolních rodinných domech. Jak bylo zkonstatováno v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, je nutno „pohodou bydlení“ rozumět souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, - např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky". Prakticky všechny tyto parametry by byly v daném případě zástavbou o 5 - 7 podlažích zhoršeny, neboť by mohlo dojít ke zmenšení rozsahu zeleně, k nárůstu negativních vlivů dopravy navýšené uvedeným rozsahem záměru, ke zhoršení světelných poměrů v sousedních rodinných domech (zastínění ad.) ad.

Navrhované navýšení počtu podlaží budov na daných pozemcích by vedlo ke zhoršení životního prostředí v dané lokalitě, a to Již nadlimitně zatížené (jak vyplývá z uvedeného dále).

Navýšení dopravní zátěže, které je spojeno s navýšením kapacity zástavby (s možností realizovat vyšší zástavbu), by mělo za následek navýšení nejen hlukové zátěže, ale i navýšení dalších negativních vlivů dopravy, zejména znečišťujících látek v ovzduší a prašnosti, a to v bezprostřední blízkosti okolních rodinných domů; to by působilo i zvýšení rizika ohrožení zdraví uživatelů sousedních nemovitostí, včetně mých, minimálně potom narušení pohody bydlení v okolních rodinných domech. Došlo by i ke změně charakteru nejbližšího okolí stávajících rodinných domů, dosud nezastavěného, a to způsobem narušujícím hodnoty daného místa a charakter jeho stávající zástavby.

V návrhu Metropolitního plánu navrhovaná výšková regulace by vedla i ke znehodnocení okolních nemovitostí (k poklesu jejich hodnoty), a to jak z hlediska urbanistických, tak z hlediska narušení zdravých životních podmínek a pohody bydlení. V návrhu Metropolitního ptánu navrhovaná výšková regulace by působila podstatné narušení prostředí, v němž se nacházejí mé nemovitosti, a to z hledisek urbanistických, z hlediska ochrany před hlukem a ochrany ovzduší ad. hledisek, což působí přímé dotčení mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem.

Důvodně namítám, že navrhovaná výšková regulace daných pozemků (4) neodpovídá požadavku § 18 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., podle něhož je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích; územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Mezi úkoly územního plánování patří podle § 19 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání, podle písm. m) téhož ustanovení vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření. K úkolům územního plánování patří dle § 19 odst. 1 písm. b), d), e) a o) zákona č. 183/2006 Sb. též stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb, stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Podle § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území jen takové vymezení pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umísťování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území.

Výše uvedeným požadavkům navrhovaná výšková regulace daných pozemků (4) neodpovídá a územní plán by tak byl rozporný s uvedenými požadavky právních předpisů. z níže uvedených hledisek (z hledisek architektonických, urbanistických, ochrany veřejného zdraví, ochrany životního prostředí ad.) nemůže být výšková regulace 4 na daných pozemcích přípustná.

**Vzhledem k výše uvedenému žádám, aby výšková regulace ve čtvercích zahrnujících výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) mezi ulicemi Evropská a Letecká byla snížena, a to z hodnoty 4 na hodnotu 2.**

Na základě výše uvedeného lze tedy k návrhu Metropolitního plánu ve vztahu k výše uvedeným pozemkům dále konstatovat:

**1.** Návrh Metropolitního plánu nerespektuje výše uvedené základní principy a požadavky územního plánování, a to jak z hlediska požadavku na zachování příznivého životního prostředí, tak i z hlediska požadavků na ochranu urbanisticko - architektonických hodnot území a jeho kvality.

Možnost zástavby dle návrhu Metropolitního plánu by způsobila překročení odpovídající kapacity území, které by tak bylo „přehuštěno“, což by mělo vliv na kvalitu a hodnotu prostředí a pohodu bydlem i v okolních rodinných domech.

Výšková regulace dle Metropolitního plánu (tj. možnost zástavby s 5, resp. i se 7 podlažími!) by umožnila zástavbu hmotnou (kapacitní), která by byla zcela vytržena z vazeb na okolní zástavbu, tvořenou rodinnými domy, a jde tak zcela proti urbanistickým a architektonickým zásadám na respektování charakteru stávající okolní zástavby.

V daném případě se jedná o území tvořené zástavbou rodinných domů, a to jak v ulici Letecké, kde se nachází řešená plocha, tak i v ulicích okolních (Parašutistů, Dědinská, Rubličova, Družicová ad.).

Plocha na dané straně ulice Letecká, která je tvořena výše uvedenými pozemky, jichž se týká tato námitka, navazuje na řadu rodinných domů, stejně tak řada rodinných domů je i po druhé straně této ulice, včetně prostoru naproti daným pozemkům.

Jde zcela proti požadavkům na respektování charakteru území a zachování jeho kvality, když těsně vedle a naproti zástavbě rodinných domů by novým územním plánem (Metropolitním plánem) byla umožněna této zástavbě se vymykající výstavba vícepodlažních budov, tj. například kompaktních bytových domů městského typu.

Jinými slovy jde zcela proti uvedeným požadavkům v území tvořeném rodinnými domy nastavit výškovou regulaci tak, že umožňuje zástavbu zcela jiného, městského (objemného, resp. vysokého) charakteru.

Návrh Metropolitního plánu stanovuje v plochách rodinných domů výškovou regulaci na hodnotě 2, která odpovídá charakteru okolní zástavby. Není přitom důvodů pro navýšení této hodnoty na místo s rodinnými domy sousedící na hodnotu jinou (4).

Při stanovení výškové regulace 2 je zajištěno, že bude vdaném území zachován odpovídající podíl zeleně a zastavěných ploch, jakož i objemové řešení zástavby bude odpovídající charakteristikám a hodnotě území, tvořeného rodinnými domy jsou tak splněny z toho vyplývající urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání tohoto území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb.

Jestliže je v samotném krycím listu lokality 125 / Dědina jako cílový charakter lokality uvedeno, že „lokalita je v severovýchodní části prostorově uspořádána formou zástavby v zahradách“, potom se jeví jako rozporné s tímto cílovým charakterem lokality a se základními principy územního plánování, aby předmětné pozemky byly zastavovány nad tento rámec (jak ovšem odpovídá navrhované výškové regulaci 4).

Návrh Metropolitního plánu není na daných pozemcích řešen dle požadavků stavebního zákona komplexně, s ohledem na všechny vazby a souvislosti v území tak, aby bylo dosaženo proporcionálního poměru ploch a využití území. Jde přímo proti smyslu cílů a úkolů územního plánování, je-li bez kontextu sokolím („vytrženo“) navyšována výšková regulace na daných pozemcích. Jak již je uvedeno výše, zde se má jednat o navýšení možnosti zástavby nikoli nepodstatným způsobem, neboť vedle zástavby o 2 NP by byla umožněna zástavba o 4 (resp. 5-7) podlažích, tj. jedná se o navýšení na dvoj í trojnásobek stávající výškové hladiny rodinných domů v daném místě!

Jedná se tedy o podstatný „skok“ a zcela zásadní změnu charakteru územním plánem dovolené zástavby, kdy přímo vedle stávající zástavby rodinných domů by byla umožněna vícepodlažní zástavba (například zástavba bytových domů městského typu).

Navrhované navýšení hladiny zástavby na daných pozemcích by tedy umožnilo počet podlaží až dvojí či trojnásobně větší, než je počet podlaží stávající okolní rodinné zástavby.

K tomuto připomínám, že výšková regulace se stanovuje za účelem regulace zástavby území tak, aby byly zajištěny (zachovány) urbanistické hodnoty území. Toto zde však není respektováno.

Návrh Metropolitního plánu tedy bez ohledu na komplexní řešení území, bez ohledu na charakteristiku okolní zástavby a bez respektování urbanistických a architektonických hodnot území navyšuje výškovou hladinu možné zástavby daných pozemků, a tedy nerespektuje základní cíle a úkoly územního plánování.

**2.** K tomuto dále uvádím, že návrhem Metropolitního plánu navrhovaný počet podlaží pro zástavbu výše uvedených pozemků a z toho vyplývající umožnění zástavby daného území větší (vyšší) stavbou působí též zásah do vlastnických práv vlastníků sousedních nemovitostí - domů a pozemků, neboť vyšší stavba má i vyšší negativní vlivy na své okolí, než stavba respektující stávající míru využití území.

Tento zásah by byl navíc proveden v rozporu s požadavkem proporcionality. Jak je dovozeno konstantní judikaturou, aby byl zásah provedený opatřením obecné povahy přípustný, musí splňovat požadavek proporcionality, tj. mj. musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděn z ústavně legitimních důvodů a 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).

Zásah do vlastnických práv vlastníků sousedních nemovitostí by tedy musel být opřen o legitimní důvod a cíl - ten zde však zcela absentuje. Není žádného důvodu vyplývajícího z veřejného zájmu pro navýšení výškové hladiny daných pozemků na 4 podlaží (namísto okolní zástavbě odpovídajícího počtu podlaží 2); naopak možný počet podlaží (4) - jak vyplývá z uvedeného v tomto podání - veřejné zájmy narušuje.

Připomínám, že navrhovaný počet podlaží (4) zvyšuje míru využití území bez respektování návaznosti předmětné plochy na stávající charakter a hodnoty území, navíc za situace, kdy jsou v tomto území překračovány nejvyšší přípustné hygienické limity hluku (viz dále).

Není-li zde tedy dán žádný ústavně legitimní a o zákonný cíl opřený důvod pro zásah do vlastnického práva vlastníků sousedních nemovitostí způsobený navýšením míry možného využití sousedních pozemků (navýšením počtu podlaží), 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 přijetí možnosti počtu podlaží na daných pozemcích 4 jednalo zásah rozporný se zásadou přiměřenosti (proportionality), což působí nepřipustné 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.

**3.** Navrhovaná výšková regulace by též navýšila zatížení území, a to i přes to, že je již neúnosně zatíženo.

Jak vyplývá z podkladů pro rozhodnutí předložených v řízení ve věci stavby na daném místě, jakož i jak vyplývá z hlukových map pro hl. m. Prahu, na daném území hluková zátěž v důsledku blízkosti silně frekventované ulice Evropské (která plní funkci přivaděče pro Pražský okruh a dálnice D6 a D7) přesahuje hlukové limity (dosahuje ve dne 65 - 75 dB).

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.

Právním předpisem stanovené limity hluku jsou přitom stanoveny jako nepřekročitelné - viz zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a nařízení vlády o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Je přitom obecně známou skutečností, že hluk způsobuje při hodnotách blížících se hygienickým limitům nebo tyto hodnoty dokonce přesahující výrazné obtěžování obyvatel, spojené nejen s pocity nespokojenosti a snížením pohody bydlení, ale v případě dlouhodobého působení i zvýšeným rizikem zejména kardiovaskulárních onemocnění.

Jestliže jsou tedy v území překročeny limity pro hluk, nemůže být úředním aktem (zde územním plánem, který má regulovat využití území) umožněno navýšení zástavby, neboť navýšením rozsahu zástavby dojde i k navýšení dopravní zátěže s takto umožněnou zástavbou spojené, a tím i k navýšení hlukové zátěže území.

Jinými slovy v místě, kde jsou překračovány přípustné hladiny hluku, by mělo docházet naopak ke snížení možnosti využití území pro nové stavby, nikoli k navýšení dle územního plánu přípustné míry využití území (přípustného počtu podlaží), neboť zvýšení rozsahu zástavby (počtu podlaží) vyvolá i další nároky na dopravní obslužnost, tj. navýší dopravu v místě, což povede i ke zvýšení hlukové zátěže území. Je nepochybné, že je podstatný rozdíl v dopravní obsluze několika rodinných či obdobních domů a velkých bytových, administrativních nebo obdobných vyšších budov.

Návrh Metropolitního plánu jde tedy zde zcela protisměrně s tím, co je úkolem územního plánování, tj. střety v území odstraňovat, nikoli je naopak prohlubovat. Dle § 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 a navržení kompenzačních opatření.

Navrhovaný počet podlaží by zvýšil míru využití území za situace, kdy jsou v dotčeném území překračovány nejvyšší přípustné hygienické limity hluku, což by tedy vedlo k prohloubení tohoto protiprávního stavu, tj. k rozporu územního plánu s výše uvedenými ustanoveními zákona.

Jednalo by se též o porušení principu proporcionality, jak již je namítáno výše, neboť dodržení nejvyšších přípustných limitů zatížení území (tedy mj. zákonných limitů hlukové zátěže) představuje jednu z podmínek proporcionality zásahu do vlastnického práva vlastníků sousedních nemovitostí, který spočívá ve vymezení území pro záměry, jež by takového zatížení zvýšily. Pokud změna územního plánu směřuje k umožnění realizace záměru, jež by bez důvodných pochybností vedl k prohloubení překročení těchto limitů, potom nemohou být výše uvedené podmínky proporcionality takového zásahu splněny. Takováto změna nemůže mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod (neboť směřuje ke stavu, který by byl v rozporu s závaznými právními předpisy), není činěna jen v nezbytně nutné míře (takovouto mírou je pouze stav který požadavkům právních předpisů vyhovuje nebo to alespoň lze důvodně očekávat),



nevede rozumně k zamýšlenému cíli (nelze považovat za „rozumné“, pokud územní plán vytváří předpoklady pro záměry zhoršující stav v území, čemuž by naopak územní plánování mělo předcházet), má diskriminační povahu (vychází vstříc zájmům stavebníka případné stavby na daných pozemcích a na druhé straně nijak nerespektuje zájmy vlastníků sousedních nemovitostí) a je založena na libovůli (postrádá rozumné a o zákon opřené odůvodnění, proč je ve veřejném zájmu navýšení míry využití daného území - navýšení počtu podlaží). Vzhledem k výše uvedenému by se tedy v případě výškové regulace na hodnotě 4 jednalo o porušení podmínek stanovených zejména v § 18 odst. 1, 2 a 3 a § 19 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.

2278 MHMP097P4Q4 Námítka MHMP097P4Q4 3008433 Nesouhlas

**Věc: Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším tuto námítku, a to ve vztahu k území mezi ulicemi Evropská a Letecká - pozemky p. č. 2967/19, 1378/1, 1378/8, 1378/3, 1378/6, 1378/5, 1378/4, 1387/7 v katastrálním území Ruzyně, Praha 6 (území dotčené námítkou):

**Žádám, aby výšková regulace počtu podlaží ve čtvercích zahrnujících výše uvedené pozemky (územní dotčené námítkou) mezi ulicemi Evropská a Letecká byla snížena, a to ze 4 na 2.**

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, neboť případná budoucí výstavba na daných pozemcích umožněná návrhem Metropolitního plánu by závažně a negativně ovlivnila kvalitu a hodnotu daného území, a to jak tím, že by se jednalo o zástavbu na dané místo nadměrnou, tak i dalším zhoršením životního prostředí v daném místě, jak je podrobně uvedeno a odůvodněno dále v této námítce.

Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedené pozemky p. č. 2967/19, 1378/1, 1378/8, 1378/3, 1378/6, 1378/5, 1378/4, 1387/7 v katastrálním území Ruzyně neměly mít okolní zástavbě neodpovídající výškovou regulaci 4, ale výšková regulace ve čtvercích zahrnujících výše uvedené pozemky (územní dotčené námítkou) mezi ulicemi Evropská a Letecká by měla být snížena, a to ze 4 na 2.

Výše uvedené pozemky (územní dotčené námítkou) se nachází v návrhu Metropolitního plánu s výškovou regulací 4.

Navrhovaná výšková regulace neodpovídá okolní zástavbě rodinných domů, převážně dvoupodlažních (čemuž odpovídá i jejich navrhovaná výšková regulace v Metropolitním plánu 2); není

důvodu umožňovat v prostředí zástavby dvoupodlažních rodinných domů stavbu o 4. resp. 5-7 podlažích!

Připomínám, že v daných čtvercích je sice u uvedených pozemků výšková regulace 4, ale vzhledem k jejich poloze u metropolitní třídy (Evropská ulice) lze dle článku 103 textové části zvýšit stavby o 1 RNP, s ohledem na možnou nárožní polohu by zde přicházelo v úvahu i zvýšení o další 2 RNP (nad max. 1/3 budovy), tj. 4 + 1 -t 2 = 7 podlaží.

Dle výškové regulace Metropolitního plánu by tedy bylo možno na daném místě realizovat - a to v bezprostředním sousedství dvoupodlažních rodinných domů - stavbu až o 5 - 7 podlažích!

Je třeba k tomuto připomenout, že zástavba nikoli poměrům daného místa odpovídající (rodinné domy), ale navrhovaným Metropolitním plánem umožněná zástavba domy o 5 - 7 podlažích (!) by vedla zejména k narušení pohody bydlení v okolních rodinných domech. Jak bylo zkonstatováno v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, je nutno „pohodou bydlení“ rozumět souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, - např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky". Prakticky všechny tyto parametry by byly v daném případě zástavbou o 5 - 7 podlažích zhoršeny, neboť by mohlo dojít ke zmenšení rozsahu zeleně, k nárůstu negativních vlivů dopravy navýšené uvedeným rozsahem záměru, ke zhoršení světelných poměrů v sousedních rodinných domech (zastínění ad.) ad.

Navrhované navýšení počtu podlaží budov na daných pozemcích by vedlo ke zhoršení životního prostředí v dané lokalitě, a to Již nadlimitně zatížené (jak vyplývá z uvedeného dále).

Navýšení dopravní zátěže, které je spojeno s navýšením kapacity zástavby (s možností realizovat vyšší zástavbu), by mělo za následek navýšení nejen hlukové zátěže, ale i navýšení dalších negativních vlivů dopravy, zejména znečišťujících látek v ovzduší a prašnosti, a to v bezprostřední blízkosti okolních rodinných domů; to by působilo i zvýšení rizika ohrožení zdraví uživatelů sousedních nemovitostí, včetně mých, minimálně potom narušení pohody bydlení v okolních rodinných domech. Došlo by i ke změně charakteru nejbližšího okolí stávajících rodinných domů, dosud nezastavěného, a to způsobem narušujícím hodnoty daného místa a charakter jeho stávající zástavby.

V návrhu Metropolitního plánu navrhovaná výšková regulace by vedla i ke znehodnocení okolních nemovitostí (k poklesu jejich hodnoty), a to jak z hlediska urbanistických, tak z hlediska narušení zdravých životních podmínek a pohody bydlení. V návrhu Metropolitního ptánu navrhovaná výšková regulace by působila podstatné narušení prostředí, v němž se nacházejí mé nemovitosti, a to z hledisek urbanistických, z hlediska ochrany před hlukem a ochrany ovzduší ad. hledisek, což působí přímé dotčení mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem.

Důvodně namítám, že navrhovaná výšková regulace daných pozemků (4) neodpovídá požadavku § 18 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., podle něhož je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích; územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Mezi úkoly územního plánování patří podle § 19 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání, podle písm. m) téhož ustanovení vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření. K úkolům územního plánování patří dle § 19 odst. 1 písm. b), d), e) a o) zákona č. 183/2006 Sb. též stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb, stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Podle § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území jen takové vymezení pozemků, stanovování

podmínek jejich využívání a umísťování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území.

Výše uvedeným požadavkům navrhovaná výšková regulace daných pozemků (4) neodpovídá a územní plán by tak byl rozporný s uvedenými požadavky právních předpisů. z níže uvedených hledisek (z hledisek architektonických, urbanistických, ochrany veřejného zdraví, ochrany životního prostředí ad.) nemůže být výšková regulace 4 na daných pozemcích přípustná.

**Vzhledem k výše uvedenému žádám, aby výšková regulace ve čtvercích zahrnujících výše uvedené pozemky (územní dotčené námítkou) mezi ulicemi Evropská a Letecká byla snížena, a to z hodnoty 4 na hodnotu 2.**

Na základě výše uvedeného lze tedy k návrhu Metropolitního plánu ve vztahu k výše uvedeným pozemkům dále konstatovat:

1. Návrh Metropolitního plánu nerespektuje výše uvedené základní principy a požadavky územního plánování, a to jak z hlediska požadavku na zachování příznivého životního prostředí, tak i z hlediska požadavků na ochranu urbanisticko - architektonických hodnot území a jeho kvality.

Možnost zástavby dle návrhu Metropolitního plánu by způsobila překročení odpovídající kapacity území, které by tak bylo „přehuštěno“, což by mělo vliv na kvalitu a hodnotu prostředí a pohodu bydlem' i v okolních rodinných domech.

Výšková regulace dle Metropolitního plánu (tj. možnost zástavby s 5, resp. i se 7 podlažími!) by umožnila zástavbu hmotnou (kapacitní), která by byla zcela vytržena z vazeb na okolní zástavbu, tvořenou rodinnými domy, a jde tak zcela proti urbanistickým a architektonickým zásadám na respektování charakteru stávající okolní zástavby.

V daném případě se jedná o území tvořené zástavbou rodinných domů, a to jak v ulici Letecké, kde se nachází řešená plocha, tak i v ulicích okolních (Parašutistů, Dědinská, Rubličova, Družicová ad.).

Plocha na dané straně ulice Letecká, která je tvořena výše uvedenými pozemky, jichž se týká tato námítka, navazuje na řadu rodinných domů, stejně tak řada rodinných domů je i po druhé straně této ulice, včetně prostoru naproti daným pozemkům.

Jde zcela proti požadavkům na respektování charakteru území a zachování jeho kvality, když těsně vedle a naproti zástavbě rodinných domů by novým územním plánem (Metropolitním plánem) byla umožněna této zástavbě se vymykající výstavba vícepodlažních budov, tj. například kompaktních bytových domů městského typu.

Jinými slovy jde zcela proti uvedeným požadavkům v území tvořeném rodinnými domy nastavit výškovou regulaci tak, že umožňuje zástavbu zcela jiného, městského (objemného, resp. vysokého) charakteru.

Návrh Metropolitního plánu stanovuje v plochách rodinných domů výškovou regulaci na hodnotě 2, která odpovídá charakteru okolní zástavby. Není přitom důvodů pro navýšení této hodnoty na místo s rodinnými domy sousedící na hodnotu jinou (4).

Při stanovení výškové regulace 2 je zajištěno, že bude vdaném území zachován odpovídající podíl zeleně a zastavěných ploch, jakož i objemové řešení zástavby bude odpovídající charakteristikám a hodnotě území, tvořeného rodinnými domy jsou tak splněny z toho vyplývající urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání tohoto území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb.

Jestliže je v samotném krycím listu lokality 125 / Dědina jako cílový charakter lokality uvedeno, že „lokalita je v severovýchodní části prostorově uspořádána formou zástavby v zahradách“, potom se jeví jako rozporné s tímto cílovým charakterem lokality a se základními principy územního plánování, aby předmětné pozemky byly zastavována nad tento rámec (jak ovšem odpovídá navrhované výškové regulaci 4).

Návrh Metropolitního plánu není na daných pozemcích řešen dle požadavků stavebního zákona komplexně, s ohledem na všechny vazby a souvislosti v území tak, aby bylo dosaženo

proporcionálního poměru ploch a využití území. Jde přímo proti smyslu cílů a úkolů územního plánování, je-li bez kontextu sokolím („vytržene“) navyšována výšková regulace na daných pozemcích. Jak již je uvedeno výše, zde se má jednat o navýšení možnosti zástavby nikoli nepodstatným způsobem, neboť vedle zástavby o 2 NP by byla umožněna zástavba o 4 (resp. 5-7) podlažích, tj. jedná se o navýšení na dvoj í trojnásobek stávající výškové hladiny rodinných domů v daném místě! Jedná se tedy o podstatný „skok“ a zcela zásadní změnu charakteru územním plánem dovolené zástavby, kdy přímo vedle stávající zástavby rodinných domů by byla umožněna vícepodlažní zástavba (například zástavba bytových domů městského typu). Navrhované navýšení hladiny zástavby na daných pozemcích by tedy umožnilo počet podlaží až dvojí či trojnásobně větší, než je počet podlaží stávající okolní rodinné zástavby. K tomuto připomínám, že výšková regulace se stanovuje za účelem regulace zástavby území tak, aby byly zajištěny (zachovány) urbanistické hodnoty území. Toto zde však není respektováno.

Návrh Metropolitního plánu tedy bez ohledu na komplexní řešení území, bez ohledu na charakteristiku okolní zástavby a bez respektování urbanistických a architektonických hodnot území navyšuje výškovou hladinu možné zástavby daných pozemků, a tedy nerespektuje základní cíle a úkoly územního plánování.

2. K tomuto dále uvádím, že návrhem Metropolitního plánu navrhovaný počet podlaží pro zástavbu výše uvedených pozemků a z toho vyplývající umožnění zástavby daného území větší (vyšší) stavbou působí též zásah do vlastnických práv vlastníků sousedních nemovitostí - domů a pozemků, neboť vyšší stavba má i vyšší negativní vlivy na své okolí, než stavba respektující stávající míru využití území.

Tento zásah by byl navíc proveden v rozporu s požadavkem proporcionality. Jak je dovozeno konstantní judikaturou, aby byl zásah provedený opatřením obecné povahy přípustný, musí splňovat požadavek proporcionality, tj. mj. musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděn z ústavně legitimních důvodů a 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).

Zásah do vlastnických práv vlastníků sousedních nemovitostí by tedy musel být opřen o legitimní důvod a cíl - ten zde však zcela absentuje. Není žádného důvodu vyplývajícího z veřejného zájmu pro navýšení výškové hladiny daných pozemků na 4 podlaží (namísto okolní zástavbě odpovídajícího počtu podlaží 2); naopak možný počet podlaží (4) - jak vyplývá z uvedeného v tomto podání - veřejné zájmy narušuje.

Připomínám, že navrhovaný počet podlaží (4) zvyšuje míru využití území bez respektování návaznosti předmětné plochy na stávající charakter a hodnoty území, navíc za situace, kdy jsou v tomto území překračovány nejvyšší přípustné hygienické limity hluku (viz dále).

Není-li zde tedy dán žádný ústavně legitimní a o zákonný cíl opřený důvod pro zásah do vlastnického práva vlastníků sousedních nemovitostí způsobený navýšením míry možného využití sousedních pozemků (navýšením počtu podlaží), 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 přijetí možnosti počtu podlaží na daných pozemcích 4 jednalo zásah rozporný se zásadou přiměřenosti (proportionality), což působí nepřipustné 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.

3. Navrhovaná výšková regulace by též navýšila zatížení území, a to i přes to, že je již neúnosně zatíženo.

Jak vyplývá z podkladů pro rozhodnutí předložených v řízení ve věci stavby na daném místě, jakož i jak vyplývá z hlukových map pro hl. m. Prahu, na daném území hluková zátěž v důsledku blízkosti silně frekventované ulice Evropské (která plní funkci přivaděče pro Pražský okruh a dálnice D6 a D7) přesahuje hlukové limity (dosahuje ve dne 65 - 75 dB).

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.

Právním předpisem stanovené limity hluku jsou přitom stanoveny jako nepřekročitelné - viz zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a nařízení vlády o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Je přitom obecně známou skutečností, že hluk způsobuje při hodnotách blížících se hygienickým limitům nebo tyto hodnoty dokonce přesahující výrazné obtěžování obyvatel, spojené nejen s pocity nespokojenosti a snížením pohody bydlení, ale v případě dlouhodobého působení i zvýšeným rizikem zejména kardiovaskulárních onemocnění.

Jestliže jsou tedy v území překročeny limity pro hluk, nemůže být úředním aktem (zde územním plánem, který má regulovat využití území) umožněno navýšení zástavby, neboť navýšením rozsahu zástavby dojde i k navýšení dopravní zátěže s takto umožněnou zástavbou spojené, a tím i k navýšení hlukové zátěže území.

Jinými slovy v místě, kde jsou překračovány přípustné hladiny hluku, by mělo docházet naopak ke snížení možnosti využití území pro nové stavby, nikoli k navýšení dle územního plánu přípustné míry využití území (přípustného počtu podlaží), neboť zvýšení rozsahu zástavby (počtu podlaží) vyvolá i další nároky na dopravní obslužnost, tj. navýší dopravu v místě, což povede i ke zvýšení hlukové zátěže území. Je nepochybné, že je podstatný rozdíl v dopravní obsluze několika rodinných či obdobních domů a velkých bytových, administrativních nebo obdobných vyšších budov.

Návrh Metropolitního plánu jde tedy zde zcela protisměrně s tím, co je úkolem územního plánování, tj. střety v území odstraňovat, nikoli je naopak prohlubovat. Dle § 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 a navržení kompenzačních opatření.

Navrhovaný počet podlaží by zvýšil míru využití území za situace, kdy jsou v dotčeném území překračovány nejvyšší přípustné hygienické limity hluku, což by tedy vedlo k prohloubení tohoto protiprávního stavu, tj. k rozporu územního plánu s výše uvedenými ustanoveními zákona.

Jednalo by se též o porušení principu proporcionality, jak již je namítáno výše, neboť dodržení nejvyšších přípustných limitů zatížení území (tedy mj. zákonných limitů hlukové zátěže) představuje jednu z podmínek proporcionality zásahu do vlastnického práva vlastníků sousedních nemovitostí, který spočívá ve vymezení území pro záměry, jež by takovéto zatížení zvýšily. Pokud změna územního plánu směřuje k umožnění realizace záměru, jež by bez důvodných pochybností vedl k prohloubení překročení těchto limitů, potom nemohou být výše uvedené podmínky proporcionality takového zásahu splněny. Takováto změna nemůže mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod (neboť směřuje ke stavu, který by byl v rozporu s závaznými právními předpisy), není činěna jen v nezbytně nutné míře (takovouto mírou je pouze stav který požadavkům právních předpisů vyhovuje nebo to alespoň lze důvodně očekávat), nevede rozumně k zamýšlenému cíli (nelze považovat za „rozumné“, pokud územní plán vytváří předpoklady pro záměry zhoršující stav v území, čemuž by naopak územní plánování mělo předcházet), má diskriminační povahu (vychází vstříc zájmům stavebníka případné stavby na daných pozemcích a na druhé straně nijak nerespektuje zájmy vlastníků sousedních nemovitostí) a je založena na libovůli (postrádá rozumné a o zákon opřené odůvodnění, proč je ve veřejném zájmu navýšení míry využití daného území - navýšení počtu podlaží). Vzhledem k výše uvedenému by se tedy v případě výškové regulace na hodnotě 4 jednalo o porušení podmínek stanovených zejména v § 18 odst. 1, 2 a 3 a § 19 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.

2279	MHMPP097P0W2	Námítka	MHMPP097P0W2	3008434	Jiné	Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.
2279	MHMPP097P0W2	Námítka	MHMPP097P0W2	3008435	Nesouhlas	

**Věc: Námítka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším tuto námítku, a to ve vztahu k území mezi ulicemi Evropská a Letecká - pozemky p. č. 2967/19, 1378/1, 1378/8, 1378/3, 1378/6, 1378/5, 1378/4, 1387/7 v katastrálním území Ruzyně, Praha 6 (území dotčené námítkou):

**Žádám, aby výšková regulace počtu podlaží ve čtvercích zahrnujících výše uvedené pozemky (územní dotčené námítkou) mezi ulicemi Evropská a Letecká byla snížena, a to ze 4 na 2.**

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námítkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, neboť případná budoucí výstavba na daných pozemcích umožněná návrhem Metropolitního plánu by závažně a negativně ovlivnila kvalitu a hodnotu daného území, a to jak tím, že by se jednalo o zástavbu na dané místo nadměrnou, tak i dalším zhoršením životního prostředí v daném místě, jak je podrobně uvedeno a odůvodněno dále v této námítce.

Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedené pozemky p. č. 2967/19, 1378/1, 1378/8, 1378/3, 1378/6, 1378/5, 1378/4, 1387/7 v katastrálním území Ruzyně neměly mít okolní zástavbě neodpovídající výškovou regulaci 4, ale výšková regulace ve čtvercích zahrnujících výše uvedené pozemky (územní dotčené námítkou) mezi ulicemi Evropská a Letecká by měla být snížena, a to ze 4 na 2.

Výše uvedené pozemky (územní dotčené námítkou) se nachází v návrhu Metropolitního plánu s výškovou regulací 4.

Navrhovaná výšková regulace neodpovídá okolní zástavbě rodinných domů, převážně dvoupodlažních (čemuž odpovídá i jejich navrhovaná výšková regulace v Metropolitním plánu 2); není důvodu umožňovat v prostředí zástavby dvoupodlažních rodinných domů stavbu o 4. resp. 5-7 podlažích!

Připomínám, že v daných čtvercích je sice u uvedených pozemků výšková regulace 4, ale vzhledem k jejich poloze u metropolitní třídy (Evropská ulice) lze dle článku 103 textové části zvýšit stavby o 1 RNP, s ohledem na možnou nárožní polohu by zde přicházelo v úvahu i zvýšení o další 2 RNP (nad max. 1/3 budovy), tj. 4 + 1 -1 2 = 7 podlaží.

Dle výškové regulace Metropolitního plánu by tedy bylo možno na daném místě realizovat - a to v bezprostředním sousedství dvoupodlažních rodinných domů - stavbu až o 5 - 7 podlažích! Je třeba k tomuto připomenout, že zástavba nikoli poměrům daného místa odpovídající (rodinné domy), ale navrhovaným Metropolitním plánem umožněná zástavba domy o 5 - 7 podlažích (!) by vedla zejména k narušení pohody bydlení v okolních rodinných domech. Jak bylo zkonstatováno v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, je nutno „pohodou bydlení“ rozumět souhrn činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, - např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze

stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky". Prakticky všechny tyto parametry by byly v daném případě zástavbou o 5 - 7 podlažích zhoršeny, neboť by mohlo dojít ke zmenšení rozsahu zeleně, k nárůstu negativních vlivů dopravy navýšené uvedeným rozsahem záměru, ke zhoršení světelných poměrů v sousedních rodinných domech (zastínění ad.) ad. Navrhované navýšení počtu podlaží budov na daných pozemcích by vedlo ke zhoršení životního prostředí v dané lokalitě, a to Již nadlimitně zatížené (jak vyplývá z uvedeného dále). Navýšení dopravní zátěže, které je spojeno s navýšením kapacity zástavby (s možností realizovat vyšší zástavbu), by mělo za následek navýšení nejen hlukové zátěže, ale i navýšení dalších negativních vlivů dopravy, zejména znečišťujících látek v ovzduší a prašnosti, a to v bezprostřední blízkosti okolních rodinných domů; to by působilo i zvýšení rizika ohrožení zdraví uživatelů sousedních nemovitostí, včetně mých, minimálně potom narušení pohody bydlení v okolních rodinných domech. Došlo by i ke změně charakteru nejbližšího okolí stávajících rodinných domů, dosud nezastavěného, a to způsobem narušujícím hodnoty daného místa a charakter jeho stávající zástavby. V návrhu Metropolitního plánu navrhovaná výšková regulace by vedla i ke znehodnocení okolních nemovitostí (k poklesu jejich hodnoty), a to jak z hlediska urbanistických, tak z hlediska narušení zdravých životních podmínek a pohody bydlení. V návrhu Metropolitního ptánu navrhovaná výšková regulace by působila podstatně narušení prostředí, v němž se nacházejí mé nemovitosti, a to z hledisek urbanistických, z hlediska ochrany před hlukem a ochrany ovzduší ad. hledisek, což působí přímé dotčení mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem.

Důvodně namítám, že navrhovaná výšková regulace daných pozemků (4) neodpovídá požadavku § 18 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., podle něhož je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích; územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Mezi úkoly územního plánování patří podle § 19 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání, podle písm. m) téhož ustanovení vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření. K úkolům územního plánování patří dle § 19 odst. 1 písm. b), d), e) a o) zákona č. 183/2006 Sb. též stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb, stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče. Podle § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území jen takové vymezování pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umisťování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území. Výše uvedeným požadavkům navrhovaná výšková regulace daných pozemků (4) neodpovídá a územní plán by tak byl rozporný s uvedenými požadavky právních předpisů. z níže uvedených hledisek (z hledisek architektonických, urbanistických, ochrany veřejného zdraví, ochrany životního prostředí ad.) nemůže být výšková regulace 4 na daných pozemcích přípustná.

**Vzhledem k výše uvedenému žádám, aby výšková regulace ve čtvercích zahrnujících výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) mezi ulicemi Evropská a Letecká byla snížena, a to z hodnoty 4 na hodnotu 2.**

Na základě výše uvedeného lze tedy k návrhu Metropolitního plánu ve vztahu k výše uvedeným pozemkům dále konstatovat:

**1.** Návrh Metropolitního plánu nerespektuje výše uvedené základní principy a požadavky územního plánování, a to jak z hlediska požadavku na zachování příznivého životního prostředí, tak i z hlediska požadavků na ochranu urbanisticko - architektonických hodnot území a jeho kvality.

Možnost zástavby dle návrhu Metropolitního plánu by způsobila překročení odpovídající kapacity území, které by tak bylo „přehuštěno“, což by mělo vliv na kvalitu a hodnotu prostředí a pohodu bydlem' i v okolních rodinných domech.

Výšková regulace dle Metropolitního plánu (tj. možnost zástavby s 5, resp. i se 7 podlažími!) by umožnila zástavbu hmotnou (kapacitní), která by byla zcela vytržena z vazeb na okolní zástavbu, tvořenou rodinnými domy, a jde tak zcela proti urbanistickým a architektonickým zásadám na respektování charakteru stávající okolní zástavby.

V daném případě se jedná o území tvořené zástavbou rodinných domů, a to jak v ulici Letecké, kde se nachází řešená plocha, tak i v ulicích okolních (Parašutistů, Dědinská, Rubličova, Družicová ad.).

Plocha na dané straně ulice Letecká, která je tvořena výše uvedenými pozemky, jichž se týká tato námitka, navazuje na řadu rodinných domů, stejně tak řada rodinných domů je i po druhé straně této ulice, včetně prostoru naproti daným pozemkům.

Jde zcela proti požadavkům na respektování charakteru území a zachování jeho kvality, když těsně vedle a naproti zástavbě rodinných domů by novým územním plánem (Metropolitním plánem) byla umožněna této zástavbě se vymykající výstavba vícepodlažních budov, tj. například kompaktních bytových domů městského typu.

Jinými slovy jde zcela proti uvedeným požadavkům v území tvořeném rodinnými domy nastavit výškovou regulaci tak, že umožňuje zástavbu zcela jiného, městského (objemného, resp. vysokého) charakteru.

Návrh Metropolitního plánu stanovuje v plochách rodinných domů výškovou regulaci na hodnotě 2, která odpovídá charakteru okolní zástavby. Není přitom důvodů pro navýšení této hodnoty na místo s rodinnými domy sousedící na hodnotu jinou (4).

Při stanovení výškové regulace 2 je zajištěno, že bude vdaném území zachován odpovídající podíl zeleně a zastavěných ploch, jakož i objemové řešení zástavby bude odpovídající charakteristikám a hodnotě území, tvořeného rodinnými domy jsou tak splněny z toho vyplývající urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání tohoto území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb.

Jestliže je v samotném krycím listu lokality 125 / Dědina jako cílový charakter lokality uvedeno, že „lokalita je v severovýchodní části prostorově uspořádána formou zástavby v zahradách“, potom se jeví jako rozporné s tímto cílovým charakterem lokality a se základními principy územního plánování, aby předmětné pozemky byly zastavována nad tento rámec (jak ovšem odpovídá navrhované výškové regulaci 4).

Návrh Metropolitního plánu není na daných pozemcích řešen dle požadavků stavebního zákona komplexně, s ohledem na všechny vazby a souvislosti v území tak, aby bylo dosaženo proporcionálního poměru ploch a využití území. Jde přímo proti smyslu cílů a úkolů územního plánování, je-li bez kontextu sokolím („vytrženě“) navyšována výšková regulace na daných pozemcích. Jak již je uvedeno výše, zde se má jednat o navýšení možnosti zástavby nikoli nepodstatným způsobem, neboť vedle zástavby o 2 NP by byla umožněna zástavba o 4 (resp. 5-7) podlažích, tj. jedná se o navýšení na dvoj í trojnásobek stávající výškové hladiny rodinných domů v daném místě!

Jedná se tedy o podstatný „skok“ a zcela zásadní změnu charakteru územním plánem dovolené zástavby, kdy přímo vedle stávající zástavby rodinných domů by byla umožněna vícepodlažní zástavba (například zástavba bytových domů městského typu).

Navrhované navýšení hladiny zástavby na daných pozemcích by tedy umožnilo počet podlaží až dvojí či trojnásobně větší, než je počet podlaží stávající okolní rodinné zástavby. K tomuto připomínám, že výšková regulace se stanovuje za účelem regulace zástavby území tak, aby byly zajištěny (zachovány) urbanistické hodnoty území. Toto zde však není respektováno.

Návrh Metropolitního plánu tedy bez ohledu na komplexní řešení území, bez ohledu na charakteristiku okolní zástavby a bez respektování urbanistických a architektonických hodnot území navyšuje výškovou hladinu možné zástavby daných pozemků, a tedy nerespektuje základní cíle a úkoly územního plánování.

**2.** K tomuto dále uvádím, že návrhem Metropolitního plánu navrhovaný počet podlaží pro zástavbu výše uvedených pozemků a z toho vyplývající umožnění zástavby daného území větší (vyšší) stavbou působí též zásah do vlastnických práv vlastníků sousedních nemovitostí - domů a pozemků, neboť vyšší stavba má i vyšší negativní vlivy na své okolí, než stavba respektující stávající míru využití území.

Tento zásah by byl navíc proveden v rozporu s požadavkem proporcionality. Jak je dovozeno konstantní judikaturou, aby byl zásah provedený opatřením obecné povahy přípustný, musí splňovat požadavek proporcionality, tj. mj. musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděn z ústavně legitimních důvodů a 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).

Zásah do vlastnických práv vlastníků sousedních nemovitostí by tedy musel být opřen o legitimní důvod a cíl - ten zde však zcela absentuje. Není žádného důvodu vyplývajících z veřejného zájmu pro navýšení výškové hladiny daných pozemků na 4 podlaží (namísto okolní zástavbě odpovídajícího počtu podlaží 2); naopak možný počet podlaží (4) - jak vyplývá z uvedeného v tomto podání - veřejné zájmy narušuje.

Připomínám, že navrhovaný počet podlaží (4) zvyšuje míru využití území bez respektování návaznosti předmětné plochy na stávající charakter a hodnoty území, navíc za situace, kdy jsou v tomto území překračovány nejvyšší přípustné hygienické limity hluku (viz dále).

Není-li zde tedy dán žádný ústavně legitimní a o zákonný cíl opřený důvod pro zásah do vlastnického práva vlastníků sousedních nemovitostí způsobený navýšením míry možného využití sousedních pozemků (navýšením počtu podlaží), 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 přijetí možnosti počtu podlaží na daných pozemcích 4 jednalo zásah rozporný se zásadou přiměřenosti (proportionality), což působí nepřipustné 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.

**3.** Navrhovaná výšková regulace by též navýšila zatížení území, a to i přes to, že je již neúnosně zatíženo.

Jak vyplývá z podkladů pro rozhodnutí předložených v řízení ve věci stavby na daném místě, jakož i jak vyplývá z hlukových map pro hl. m. Prahu, na daném území hluková zátěž v důsledku blízkosti silně frekventované ulice Evropské (která plní funkci přívaděče pro Pražský okruh a dálnice D6 a D7) přesahuje hlukové limity (dosahuje ve dne 65 - 75 dB).

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.

Právním předpisem stanovené limity hluku jsou přitom stanoveny jako nepřekročitelné - viz zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a nařízení vlády o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Je přitom obecně známou skutečností, že hluk způsobuje při hodnotách blížících se hygienickým limitům nebo tyto hodnoty dokonce přesahující výrazné obtěžování obyvatel, spojené nejen s pocity nespokojenosti a snížením pohody bydlení, ale v případě dlouhodobého působení i zvýšeným rizikem zejména kardiovaskulárních onemocnění.

Jestliže jsou tedy v území překročeny limity pro hluk, nemůže být úředním aktem (zde územním plánem, který má regulovat využití území) umožněno navýšení zástavby, neboť navýšením rozsahu zástavby dojde i k navýšení dopravní zátěže s takto umožněnou zástavbou spojené, a tím i k navýšení hlukové zátěže území.

Jinými slovy v místě, kde jsou překračovány přípustné hladiny hluku, by mělo docházet naopak ke snížení možnosti využití území pro nové stavby, nikoli k navýšení dle územního plánu přípustné míry využití území (přípustného počtu podlaží), neboť zvýšení rozsahu zástavby (počtu podlaží) vyvolá i další nároky na dopravní obslužnost, tj. navýší dopravu v místě, což povede i ke zvýšení hlukové zátěže území. Je nepochybné, že je podstatný rozdíl v dopravní obsluze několika rodinných či obdobních domů a velkých bytových, administrativních nebo obdobných vyšších budov.

Návrh Metropolitního plánu jde tedy zde zcela protisměrně s tím, co je úkolem územního plánování, tj. střety v území odstraňovat, nikoli je naopak prohlubovat. Dle § 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 a navržení kompenzačních opatření.

Navrhovaný počet podlaží by zvýšil míru využití území za situace, kdy jsou v dotčeném území překračovány nejvyšší přípustné hygienické limity hluku, což by tedy vedlo k prohloubení tohoto protiprávního stavu, tj. k rozporu územního plánu s výše uvedenými ustanoveními zákona.

Jednalo by se též o porušení principu proporcionality, jak již je namítáno výše, neboť dodržení nejvyšších přípustných limitů zatížení území (tedy mj. zákonných limitů hlukové zátěže) představuje jednu z podmínek proporcionality zásahu do vlastnického práva vlastníků sousedních nemovitostí, který spočívá ve vymezení území pro záměry, jež by takovéto zatížení zvýšily.

Pokud změna územního plánu směřuje k umožnění realizace záměru, jež by bez důvodných pochybností vedl k prohloubení překročení těchto limitů, potom nemohou být výše uvedené podmínky proporcionality takového zásahu splněny. Takováto změna nemůže mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod (neboť směřuje ke stavu, který by byl v rozporu s závaznými právními předpisy), není činěna jen v nezbytně nutné míře (takovouto mírou je pouze stav který požadavkům právních předpisů vyhovuje nebo to alespoň lze důvodně očekávat), nevede rozumně k zamýšlenému cíli (nelze považovat za „rozumné“, pokud územní plán vytváří předpoklady pro záměry zhoršující stav v území, čemuž by naopak územní plánování mělo předcházet), má diskriminační povahu (vychází vsříc zájmům stavebníka případné stavby na daných pozemcích a na druhé straně nijak nerespektuje zájmy vlastníků sousedních nemovitostí) a je založena na libovůli (postrádá rozumné a o zákon opřené odůvodnění, proč je ve veřejném zájmu navýšení míry využití daného území - navýšení počtu podlaží).

Vzhledem k výše uvedenému by se tedy v případě výškové regulace na hodnotě 4 jednalo o porušení podmínek stanovených zejména v § 18 odst. 1, 2 a 3 a § 19 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.

#### **Věc: Námitka k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

K návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) vznáším tuto námitku, a to ve vztahu k území mezi ulicemi Evropská a Letecká - pozemky p. č. 2967/19, 1378/1, 1378/8, 1378/3, 1378/6, 1378/5, 1378/4, 1387/7 v katastrálním území Ruzyně, Praha 6 (území dotčené námitkou):

**Žádám, aby výšková regulace počtu podlaží ve čtvercích zahrnujících výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) mezi ulicemi Evropská a Letecká byla snížena, a to ze 4 na 2.**

Jsem vlastníkem níže uvedených nemovitostí sousedících s výše vymezeným územím dotčeným touto námitkou, přičemž územním plánem nastavené využití daného území se přímo dotýká mého vlastnického práva k mým uvedeným sousedním nemovitostem, neboť případná budoucí výstavba na daných pozemcích umožněná návrhem Metropolitního plánu by závažně a negativně ovlivnila kvalitu a hodnotu daného území, a to jak tím, že by se jednalo o zástavbu na dané místo nadměrnou, tak i dalším zhoršením životního prostředí v daném místě, jak je podrobně uvedeno a odůvodněno dále v této námitce.

Z níže uvedených důvodů mám za to, že by uvedené pozemky p. č. 2967/19, 1378/1, 1378/8, 1378/3, 1378/6, 1378/5, 1378/4, 1387/7 v katastrálním území Ruzyně neměly mít okolní zástavbě neodpovídající výškovou regulaci 4, ale výšková regulace ve čtvercích zahrnujících výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) mezi ulicemi Evropská a Letecká by měla být snížena, a to ze 4 na 2.

Výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) se nachází v návrhu Metropolitního plánu s výškovou regulací 4.

Navrhovaná výšková regulace neodpovídá okolní zástavbě rodinných domů, převážně dvoupodlažních (čemuž odpovídá i jejich navrhovaná výšková regulace v Metropolitním plánu 2); není důvodu umožňovat v prostředí zástavby dvoupodlažních rodinných domů stavbu o 4. resp. 5-7 podlažích!

Připomínám, že v daných čtvercích je sice u uvedených pozemků výšková regulace 4, ale vzhledem k jejich poloze u metropolitní třídy (Evropská ulice) lze dle článku 103 textové části zvýšit stavby o 1 RNP, s ohledem na možnou nárožní polohu by zde přicházelo v úvahu i zvýšení o další 2 RNP (nad max. 1/3 budovy), tj. 4 + 1 -t 2 = 7 podlaží.

Dle výškové regulace Metropolitního plánu by tedy bylo možno na daném místě realizovat - a to v bezprostředním sousedství dvoupodlažních rodinných domů - stavbu až o 5 - 7 podlažích! Je třeba k tomuto připomenout, že zástavba nikoli poměrům daného místa odpovídající (rodinné domy), ale navrhovaným Metropolitním plánem umožněná zástavba domy o 5 - 7 podlažích (!) by vedla zejména k narušení pohody bydlení v okolních rodinných domech. Jak bylo zkonstatováno v rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 2. 2006, č. j. 2 As 44/2005-116, je nutno „pohodou bydlení“ rozumět souhm činitelů a vlivů, které přispívají k tomu, aby bydlení bylo zdravé a vhodné pro všechny kategorie uživatelů, resp. aby byla vytvořena vhodná atmosféra klidného bydlení; pohoda bydlení je v tomto pojetí dána zejména kvalitou jednotlivých složek životního prostředí, - např. nízkou hladinou hluku (z dopravy, výroby, zábavních podniků, ze stavebních prací aj.), čistotou ovzduší, přiměřeným množstvím zeleně, nízkými emisemi pachů a prachu, osluněním apod.; pro zabezpečení pohody bydlení se pak zkoumá intenzita narušení jednotlivých činitelů a jeho důsledky".

Prakticky všechny tyto parametry by byly v daném případě zástavbou o 5 - 7 podlažích zhoršeny, neboť by mohlo dojít ke zmenšení rozsahu zeleně, k nárůstu negativních vlivů dopravy navýšené uvedeným rozsahem záměru, ke zhoršení světelných poměrů v sousedních rodinných domech (zastínění ad.) ad. Navrhované navýšení počtu podlaží budov na daných pozemcích by vedlo ke zhoršení životního prostředí v dané lokalitě, a to Již nadlimitně zatížené (jak vyplývá z uvedeného dále).

Navýšení dopravní zátěže, které je spojeno s navýšením kapacity zástavby (s možností realizovat vyšší zástavbu), by mělo za následek navýšení nejen hlukové zátěže, ale i navýšení dalších negativních vlivů dopravy, zejména znečišťujících látek v ovzduší a prašnosti, a to v bezprostřední blízkosti okolních rodinných domů; to by působilo i zvýšení rizika ohrožení zdraví uživatelů sousedních nemovitostí, včetně mých, minimálně potom narušení pohody bydlení v okolních rodinných domech. Došlo by i ke změně charakteru nejbližšího okolí stávajících rodinných domů, dosud nezastavěného, a to způsobem narušujícím hodnoty daného místa a charakter jeho stávající zástavby.

V návrhu Metropolitního plánu navrhovaná výšková regulace by vedla i ke znehodnocení okolních nemovitostí (k poklesu jejich hodnoty), a to jak z hlediska urbanistických, tak z hlediska narušení zdravých životních podmínek a pohody bydlení. V návrhu Metropolitního ptánu navrhovaná výšková regulace by působila podstatné narušení prostředí, v němž se nacházejí mé nemovitosti, a to z hledisek urbanistických, z hlediska ochrany před hlukem a ochrany ovzduší ad. hledisek, což působí přímé dotčení mého vlastnického práva k mým níže uvedeným nemovitostem.

Důvodně namítám, že navrhovaná výšková regulace daných pozemků (4) neodpovídá požadavku § 18 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., podle něhož je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích; územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Mezi úkoly územního plánování patří podle § 19 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb. prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání, podle písm. m) téhož ustanovení vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření. K úkolům územního plánování patří dle § 19 odst. 1 písm. b), d), e) a o) zákona č. 183/2006 Sb. též stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb, stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Podle § 20 odst. 1 vyhlášky č. 501/2006 Sb. je v souladu s cíli a úkoly územního plánování a s ohledem na souvislosti a charakter území jen takové vymezování pozemků, stanovování podmínek jejich využívání a umísťování staveb na nich, které nezhoršuje kvalitu prostředí a hodnotu území.

Výše uvedeným požadavkům navrhovaná výšková regulace daných pozemků (4) neodpovídá a územní plán by tak byl rozporný s uvedenými požadavky právních předpisů. z níže uvedených hledisek (z hledisek architektonických, urbanistických, ochrany veřejného zdraví, ochrany životního prostředí ad.) nemůže být výšková regulace 4 na daných pozemcích přípustná.

**Vzhledem k výše uvedenému žádám, aby výšková regulace ve čtvercích zahrnujících výše uvedené pozemky (územní dotčené námitkou) mezi ulicemi Evropská a Letecká byla snížena, a to z hodnoty 4 na hodnotu 2.**

Na základě výše uvedeného lze tedy k návrhu Metropolitního plánu ve vztahu k výše uvedeným pozemkům dále konstatovat:

**1.** Návrh Metropolitního plánu nerespektuje výše uvedené základní principy a požadavky územního plánování, a to jak z hlediska požadavku na zachování příznivého životního prostředí, tak i z hlediska požadavků na ochranu urbanisticko - architektonických hodnot území a jeho kvality.

Možnost zástavby dle návrhu Metropolitního plánu by způsobila překročení odpovídající kapacity území, které by tak bylo „přehušťeno“, což by mělo vliv na kvalitu a hodnotu prostředí a pohodu bydlem i v okolních rodinných domech.

Výšková regulace dle Metropolitního plánu (tj. možnost zástavby s 5, resp. i se 7 podlažími!) by umožnila zástavbu hmotnou (kapacitní), která by byla zcela vytržena z vazeb na okolní zástavbu, tvořenou rodinnými domy, a jde tak zcela proti urbanistickým a architektonickým zásadám na respektování charakteru stávající okolní zástavby.

V daném případě se jedná o území tvořené zástavbou rodinných domů, a to jak v ulici Letecké, kde se nachází řešená plocha, tak i v ulicích okolních (Parašutistů, Dědinská, Rubličova, Družicová ad.).

Plocha na dané straně ulice Letecká, která je tvořena výše uvedenými pozemky, jichž se týká tato námitka, navazuje na řadu rodinných domů, stejně tak řada rodinných domů je i po druhé straně této ulice, včetně prostoru naproti daným pozemkům.

Jde zcela proti požadavkům na respektování charakteru území a zachování jeho kvality, když těsně vedle a naproti zástavbě rodinných domů by novým územním plánem (Metropolitním plánem) byla umožněna této zástavbě se vymykající výstavba vícepodlažních budov, tj. například kompaktních bytových domů městského typu.

Jinými slovy jde zcela proti uvedeným požadavkům v území tvořeném rodinnými domy nastavit výškovou regulaci tak, že umožňuje zástavbu zcela jiného, městského (objemného, resp. vysokého) charakteru.

Návrh Metropolitního plánu stanovuje v plochách rodinných domů výškovou regulaci na hodnotě 2, která odpovídá charakteru okolní zástavby. Není přitom důvodů pro navýšení této hodnoty na místo s rodinnými domy sousedící na hodnotu jinou (4).

Při stanovení výškové regulace 2 je zajištěno, že bude vdaném území zachován odpovídající podíl zeleně a zastavěných ploch, jakož i objemové řešení zástavby bude odpovídající charakteristikám a hodnotě území, tvořeného rodinnými domy jsou tak splněny z toho vyplývající urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání tohoto území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb.

Jestliže je v samotném krycím listu lokality 125 / Dědina jako cílový charakter lokality uvedeno, že „lokalita je v severovýchodní části prostorově uspořádána formou zástavby v zahradách“, potom se jeví jako rozporné s tímto cílovým charakterem lokality a se základními principy územního plánování, aby předmětné pozemky byly zastavovány nad tento rámec (jak ovšem odpovídá navrhované výškové regulaci 4).

Návrh Metropolitního plánu není na daných pozemcích řešen dle požadavků stavebního zákona komplexně, s ohledem na všechny vazby a souvislosti v území tak, aby bylo dosaženo proporcionálního poměru ploch a využití území. Jde přímo proti smyslu cílů a úkolů územního plánování, je-li bez kontextu sokolím („vytrženě“) navyšována výšková regulace na daných pozemcích. Jak již je uvedeno výše, zde se má jednat o navýšení možnosti zástavby nikoli nepodstatným způsobem, neboť vedle zástavby o 2 NP by byla umožněna zástavba o 4 (resp. 5-7) podlažích, tj. jedná se o navýšení na dvoj í trojnásobek stávající výškové hladiny rodinných domů v daném místě!

Jedná se tedy o podstatný „skok“ a zcela zásadní změnu charakteru územním plánem dovolené zástavby, kdy přímo vedle stávající zástavby rodinných domů by byla umožněna vícepodlažní zástavba (například zástavba bytových domů městského typu).

Navrhované navýšení hladiny zástavby na daných pozemcích by tedy umožnilo počet podlaží až dvojí či trojnásobně větší, než je počet podlaží stávající okolní rodinné zástavby. K tomuto připomínám, že výšková regulace se stanovuje za účelem regulace zástavby území tak, aby byly zajištěny (zachovány) urbanistické hodnoty území. Toto zde však není respektováno.

Návrh Metropolitního plánu tedy bez ohledu na komplexní řešení území, bez ohledu na charakteristiku okolní zástavby a bez respektování urbanistických a architektonických hodnot území navyšuje výškovou hladinu možné zástavby daných pozemků, a tedy nerespektuje základní cíle a úkoly územního plánování.

**2.** K tomuto dále uvádím, že návrhem Metropolitního plánu navrhovaný počet podlaží pro zástavbu výše uvedených pozemků a z toho vyplývající umožnění zástavby daného území větší (vyšší) stavbou působí též zásah do vlastnických práv vlastníků sousedních nemovitostí - domů a pozemků, neboť vyšší stavba má i vyšší negativní vlivy na své okolí, než stavba respektující stávající míru využití území.

Tento zásah by byl navíc proveden v rozporu s požadavkem proporcionality. Jak je dovozeno konstantní judikaturou, aby byl zásah provedený opatřením obecné povahy přípustný, musí splňovat požadavek proporcionality, tj. mj. musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděn 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 (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).

Zásah do vlastnických práv vlastníků sousedních nemovitostí by tedy musel být opřen o legitimní důvod a cíl - ten zde však zcela absentuje. Není žádného důvodu vyplývajícího z veřejného zájmu pro navýšení výškové hladiny daných pozemků na 4 podlaží (namísto okolní zástavbě odpovídajícího počtu podlaží 2); naopak možný počet podlaží (4) - jak vyplývá z uvedeného v tomto podání - veřejné zájmy narušuje.

Připomínám, že navrhovaný počet podlaží (4) zvyšuje míru využití území bez respektování návaznosti předmětné plochy na stávající charakter a hodnoty území, navíc za situace, kdy jsou v tomto území překračovány nejvyšší přípustné hygienické limity hluku (viz dále).

Není-li zde tedy dán žádný ústavně legitimní a o zákonný cíl opřený důvod pro zásah do vlastnického práva vlastníků sousedních nemovitostí způsobený navýšením míry možného využití sousedních pozemků (navýšením počtu podlaží), 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 přijetí možnosti počtu podlaží na daných pozemcích 4 jednalo zásah rozporný se zásadou přiměřenosti (proportionality), což působí nepřipustné 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.

**3.** Navrhovaná výšková regulace by též navýšila zatížení území, a to i přes to, že je již neúnosně zatíženo.

Jak vyplývá z podkladů pro rozhodnutí předložených v řízení ve věci stavby na daném místě, jakož i jak vyplývá z hlukových map pro hl. m. Prahu, na daném území hluková zátěž v důsledku blízkosti silně frekventované ulice Evropské (která plní funkci přivaděče pro Pražský okruh a dálnice D6 a D7) přesahuje hlukové limity (dosahuje ve dne 65 - 75 dB).

Vzhledem k překročení nejvýše přípustných hlukových limitů je v tomto území překročeno únosné zatížení území (§ 5 zákona č. 171/1992 Sb.), neboť je překročena přípustná míra zatěžování hlukem stanovená hlukovými limity, a to způsobem ohrožujícím zdraví a životní prostředí obyvatel.

Právním předpisem stanovené limity hluku jsou přitom stanoveny jako nepřekročitelné - viz zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a nařízení vlády o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací.

Je přitom obecně známou skutečností, že hluk způsobuje při hodnotách blížících se hygienickým limitům nebo tyto hodnoty dokonce přesahující výrazné obtěžování obyvatel, spojené nejen s pocitem nespokojenosti a snížením pohody bydlení, ale v případě dlouhodobého působení i zvýšeným rizikem zejména kardiovaskulárních onemocnění.

Jestliže jsou tedy v území překročeny limity pro hluk, nemůže být úředním aktem (zde územním plánem, který má regulovat využití území) umožněno navýšení zástavby, neboť navýšením rozsahu zástavby dojde i k navýšení dopravní zátěže s takto umožněnou zástavbou spojené, a tím i k navýšení hlukové zátěže území.

Jinými slovy v místě, kde jsou překračovány přípustné hladiny hluku, by mělo docházet naopak ke snížení možnosti využití území pro nové stavby, nikoli k navýšení dle územního plánu přípustné míry využití území (přípustného počtu podlaží), neboť zvýšení rozsahu zástavby (počtu podlaží) vyvolá i další nároky na dopravní obslužnost, tj. navýší dopravu v místě, což povede i ke zvýšení hlukové zátěže území. Je nepochybné, že je podstatný rozdíl v dopravní obsluze několika rodinných či obdobních domů a velkých bytových, administrativních nebo obdobných vyšších budov.

Návrh Metropolitního plánu jde tedy zcela protisměrně s tím, co je úkolem územního plánování, tj. střety v území odstraňovat, nikoli je naopak prohlubovat. 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 a navržení kompenzačních opatření.

Navrhovaný počet podlaží by zvýšil míru využití území za situace, kdy jsou v dotčeném území překračovány nejvyšší přípustné hygienické limity hluku, což by tedy vedlo k prohloubení tohoto protiprávního stavu, tj. k rozporu územního plánu s výše uvedenými ustanoveními zákona.

Jednalo by se též o porušení principu proporcionality, jak již je namítáno výše, neboť dodržení nejvyšších přípustných limitů zatížení území (tedy mj. zákonných limitů hlukové zátěže) představuje jednu z podmínek proporcionality zásahu do vlastnického práva vlastníků sousedních nemovitostí, který spočívá ve vymezení území pro záměry, jež by takovéto zatížení zvýšily. Pokud změna územního plánu směřuje k umožnění realizace záměru, jež by bez důvodných pochybností vedl k prohloubení překročení těchto limitů, potom nemohou být výše uvedené podmínky proporcionality takového zásahu splněny. Takováto změna nemůže mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod (neboť směřuje ke stavu, který by byl v rozporu s závaznými právními předpisy), není činěna jen v nezbytně nutné míře (takovouto mírou je pouze stav který požadavkům právních předpisů vyhovuje nebo to alespoň lze důvodně očekávat), nevede rozumně k zamýšlenému cíli (nelze považovat za „rozumné“, pokud územní plán vytváří předpoklady pro záměry zhoršující stav v území, čemuž by naopak územní plánování mělo

<p>předcházet), má diskriminační povahu (vychází vstříc zájmům stavebníka případné stavby na daných pozemcích a na druhé straně nijak nerespektuje zájmy vlastníků sousedních nemovitostí) a je založena na libovůli (postrádá rozumné a o zákon opřené odůvodnění, proč je ve veřejném zájmu navýšení míry využití daného území - navýšení počtu podlaží). Vzhledem k výše uvedenému by se tedy v případě výškové regulace na hodnotě 4 jednalo o porušení podmínek stanovených zejména v § 18 odst. 1, 2 a 3 a § 19 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.</p>						
2281	MHMPXPJ2W2IN	Námitka	MHMPXPJ2W2IN	3008437	Jiné	Podání společně uplatňuje 8 fyzických osob - viz detail podání.
2281	MHMPXPJ2W2IN	Námitka	MHMPXPJ2W2IN	3008438	Nesouhlas	Spoluvlastníci parc.č. 492, 485/2 k.ú. Křeslice nesouhlasí a podávají tímto námitku:
1) zásadně nesouhlasí s navrženou územní rezervou – plocha, koridor dopravní nebo technické infrastruktury – pro vedení vysokorychlostní železniční trať. Tímto návrhem jsou dotčena a omezená naše vlastnická práva, s čímž zásadně nesouhlasíme.						
2) Dále nesouhlasíme se zařazením pozemku parc.č. 492 do nezastavitelné rekreační lokality ( 986-Skládka Uhříněves ) a s navrženým funkčním využitím – pole.						
3) Dále nesouhlasíme se zařazením pozemku parc.č. 485/2 do nezastavitelné zemědělské, produkční lokality ( 943-Petrovice - Uhříněves ) a s navrženým funkčním využitím – pole. Tento nesouhlas byl již podán a to jako námitka ke konceptu ÚP hl.m. Prahy, v r. 2009. Vzhledem ke skutečnosti, že se výše uvedené pozemky se nachází v přímé návaznosti na stávající zástavbu v k.ú. Praha 22 a jsou zde vedeny veškeré potřebné sítě technické a dopravní infrastruktury, požádali spoluvlastníci v minulosti o změnu funkčního využití pozemku z NL – louky a pastviny na OC – obytná území – čistě obytné. V roce 2002 – 5.9.2002 Městská část Křeslice oficiálně svým usnesením podpořila žádost spoluvlastníků o výše uvedenou změnu. S tímto stanoviskem byla podána žádost na Útvar rozvoje hl.m. Prahy. Toto stanovisko bylo sděleno Magistrátu hl. m Prahy dne 17.10.2006 v rámci projednávání změny územního plánu – vlna 08.						
Záměrem spoluvlastníků je přidružit se k navrhované zástavbě izolovaných rodinných domu na parc.č. 492, k.ú. Křeslice. Tato nová lokalita zástavby RD plynule naváže na stávající zástavbu. V lokalitě jsou vedeny veškeré potřebné inženýrské sítě a potřebná infrastruktura. Soubor bude napojen na stávající komunikace. Rodinné domy jsou navrhovány jako izolované, min. velikost pozemků 850 m2. Jedná se o rodinné domy, které svým charakterem respektují stávající zástavbu, tedy domy jednopodlažní, s využitým podkrovím, se šikmou střechou a tradiční krytinou. Záměrem spoluvlastníků je tedy využít možnosti této lokality, která umožňuje plynule a přirozeně rozšířit obytnou zónu bez zásahů do technické a dopravní infrastruktury.						
Co se týče navržené územní rezervy, tak tu žádáme z návrhu metropolitního plánu odstranit, a to proto, že v mezičase došlo k rozhodnutí, že dráha ( pro kterou byla tato rezerva stanovena ) povede jinudy. Proto tato rezerva je zde již neplatná a blokuje naše pozemky, proti čemu podáváme jasně námitku. Podrobnosti o rezervě zde: Jedná se o vysokorychlostní trať RS1, kdy přes naše pozemky je rezerva pro vedení varianty "přes Benešov". Ta nakonec byla zrušena, a bylo rozhodnuto pro variantu "přes Běchovice". Tato rezerva již tedy není opodstatněná a my požadujeme její výmaz, aby naše pozemky nebyly touto rezervou nadále blokovány.						
2282	MHMPXPJ2W2XK	Námitka	MHMPXPJ2W2XK	3010010	Jiné	Účastník zastupuje 2 fyzické osoby - viz detail podání.
2282	MHMPXPJ2W2XK	Námitka	MHMPXPJ2W2XK	3010012	Nesouhlas	<p><b>I.</b></p> <p>Na základě plných mocí ze dne 15. června 2022 jsem převzal právní zastoupení pana XXX a pana XXX, vlastníky pozemku <b>p.č. 1907/5, o výměře 6.822 m² v obci Praha, k.ú. Uhříněves, zapsaném na LV č. 1417</b> u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha.</p> <p><b>II.</b></p> <p>V zastoupení vlastníků tímto podávám námitky proti metropolitnímu plánu a navrhovanému využití tohoto pozemku. Pozemek je v současné době veden jako orná půda a pro zemědělské účely není užíván.</p> <p><b>III.</b></p> <p>Navrhované využití předmětného pozemku není v souladu s deklarovaným Cílovým charakterem lokality k.ú. Uhříněves. Pozemek p.č. 1907/5 je pozemkem, který se nachází blízko obytného území. Jeví se proto logické, aby metropolitní plán, který má vytvářet podmínky pro rozvoj Hlavního města Prahy a zajistit i možnost nové výstavby pro bydlení obyvatel Prahy, zařadil pozemek pč. 1907/5 jako možnou zastavitelnou lokalitu pro bydlení.</p>
Bezprostředně vedle pozemku se nachází komunikace a lze tedy důvodně předpokládat, že by bylo snadnou dopravní obslužnost pozemku využít pro jiné účely než pro ornou půdu.						
Metropolitním plánem navrhované využití pozemku pč. 1907/5 neodpovídá možnému potenciaálnímu využití tohoto pozemku. Tato skutečnost hodnotu pozemku snižuje a poškozuje vlastníky						
<p><b>IV.</b></p> <p>Oba vlastníci mají za to, že pozemek pč. 1907/5 v k.ú. Uhříněves, je pozemkem, který je vhodné zařadit do území určeného pro obytnou či jinou výstavbu.</p>						
<p><b>Příloha:</b></p> <p>2x plná moc</p> <p>1x informativní výpis pozemku</p>						
2282	MHMPXPJ2W30Y	Námitka	MHMPXPJ2W30Y	3008440	Jiné	Účastník zastupuje 2 fyzické osoby - viz detail podání.
2282	MHMPXPJ2W30Y	Námitka	MHMPXPJ2W30Y	3008441	Nesouhlas	<p><b>I.</b></p> <p>Na základě plných mocí ze dne 15. června 2022 jsem převzal právní zastoupení pana XXX a pana XXX, vlastníky pozemku p.č. 416/4, o výměře 9.475 m2 v obci Praha, k.ú. Křeslice, zapsaném na LV č. 128 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha.</p> <p><b>II.</b></p> <p>V zastoupení vlastníků tímto podávám námitky proti metropolitnímu plánu a navrhovanému využití tohoto pozemku. Pozemek je v současné době veden jako orná půda a pro zemědělské účely není užíván.</p> <p><b>III.</b></p> <p>Navrhované využití předmětného pozemku není v souladu s deklarovaným Cílovým charakterem lokality k.ú. Křeslice, který je definován jako zastavitelné, stabilizované, obytné lokality s</p>



vesnickou strukturou. Původní zástavbu již v současné době obklopují nové obytné stavby a pozemek p.č. 416/4 je pozemkem, který bezprostředně navazuje na toto obytné území. Jeví se proto logické, aby metropolitní plán, který má vytvářet podmínky pro rozvoj Hlavního města Prahy a zajistit i možnost nové výstavby pro bydlení obyvatel Prahy, zařadil pozemek pč. 416/4 jako možnou zastavitelnou lokalitu pro bydlení. Vlastníci pozemku p.č. 416/4 jsou vlastníky i okolních menších pozemků, které umožňují vstup na tento pozemek a vybudování inženýrských sítí. Inženýrské sítě a komunikace se navíc již v současné době nacházejí v bezprostředním sousedství pozemku. Lze tedy důvodně předpokládat, že na tyto stávající inženýrské sítě by bylo možno navázat a zasíťovat pro výstavbu obytných domů i pozemek p.č. 416/4 K předmětnému pozemku pč.č. 416/4 byla navíc již v roce 2006 vydáno Městskou částí Praha 1, odborem výstavby rozhodnutí o umístění stavby – fitness klubu, parkoviště, areálové komunikace a přípojek inženýrských sítí pod č. OV/2005/001924.Stavab se dosud nerealizovala, neboť potřeba obyvatel Prahy je spíše zajistit bydlení, než -li výstavu dalšího fitness centra či klubu Metropolitním plánem navrhované využití pozemku pč. 416/4 významným způsobem sníží i hodnotu tohoto pozemku.					
IV. Oba vlastníci mají za to, že pozemek pč. 416 v k.ú. Křeslice, je pozemkem, který je vhodné zařadit do území určeného pro obytnou výstavbu. Účastník zastupuje 2 fyzické osoby - viz detail podání.					
2282	MHMPXPJ2W31T	Námitka	MHMPXPJ2W31T	3010080	Jiné
2282	MHMPXPJ2W31T	Námitka	MHMPXPJ2W31T	3010081	Nesouhlas
I. Na základě plných mocí ze dne 15. června 2022 jsem převzal právní zastoupení pana XXX a pana XXX, vlastníky pozemku p.č. 229/2, o výměře 3.507 m² v obci Praha, k.ú. Dubeč, zapsaném na LV č. 530 u Katastrálního úřadu pro hlavní město Praha, Katastrální pracoviště Praha. II. V zastoupení vlastníků tímto podávám námitky proti metropolitnímu plánu a navrhovanému využití tohoto pozemku. Pozemek je v současné době veden jako orná půda a pro zemědělské účely není užíván. III. Navrhované využití předmětného pozemku není v souladu s deklarovaným Cílovým charakterem lokality k.ú. Dubeč. Pozemek p.č. 229/2 je pozemkem, který se nachází blízko obytného území. Jeví se proto logické, aby metropolitní plán, který má vytvářet podmínky pro rozvoj Hlavního města Prahy a zajistit i možnost nové výstavby pro bydlení obyvatel Prahy, zařadil pozemek pč. 229/2 jako možnou zastavitelnou lokalitu pro bydlení. Bezprostředně vedle pozemku se nachází komunikace a lze tedy důvodně předpokládat, že by bylo snadnou dopravní obslužnost pozemku využít pro jiné účely než pro ornou půdu. Metropolitním plánem navrhované využití pozemku pč. 229/2 neodpovídá možnému potencionálnímu využití tohoto pozemku. Tato skutečnost hodnotu pozemku snižuje a poškozuje vlastníky. IV. Oba vlastníci mají za to, že pozemek pč. 229/2 v k.ú. Dubeče, je pozemkem, který je vhodné zařadit do území určeného pro obytnou či jinou výstavbu.					
<b>Příloha:</b> 2x plná moc 1x informativní výpis pozemku  Společnost XX (dále jen “ <b>Budoucí Vlastník</b> ”) se seznámila s návrhem Metropolitního plánu Prahy „dále jen MPP“). Tento Budoucí Vlastník bude na základě kupní smlouvy a návrhu na vklad do katastru nemovitostí ze dne 13.6.2022 pod číslem řízení <b>V-36482/2022</b> vlastníkem pozemku parc. č. 80/10 v k.ú. Královice, (dále jen „Pozemek“). Pozemek je platným územním plánem určen k zastavění jako plocha OB s limitem využití území A. V současné době probíhá změna územního plánu vedená pod evidenčním číslem Z3441/25 , kde dochází k navýšení limitů využití území na B. <b>Podmínky zastavění Pozemku se návrhem MPP mění, a proto podáváme v zákonné lhůtě do 30.06.2022 následující námitky v rámci probíhajícího veřejného projednávání.</b>					
<b>Námitka č.1</b> <b>Návrh MPP počítá v této lokalitě v Odůvodnění vymezení a regulativů s návrhovým indexem 0,28.</b> <b>Návrh úpravy</b> <b>Budoucí Vlastník požaduje navýšení tohoto návrhového indexu minimálně na 0,30</b>					
Budoucí Vlastník zpracovává projektovou dokumentaci ve společném územním a stavebním řízení na umístění staveb včetně podmíněné technické a dopravní infrastruktury na dotčených pozemcích, kterou podá po prázdninách 2022. Pro zamezení případného vzniku škody z důvodu marně vynaložených nákladů Budoucí Vlastník požaduje tuto úpravu.					
2283	MHMPXPJ2VZJG	Námitka	MHMPXPJ2VZJG	3008659	Nesouhlas
<b>Námitka č. 2</b> <b>Návrh MPP neobsahuje žádná přechodná ustanovení, která by řešila investiční záměry, které jsou ve stádiu rozpracovanosti a kde není vydáno územní rozhodnutí v právní moci.</b>  <b>Návrh úpravy</b> <b>Budoucí Vlastník proto navrhuje začlenit do návrhu OOP i přechodné ustanovení umožňující jako výjimečně přípustnou funkci a limity využití území ponechat funkci a limity využití území dle dokumentace pro umístění stavby, pokud bylo územní řízení již zahájeno a bylo vydáno závazné stanovisko orgánu územního plánování, které konstatovalo přípustnost investičního záměru jakéhokoliv navrhovatele</b>					
Pokud dojde ke schválení MPP koncem roku 2023 nebo počátkem 2024 , tak jak bylo při veřejných prezentacích řečeno, potom se může stát, že Budoucí Vlastník nedokáže včas získat územní rozhodnutí v právní moci, zvláště, pokud je reálné, že dojde k odvolání proti rozhodnutí příslušného stavebního úřadu některým z účastníků správního řízení. Proto pro zamezení vzniku škody na straně Budoucího Vlastníka z důvodu marně vynaložených nákladů je nutné toto přechodné ustanovení implementovat do návrhu OOP a schválit ho.					
2283	MHMPXPJ2VZKB	Námitka	MHMPXPJ2VZJG	3008442	Nesouhlas
Společnost XX (dále jen “ <b>Budoucí Vlastník</b> ”) se seznámila s návrhem Metropolitního plánu Prahy „dále jen MPP“). Tento Budoucí Vlastník bude na základě kupní smlouvy a návrhu na vklad do katastru nemovitostí ze dne 13.6.2022 pod číslem řízení <b>V-36482/2022</b> vlastníkem pozemku parc. č. 80/10 v k.ú. Královice, (dále jen „Pozemek“). Pozemek je platným územním plánem určen k zastavění jako plocha OB s limitem využití území A. V současné době probíhá změna územního plánu vedená pod evidenčním číslem Z3441/25 , kde dochází k navýšení limitů využití území na B. <b>Podmínky zastavění Pozemku se návrhem MPP mění, a proto podáváme v zákonné lhůtě do 30.06.2022 následující námitky v rámci probíhajícího veřejného projednávání.</b>					
<b>Námitka č.1</b> <b>Návrh MPP počítá v této lokalitě v Odůvodnění vymezení a regulativů s návrhovým indexem 0,28.</b> <b>Návrh úpravy</b> <b>Budoucí Vlastník požaduje navýšení tohoto návrhového indexu minimálně na 0,30</b>					



Budoucí Vlastník zpracovává projektovou dokumentaci ve společném územním a stavebním řízení na umístění staveb včetně podmíněné technické a dopravní infrastruktury na dotčených pozemcích, kterou podá po prázdninách 2022. Pro zamezení případného vzniku škody z důvodu marně vynaložených nákladů Budoucí Vlastník požaduje tuto úpravu.					
2283	MHMPXPJ2VZKB	Námítka	MHMPXPJ2VZJG	3008659	Nesouhlas
<b>Námítka č. 2</b> <b>Návrh MPP neobsahuje žádná přechodná ustanovení, která by řešila investiční záměry, které jsou ve stádiu rozpracovanosti a kde není vydáno územní rozhodnutí v právní moci.</b>					
<b>Návrh úpravy</b> <b>Budoucí Vlastník proto navrhuje začlenit do návrhu OOP i přechodné ustanovení umožňující jako výjimečně přípustnou funkci a limity využití území ponechat funkci a limity využití území dle dokumentace pro umístění stavby, pokud bylo územní řízení již zahájeno a bylo vydáno závazné stanovisko orgánu územního plánování, které konstatovalo přípustnost investičního záměru jakéhokoliv navrhovatele</b>					
Pokud dojde ke schválení MPP koncem roku 2023 nebo počátkem 2024 , tak jak bylo při veřejných prezentacích řečeno, potom se může stát, že Budoucí Vlastník nedokáže včas získat územní rozhodnutí v právní moci, zvláště, pokud je reálné, že dojde k odvolání proti rozhodnutí příslušného stavebního úřadu některým z účastníků správního řízení. Proto pro zamezení vzniku škody na straně Budoucího Vlastníka z důvodu marně vynaložených nákladů je nutné toto přechodné ustanovení implementovat do návrhu OOP a schválit ho.					
2284	MHMPXPJ0YSCN	Námítka	MHMPXPJ1IQJD	3008447	Souhlas
Ve stávajícím platném územním plánu je u Pozemků ( <i>pozn. pořizovatele: k.ú. Královice, č.parc. 185/2, 187/1, 188/2</i> ) definováno funkční využití jako SV – všeobecné smíšené. Vlastník má záměr provést na Pozemcích bytovou výstavbu. Návrh MPP tak, jak je zveřejněn na <a href="https://plan.praha.eu/">https://plan.praha.eu/</a> k datu 30.05.2022, zařazuje Pozemky do lokality "277 / Královice" s definovaným záměrem „dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Královice se strukturou vesnickou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Krajina Uhříněveské plošiny. Lokalita Královice je vymezena jako lokalita s původní vesnickou strukturou.“ Návrh MPP území definuje jako zastavitelné stavební, s vesnickou strukturou. Uvedený návrh MPP odpovídá záměru Vlastníka dotčených Pozemků na využití území pro <b>bytovou výstavbu</b> . Pozemky leží mimo hranice historického jádra obce (HJO), Vlastník Pozemků navrhuje rozmezí podlažnosti do 3 RNP včetně. <b>Záměr Vlastníka dotčených Pozemků je v souladu s MPP.</b> Dává smysl budovat novou obytnou výstavbu tam, kde nejsou dodatečné náklady na budování nové infrastruktury a její správu, nejsou dodatečné náklady na budování nové dopravní obslužnosti. Pro vyloučení nejistoty Vlastník Pozemků uvádí, že jeho námítka se týká případné změny a/nebo úpravy MPP, která by neumožňovala obytnou výstavbu na uvedených Pozemcích.					
V současné době jsou dotčené Pozemky z části nevyužívané, z části jsou na nich umístěny zpevněné plochy užívané třetí osobou.					
2284	MHMPXPJ1IQJD	Námítka	MHMPXPJ1IQJD	3008447	Souhlas
Ve stávajícím platném územním plánu je u Pozemků ( <i>pozn. pořizovatele: k.ú. Královice, č.parc. 185/2, 187/1, 188/2</i> ) definováno funkční využití jako SV – všeobecné smíšené. Vlastník má záměr provést na Pozemcích bytovou výstavbu. Návrh MPP tak, jak je zveřejněn na <a href="https://plan.praha.eu/">https://plan.praha.eu/</a> k datu 30.05.2022, zařazuje Pozemky do lokality "277 / Královice" s definovaným záměrem „dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Královice se strukturou vesnickou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Krajina Uhříněveské plošiny. Lokalita Královice je vymezena jako lokalita s původní vesnickou strukturou.“ Návrh MPP území definuje jako zastavitelné stavební, s vesnickou strukturou. Uvedený návrh MPP odpovídá záměru Vlastníka dotčených Pozemků na využití území pro <b>bytovou výstavbu</b> . Pozemky leží mimo hranice historického jádra obce (HJO), Vlastník Pozemků navrhuje rozmezí podlažnosti do 3 RNP včetně. <b>Záměr Vlastníka dotčených Pozemků je v souladu s MPP.</b> Dává smysl budovat novou obytnou výstavbu tam, kde nejsou dodatečné náklady na budování nové infrastruktury a její správu, nejsou dodatečné náklady na budování nové dopravní obslužnosti. Pro vyloučení nejistoty Vlastník Pozemků uvádí, že jeho námítka se týká případné změny a/nebo úpravy MPP, která by neumožňovala obytnou výstavbu na uvedených Pozemcích.					
V současné době jsou dotčené Pozemky z části nevyužívané, z části jsou na nich umístěny zpevněné plochy užívané třetí osobou.					
2285	MHMPP097OKR8	Námítka	MHMPP097OKR8	3008535	Jiné
2285	MHMPP097OKR8	Námítka	MHMPP097OKR8	3008538	Nesouhlas
Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.					
<b><u>Námítka k návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu)</u></b> Jako vlastník pozemků parc.č. 1253/2, 1253/41 v katastrálním území Troja podávám tuto námítku: Území dotčené námítkou: pozemky p.č. 1253/2, 1253/41 <b>Žádám, aby pozemky p.č. 1253/2, 1253/41 v katastrálním území Troja byly vymezeny (v Metropolitním plánu) dle aktuálně převažující funkce jako „Zastavitelná rekreační lokalita“ jenž umožňuje stavby pro rodinnou rekreaci s nejvýše 80-ti m2 hrubé podlažní plochy a 2 nadzemní podlaží s výškou hlavní římsy do 6 m a s celkovou výškou do 8 m.</b> <b>1. Lokalita 283 Troja, část Masarykova čtvrt'</b> Oblast byla rozparcelovaná na 24 parcel a převedená soukromým majitelům za účelem zástavby rodinnými domy v 1946. Jednotlivé parcely byly zastavěny domy pro rekreaci, viz přiložená katastrální mapa, obvykle v provedení jako dřevostavba. Část objektů časem vyhořela a zanikla. Po vzniku Botanické zahrady v roce 1969 byla snaha vyvlastnit tyto parcely v její prospěch, což se obrazilo i v návrhu Územního plánu Prahy z roku 1999 zahrnutím do plochy S06, k přičlenění parcel ale nedošlo. Lokalita je samostatně dopravně napojena na ulici Pod Havránkou, odkud je zásobována i sítěmi. <b>2. Jednotlivé rekreační objekty na parcelách:</b> 1254/5 jednopodlažní rodinný dům, nezapsaný v KN, HPP 32m2 1254/2 jednopodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, č. ev. 158, HPP 64m2 1253/15 dvoupodlažní dům pro rekreaci, nezapsaný v KN, HPP 47m2 1253/2 jednopodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, ev.č. 159, HPP 76m2 1253/17 jednopodlažní dům pro rekreaci, nezapsaný v KN, e.č. 150, HPP 25m2 1253/22 jednopodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, č. ev. 149, HPP 26m2 1253/16 jednopodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, HPP 19m2 1253/14jednopodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, HPP 31m2 1253/24 dvoupodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, č. ev. 147, HPP 105m2 - -jsme vlastníci této nemovitosti 1253/8 jednopodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, č. ev. 158, HPP 64m2 1253/39 jiná stavba, zapsaná v KN, 39m2 1253/20 dvoupodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, č. ev. 155, HPP 38m2 1253/7 jednopodlažní dům pro rekreaci, nezapsaný v KN, HPP 35m2 1253/6 dvoupodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, č. ev. 78, HPP 46m2 1253/23 víceúčelová stavba, zapsaný v KN, č. ev. 817, HPP 118m2. 3. Z uvedeného seznamu a katastrální mapy tedy vyplývá, že převážný charakter stávajících staveb této lokality jsou domy pro rekreaci. <b>V rámci návrhu plochy Metropolitního plánu tedy požadují zachování této aktuálně převažující funkce plochy, tedy podle článku 64 jako „Zastavitelná rekreační lokalita“.</b> Tento regulativ definuje stavební objekty v rámci PSP takto:					

„§ 69 PSP Stavby pro rodinnou rekreaci a zahrádkářské osady  
(1) Stavby pro rodinnou rekreaci smí mít nejvýše 80 m2 hrubé podlažní plochy a 2 nadzemní podlaží s výškou hlavní římsy do 6 m a s celkovou výškou do 8 m."  
4. V prvním návrhu MPP z 2018 byla takto tato plocha definována, tj jako Rekreační objekty.  
V druhém návrhu z 04/2022 je tato plocha přeřazena do typu Zahrádková osada, která dovolu je umístění objektů do 25m2 zastavěné plochy a HPP 50m2. Jak je vidět z výčtu objektů, polovina stávajících objektů by tak nesplnila regulativ pro HPP a převážná část objektů by nesplnila regulativ typu objektu (jde o rekreační objekty). Stávající objekty by tak byly umístěny v rozporu s Metropolitním plánem, jako jsou i teď v rozporu se stávajícím Územním plánem s plochou S06. Jistě není záměrem pořizovatele Metropolitního plánu stanovovat opět regulační plochy v rozporu s jejich aktuálním využíváním v území.  
Tento požadavek na úpravu MPP jsem konzultoval s ostatními vlastníky v lokalitě a rovněž souhlasí s tímto mým návrhem.

**Vzhledem k výše uvedenému tedy žádám, aby pozemky p.č. 1253/24, 1253/28, 1253/29 v katastrálním území Troja byly vymezeny (v Metropolitním plánu) dle aktuálně převažující funkce plochy, tedy podle článku 64 jako „Zastavitelná rekreační lokalita" jenž umožňuje stavby pro rodinnou rekreaci s nejvýše 80-tí m2 hrubé podlažní plochy a 2 nadzemní podlaží s výškou hlavní římsy do 6 m a s celkovou výškou do 8 m.**

2285 MHMP097OT08 Námitka MHMP097OT08 3008453 Nesouhlas

**Námitka k návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu)**  
Jako vlastník pozemků p.č. 1253/24, 1253/28, 1253/29 k. ú. Troja, Praha, podávám k návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu) tuto námitku:  
Území dotčené námitkou; pozemky p.č. 1253/24, 1253/28,1253/29katastrální území Troja  
**Žádám, aby pozemky p.č. 1253/24,1253/28, 1253/29 v katastrálním území Troja byly vymezeny (v Metropolitním plánu) dle aktuálně převažující funkce jako „Zastavitelná rekreační lokalita" jenž umožňuje stavby pro rodinnou rekreaci s nejvýše 80-ti m2 hrubé podlažní plochy a 2 nadzemní podlaží s výškou hlavní římsy do 6 m a s celkovou výškou do 8 m.**  
**1. Lokalita 283 Troja, část Masarykova čtvrť'**  
Oblast byla rozparcelovaná na 24 parcel a převedená soukromým majitelům za účelem zástavby rodinnými domy v 1946. Jednotlivé parcely byly zastavěny domy pro rekreaci, viz přiložená katastrální mapa, obvykle v provedení jako dřevostavba. Část objektů časem vyhořela a zanikla. Po vzniku Botanické zahrady v roce 1969 byla snaha vyvlastnit tyto parcely v její prospěch, což se obrazilo i v návrhu Územního plánu Prahy z roku 1999 zahnutím do plochy S06, k přičlenění parcel ale nedošlo. Lokalita je samostatně dopravně napojena na ulici Pod Havránkou, odkud je zásobována i sítěmi.  
**2. Jednotlivé rekreační objekty na parcelách:**  
1254/5 jednopodlažní rodinný dům, nezapsaný v KN, HPP 32m2  
1254/2 jednopodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, č. ev. 158, HPP 64m2  
1253/15 dvoupodlažní dům pro rekreaci, nezapsaný v KN, HPP 47m2  
1253/2 jednopodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, ev.č. 159, HPP 76m2  
1253/17 jednopodlažní dům pro rekreaci, nezapsaný v KN, e.č. 150, HPP 25m2  
1253/22 jednopodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, č. ev. 149, HPP 26m2  
1253/16 jednopodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, HPP 19m2  
1253/14jednopodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, HPP 31m2  
1253/24 dvoupodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, č. ev. 147, HPP 105m2 - -jsme vlastníci této nemovitosti  
1253/8 jednopodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, č. ev. 158, HPP 64m2  
1253/39 jiná stavba, zapsaná v KN, 39m2  
1253/20 dvoupodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, č. ev. 155, HPP 38m2  
1253/7 jednopodlažní dům pro rekreaci, nezapsaný v KN, HPP 35m2  
1253/6 dvoupodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, č. ev. 78, HPP 46m2  
1253/23 víceúčelová stavba, zapsaný v KN, č. ev. 817, HPP 118m2.  
3. Z uvedeného seznamu a katastrální mapy tedy vyplývá, že převážný charakter stávajících staveb této lokality jsou domy pro rekreaci.  
**V rámci návrhu plochy Metropolitního plánu tedy požaduji zachování této aktuálně převažující funkce plochy, tedy podle článku 64 jako „Zastavitelná rekreační lokalita".**  
Tento regulativ definuje stavební objekty v rámci PSP takto:  
„§ 69 PSP Stavby pro rodinnou rekreaci a zahrádkářské osady  
(1) Stavby pro rodinnou rekreaci smí mít nejvýše 80 m2 hrubé podlažní plochy a 2 nadzemní podlaží s výškou hlavní římsy do 6 m a s celkovou výškou do 8 m."  
4. V prvním návrhu MPP z 2018 byla takto tato plocha definována, tj jako Rekreační objekty.  
V druhém návrhu z 04/2022 je tato plocha přeřazena do typu Zahrádková osada, která dovolu je umístění objektů do 25m2 zastavěné plochy a HPP 50m2. Jak je vidět z výčtu objektů, polovina stávajících objektů by tak nesplnila regulativ pro HPP a převážná část objektů by nesplnila regulativ typu objektu (jde o rekreační objekty). Stávající objekty by tak byly umístěny v rozporu s Metropolitním plánem, jako jsou i teď v rozporu se stávajícím Územním plánem s plochou S06. Jistě není záměrem pořizovatele Metropolitního plánu stanovovat opět regulační plochy v rozporu s jejich aktuálním využíváním v území.  
Tento požadavek na úpravu MPP jsem konzultoval s ostatními vlastníky v lokalitě a rovněž souhlasí s tímto mým návrhem.

**Vzhledem k výše uvedenému tedy žádám, aby pozemky p.č. 1253/24, 1253/28, 1253/29 v katastrálním území Troja byly vymezeny (v Metropolitním plánu) dle aktuálně převažující funkce plochy, tedy podle článku 64 jako „Zastavitelná rekreační lokalita" jenž umožňuje stavby pro rodinnou rekreaci s nejvýše 80-tí m2 hrubé podlažní plochy a 2 nadzemní podlaží s výškou hlavní římsy do 6 m a s celkovou výškou do 8 m.**

2285 MHMPXPIXEWRY Námitka MHMP097OT08 3008453 Nesouhlas

**Námitka k návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu)**  
Jako vlastník pozemků p.č. 1253/24, 1253/28, 1253/29 k. ú. Troja, Praha, podávám k návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu) tuto námitku:  
Území dotčené námitkou; pozemky p.č. 1253/24, 1253/28, 1253/29katastrální území Troja  
**Žádám, aby pozemky p.č. 1253/24,1253/28, 1253/29 v katastrálním území Troja byly vymezeny (v Metropolitním plánu) dle aktuálně převažující funkce jako „Zastavitelná rekreační lokalita" jenž umožňuje stavby pro rodinnou rekreaci s nejvýše 80-ti m2 hrubé podlažní plochy a 2 nadzemní podlaží s výškou hlavní římsy do 6 m a s celkovou výškou do 8 m.**  
**1. Lokalita 283 Troja, část Masarykova čtvrť'**  
Oblast byla rozparcelovaná na 24 parcel a převedená soukromým majitelům za účelem zástavby rodinnými domy v 1946. Jednotlivé parcely byly zastavěny domy pro rekreaci, viz přiložená katastrální mapa, obvykle v provedení jako dřevostavba. Část objektů časem vyhořela a zanikla. Po vzniku Botanické zahrady v roce 1969 byla snaha vyvlastnit tyto parcely v její prospěch, což se obrazilo i v návrhu Územního plánu Prahy z roku 1999 zahnutím do plochy S06, k přičlenění parcel ale nedošlo. Lokalita je samostatně dopravně napojena na ulici Pod Havránkou, odkud je zásobována i sítěmi.  
**2. Jednotlivé rekreační objekty na parcelách:**  
1254/5 jednopodlažní rodinný dům, nezapsaný v KN, HPP 32m2  
1254/2 jednopodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, č. ev. 158, HPP 64m2  
1253/15 dvoupodlažní dům pro rekreaci, nezapsaný v KN, HPP 47m2  
1253/2 jednopodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, ev.č. 159, HPP 76m2  
1253/17 jednopodlažní dům pro rekreaci, nezapsaný v KN, e.č. 150, HPP 25m2  
1253/22 jednopodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, č. ev. 149, HPP 26m2  
1253/16 jednopodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, HPP 19m2  
1253/14jednopodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, HPP 31m2  
1253/24 dvoupodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, č. ev. 147, HPP 105m2 - -jsme vlastníci této nemovitosti  
1253/8 jednopodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, č. ev. 158, HPP 64m2  
1253/39 jiná stavba, zapsaná v KN, 39m2  
1253/20 dvoupodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, č. ev. 155, HPP 38m2  
1253/7 jednopodlažní dům pro rekreaci, nezapsaný v KN, HPP 35m2  
1253/6 dvoupodlažní dům pro rekreaci, zapsaný v KN, č. ev. 78, HPP 46m2  
1253/23 víceúčelová stavba, zapsaný v KN, č. ev. 817, HPP 118m2.  
3. Z uvedeného seznamu a katastrální mapy tedy vyplývá, že převážný charakter stávajících staveb této lokality jsou domy pro rekreaci.  
**V rámci návrhu plochy Metropolitního plánu tedy požaduji zachování této aktuálně převažující funkce plochy, tedy podle článku 64 jako „Zastavitelná rekreační lokalita".**

Tento regulativ definuje stavební objekty v rámci PSP takto:  
„§ 69 PSP Stavby pro rodinnou rekreaci a zahrádkářské osady  
(1) Stavby pro rodinnou rekreaci smí mít nejvýše 80 m2 hrubé podlažní plochy a 2 nadzemní podlaží s výškou hlavní římsy do 6 m a s celkovou výškou do 8 m.“  
4. V prvním návrhu MPP z 2018 byla takto tato plocha definována, tj jako Rekreační objekty.  
V druhém návrhu z 04/2022 je tato plocha přeřazena do typu Zahrádková osada, která dovoluje umístění objektů do 25m2 zastavěné plochy a HPP 50m2. Jak je vidět z výčtu objektů, polovina stávajících objektů by tak nesplnila regulativ pro HPP a převážná část objektů by nesplnila regulativ typu objektu (jde o rekreační objekty). Stávající objekty by tak byly umístěny v rozporu s Metropolitním plánem, jako jsou i teď v rozporu se stávajícím Územním plánem s plochou S06. Jistě není záměrem pořizovatele Metropolitního plánu stanovovat opět regulační plochy v rozporu s jejich aktuálním využíváním v území.  
Tento požadavek na úpravu MPP jsem konzultoval s ostatními vlastníky v lokalitě a rovněž souhlasí s tímto mým návrhem.

**Vzhledem k výše uvedenému tedy žádám, aby pozemky p.č. 1253/24, 1253/28, 1253/29 v katastrálním území Troja byly vymezeny (v Metropolitním plánu) dle aktuálně převažující funkce plochy, tedy podle článku 64 jako „Zastavitelná rekreační lokalita" jenž umožňuje stavby pro rodinnou rekreaci s nejvýše 80-tí m2 hrubé podlažní plochy a 2 nadzemní podlaží s výškou hlavní římsy do 6 m a s celkovou výškou do 8 m.**

2285	MHMPXPJ1IJV2	Námitka	MHMPXPJ1IJV2	3010772	Jiné
2285	MHMPXPJ1IJV2	Námitka	MHMPXPJ1IJV2	3010775	Nesouhlas

Účastník zastupuje 2 fyzické osoby - viz detail podání.

**Námitka k návrhu Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu)**

Jako vlastník pozemků p. č. 1608 a 1609 k. ú. Troja, Praha, podávám k návrhu **Územního plánu hlavního města Prahy (Metropolitního plánu)** tuto **námítku**:

Území dotčené námitkou: pozemky p. č. 1614, 1603 a 1691/13 katastrální území Troja

**Žádám, aby LOKALITA, kde se nachází pozemky p. č. 1614, 1603 a 1691/13 katastrální území Troja UMOŽŇNOVALA v Územním plánu hlavního města Prahy (Metropolitním plánu) realizaci 2 objektů LODĚNIC o přibližné zastavěné ploše jednoho objektu do 300m2, maximálně v celé lokalitě parku do 900 m2.**

Pro odůvodnění námitky nejprve rekapituluji vývoj věci. Hl. m. Praha plánuje již cca 10 let tzv. Park vodních sportů v Troji. Realizace spočívá ve vybudování nového vodního kanálu pro vodní slalom a jiné sporty. Vodní kanál se bude budovat i na místě mých pozemků p. č. 1608 a 1609 k. ú. Troja – bude je přetínat.

V minulých letech proběhla jednání s IPR, projektantem vodního díla i krajinářským ateliérem, který připravoval studii pro IPR, a dalšímu subjekty, aby se areál vodních sportů realizoval. Výsledkem těchto jednání byla shoda na tom, že jako vlastník uvedených pozemků jsem schopen směřit jejich část, která bude nezbytná k vybudování kanálu, a to za jinou část pozemků hl. m. Prahy, která k mým pozemkům přiléhá ze severu, přičemž budu moci využít blízkou polohu u kanálu k umístění malé loděnice, která zároveň bude bodem infrastruktury pro park vodních sportů.

V současné lze přepokládat, že se na základě uvedené směny stanu vlastníkem výše uvedených pozemků p. č. 1614, 1603 a 1691/13 katastrální území Troja, nyní se nacházejících ve vlastnictví Hlavního města Prahy. Za účelem uskutečnění níže uvedeného tedy žádám, aby tyto pozemky byly v Územním plánu hlavního města Prahy (Metropolitním plánu) vymezeny ve výše uvedeném rozsahu jako zastavitelná stavební plocha s rekreačním využitím – stavební blok, tj. například aby byly přičleněny k sousední zastavitelné stavební transformační ploše s rekreačním využitím 673 / Trojská brána (s adekvátním navýšením její kapacity).

V odůvodnění krycího listu lokality 846 je uvedeno: „1380/846/04 Plocha pro technickou infrastrukturu, 711/-/36 Vodní tok Park vodních sportů Praha. Jedná se o zábor pro nový sportovní areál – park vodních sportů, který je vymezen na základě stejnojmenné studie z roku 2011. Mělo by se jednat o nový vodní kanál, umělé rameno Vltavy. Záměr souvisí s dalšími postupnými úpravami Trojské kotliny, která je už dnes rekreačním zázemím centra města. V současnosti fungující vodní kanál v Troji je využíván k mnoha mezinárodním soutěžím a jedná se o špičkové sportoviště, ve veřejném zájmu je ho dále rozšiřovat a podporovat. Zábor zemědělské půdy není rozsáhlý a fakticky se nejedná o zemědělsky využitelné území – nachází se v aktivním záplavovém území říční nivy. Rekreační využití pro vodní sporty je jedním z mála vhodných způsobů, jak okraj řeky vůbec využít. Záměr je vymezen v platném územním plánu.“.

Plán parku vodních sportů je logickým sladěním zájmu sportovní veřejnosti i vrcholových sportovních klubů využít potenciál pro výstavbu nového kanoistického kanálu. Dle současného návrhu Metropolitního plánu však **není řešena ani současná kapacita loděnic a dalšího nezbytného zázemí vodních sportů, natož budoucí nezbytný nárůst této kapacity.**

**Připomínám, že Park vodních sportů bude koncentrovat velké množství návštěvníků a sportovců.** Již nyní jsou kapacity zázemí pro sportovce a návštěvníky, jakož i kapacity toalet, prodejních míst a dalšího nezbytného vybavení zcela nedostatečné. **Podle navrhovaného Metropolitního plánu je možné v této lokalitě realizovat loděnici či jiný objekt pro zajištění sportovní činnosti s maximální plochou 150m2, v celková ploše v rámci celého parku potom součet zastavěných ploch do max 300m2. Tyto plochy jsou naprosto nedostatečné a to zejména z důvodů:**

- **Současná kapacita pro sportovní kanoistické aktivity na existujícím kanoistickém kanále je již nedostatečná. Sportovní veřejnost která nemá možnost uskladnit lodě si vozí plavidla na střeše auta a pro je nutné udržovat zbytečně velké parkovací plochy u kanálu.**
- **Při výstavbě nového (druhého) kanoistického kanálu bude nezbytné odstranit několik menších skladů lodí které leží v plánované dráze nebo v jejím okolí – většinou jsou tyto objekty umístěny bez povolení.**
- **Při výstavbě nového (druhého) kanoistického kanálu ještě nadále naroste počet sportovní veřejnosti.**
- **Vznikem nového kanálu (jenž přestavuje podle odhadů investici kolem půl miliardy korun), bude nemožné využití pro širší okruh sportovní veřejnosti v případě, že nebude zajištěna skladovací kapacita, převlékárny, toaletní zázemí apod, v jejímž důsledku bude nutné aby si každá kanoista přivez loď autem (kajak nebo kánoj nelze převážet MHD nebo na kole), to ještě dále zvýší parkovací dopravní zátěž parku vodních sportů.**

- **Náš klub WWCC FROL spolupracuje s Armádním sportovním klubem DUKLA a předběžnými kapacitními propočty jsou potřeba zhruba 2 objekty loděnic po demolici menších objektů. Optimální dispozice loděnice je 10m x 30m – tedy 300m2, s 1-2 nadzemními podlažími. Je pravděpodobné, že v budoucnu bude jeden objekt realizován sportovními kluby a druhý objekt bude investicí města.**

Pro doplnění uvádím:

- v dnešní době není možné v okolí kanálu uskladnit kajak či jiné sportovní plavidlo, jsou dlouhé čekací listiny na toto „privilegium“,
- současné loděnice USK a HG sport jsou nedostatečné
- obě loděnice jsou z povodňového hlediska nevhodně umístěné v zóně vysokých průtokových rychlostí při povodních
- HG sport je navíc daleko od protipovodňového valu, tedy již při 1 povodňovém stupni je izolován od možnosti přístupu a možnosti záchranných prací
- proto jsou v oblasti zřizovány (a tolerovány) stavby na černo, různé stavební buňky, maríngotky apod.
- **vybudováním nového kanoistického kanálu budou odstraněny některé objekty, kde jsou skladovány lodě a fungují jako drobná klubová zařízení.**

Možností řešení je umístění nezbytného zázemí (loděnice) v Parku vodních sportů na uvedených pozemcích, k čemuž:

- byla vypracována analýza proudění v různých povodňových situacích,
- bylo prokázáno, že v místě, kde val tvoří odskočení (nad tubusy tunelu), je příznivá lokalita, ve které jsou rychlosti proudění zanedbatelné,
- bylo prokázáno, že v místě, kde val tvoří odskočení (nad tubusy tunelu), je příznivá lokalita, ve které jsou rychlosti proudění zanedbatelné
- v letech 2016 - 2021 byla provedena změna ÚP č. 2821, která již tuto lokalitu měnila na funkční využití SO1-3.

Proto žádám o úpravu Metropolitního plánu tak, aby bylo v budoucnosti možné v daném místě umístit objekty sportovní infrastruktury (loděnice ad. zázemí vodních sportů), kde by bylo koncentrováno veškeré (v současnosti provizorní, nedostatečné a povodňové riziko zvyšující) nezbytné zázemí pro navrhovaný park vodních sportů.

**Vzhledem k výše uvedenému tedy žádám, aby LOKALITA kde se nacházejí pozemky p. č. 1614, 1603 a 1691/13 v katastrálním území Troja nebyly v Územním plánu hlavního města Prahy (Metropolitním plánu) vymezeny jako nestavební, ale aby umožňovali umístění loděnice (sportovního klubového zařízení) o ploše 300 m2 s dvěma nadzemními podlažími.**

**Připomínka k Metropolitnímu plánu**

Nesouhlasím se změnou transformační plochy 411/283/2030 /Troja na transformační zastavitelnou plochu s obytným využitím a požaduji změnu využití tohoto území jako nestavební transformační plochu, vymezenou s cílem pro vznik městského parku.

Nezbytnou funkcí Metropolitního plánu je prevence a ochrana veřejnosti a staveb před možnými riziky, minimalizace povodňových škod a ochrana před vlivem extrémních teplot.

Dne 18.7.2017 byl Radou hl. m. Prahy schválen dokument „Strategie adaptace hl. m. Prahy na změnu klimatu“, který uvádí: „Podle dosud provedených výzkumů se předpokládá, že na území Prahy bude docházet k výrazným změnám v rozložení srážek, i když se neočekává zvýšení srážkových úhrnů. Stále častěji bude docházet k tzv. meteorologickým extrémům, tj. k přívalovým deštům a povodním nebo se naopak budou vyskytovat delší bezesrážková období s častějším a delším obdobím sucha. Četnost výskytu extrémních srážek se za posledních 50 let zvýšila téměř v celé Evropě, tento trend je očekávaný i během 21. století .Z hlediska povodní lze v budoucnu očekávat zvýšení dopadů říčních povodní v západní a střední Evropě , a to jak v kontextu škod, tak i počtu postižených osob. Česká republika je také v rámci Evropské unie jednou z nejohroženějších zemí co do rozsahu potenciálně zaplavených a povodněmi ohrožených měst. Dokument zpracoval Ústav výzkumu globální změny AV ČR, v.v.i. (CzechGlobe) ve spolupráci s IPR Praha a OCP MHMP.

Na základě tohoto dokumentu byl vypracován „Implementační plán Adaptační strategie hl. m. Prahy na klimatickou změnu na roky 2018-2019“, který schválila Rada hl. m. Prahy 26.6.2018. Ten podrobněji rozpracovává jednotlivé kroky vedoucí k realizaci vybraných adaptačních opatření ve spolupráci se zainteresovanými subjekty hlavního města Prahy a Institutu plánování a rozvoje.

První dva body v části „Hlavní a specifické cíle Strategie adaptace hl. m. Prahy na klimatickou změnu a návrh adaptačních opatření“ jsou:  
A/ Snižovat dopady extrémních hydrologických jevů přívalových dešťů, povodní a dlouhodobého sucha na území hl. m. Prahy a ve volné krajině metropolitní oblasti.

K tomuto cíli se uvádí:  
„V minulosti (1830-2013) bylo hlavní město Praha zasaženo řadou velkých povodní na řece Vltavě. Po povodni v roce 2002 byla v Praze vybudována protipovodňová ochrana, která v současnosti pomáhá chránit životy a majetek obyvatel Prahy. V budoucnu lze očekávat zvýšení dopadů říčních povodní v západní a střední Evropě (a tedy i v České republice). Pro efektivní omezení následků povodní je zásadní prevence:  
- integrované plánování sídelních celků, důsledné snižování potenciálu povodňových škod v záplavových územích příprava a aktualizace povodňových plánů, předpovědní systémy, lokální výstražné systémy - operativní krizový management, technická protipovodňová opatření v intravilánu a související prvky systému ochrany obyvatelstva.

Doporučené postupy ochrany před povodněmi na dalších tocích na území hl. m. Prahy:  
- analyzovat a podpořit úpravy a projekty zvyšující protipovodňový efekt krajiny na území hl. m. Prahy a na celém povodí toků v metropolitní oblasti.

- Provéřit realizaci malých vodních nádrží (retenčních i akumulačních) v horních částech povodí drobných vodních toků na území hl. m. Prahy a okolí tam, kde je to efektivní, a tuto realizaci podpořit. Podpořit revitalizaci stávajících malých vodních nádrží.

- Bránit zastavování ploch v záplavových územích“.

V povodňových mapách je plocha v současnosti vedeno jako záplavové území neprůtočné. Před rokem 1989 byla zpracována studie o protipovodňová hráz. V roce 2002 nad ní byly 2 metry vody. Následně byla vypracována další studie a hráz se zvýšila na kulminační hladinu z roku 2002 + 30 cm. V roce 2013 nechybělo mnoho a oblast by byla zatopena znovu. Byla připravena evakuace obyvatel oblasti. A to při průtoku 3040m³/s oproti 5160m³/s z roku 2002. Díky zvýšené hrázi by mělo vzniklé jezero násobný obsah a nemovitosti by stály ve vodě déle.

I po dobudování protipovodňového válu nám pojišťovny vysoké pojistné nesnížily, některé pojišťovny zde vůbec nepojišťují.

Dle mé osobní a reprodukovatelné zkušenosti má území silný pískový podklad. Ještě na pozemcích v ulici Trojská v okolí úřadu Městské části Troja se v necelých 4 metrech pod povrchem v pískové vrstvě trvale drží hladina vody z Vltavy. Oblast evidentně funguje s řekou jako spojené nádoby. Při povodni v roce 2002 byla zahrada pod tzv. „Sokolskou cestou“ (Parcela st. 403 v k.ú. Troja) zaplněna vodou, ještě než voda přesáhla původní protipovodňovou hráz.

Družstevní dvoudomky v Trojské ulici původně s možností zaplavení počítaly a měly průtočná, neobytná přízemí. Dnes jsou všechna přízemí vyzděná a obytná. Domy z pozdější doby tato omezení již neměla vůbec.  
Po povodni v roce 2002 se úřady předháněly v tvrzeních, jakou obrovskou chybou a nezodpovědností bylo povolovat v této oblasti výstavbu. V oblasti Trojského zámku byla pod vodou i část prvního obytného areálu. Přesto byl po povodni areál dostavěn a vedle něj vznikl další. V roce 2013 by byl při srovnatelné povodni tedy zaplaven téměř dvojnásobek domů. V současné době je ve stejných místech dostavěn třetí areál "Panský statek". I když budou budovy stavebně lépe připravené na zaplavení, na fasádách, rozvodech, vnitřních vybaveních atd. rozhodně nemalé škody vzniknou. Osobně jsem ještě 8 let po povodni tahal z husích krků rozvodů TV vodu a bahno. Zastavění plochy

by přispělo hmotou nových domů k rychlejšímu zatápění lokality a tím vyšších škodách na stávajících domech. Navíc je část každé výstavby veřejná, tudíž veřejný bude i náklad, za který se budou škody odstraňovat a díky němuž si občané nebudou moci nakoupit potřebnější služby.

Z pozice obyvatele a spolumajitele domu v této oblasti, který měl během minulých 20. let (2002 a 2013) již dvakrát sbaleny nejnútnejší věci a čekal na pokyn k evakuaci, mi přijde naprosto nezodpovědné a trestuhodné, že někdo navrhuje v této oblasti stavět a nahánět do takové nejistoty a hrozcích škod další stavebníky. Ale ono půjde nejspíše o nové majitele bytů, až bude tato plocha vysoutěžena a developersky vytěžena villadomy. Nikomu tento zážitek nepřeji, na našem domě dosáhla hladina do výše 5 metrů. Čekání až opadne voda a strach, jestli statik dům nenechá zbořit. Poté nekonečné brození bahnem, vyklízení všeho, co v domě bylo, špína smrad... Do domu jsem se vrátil až po 3 letech rekonstrukce a sanace. Několik obyvatel Troje takové štěstí nemělo a nemovitosti přišli.

Tvrzení, že oblast je díky válu dostatečně ochráněná před povodní, je zavádějící. Oblast je chráněná pouze za stejných nebo lepších podmínek než v roce 2002. A ty se bohužel mění k horšímu. Jednak zvyšujícím se rizikem díky klimatické změně, ale i snižující se propustností půdy a neustálým zastavováním okolních záplavových oblastí. Příkladem je hmota kancelářského komplexu na území bývalé Prefy, která se nemůže neprojevit zvýšením hladiny a zhoršením průtoku. Dalším příkladem je projekt Prague Marina II v pražských Holešovicích, přímo v původně průtočné zátopové oblasti.

Nemovitosti se nestaví na 10 let, pokud se oblast zastaví, budou zde trvale. Po další takovéto katastrofě nemovitosti v oblasti nikdo nepojistí, majitelé nebudou mít pohotové peníze na opravy a z oblasti se může na dlouhou dobu stát „mrtvé město"! V žádném materiálu není uvedeno, že je zaplavení vyloučeno, všude se jen lícituje s mírou rizika. Analýza historické řady časového rozložení povodní a z ní počítané pravděpodobnost velikosti a frekvence povodní není pro budoucnost použitelná a to právě pro již nepopíratelné klimatické změny. Vývoj se pouze odhaduje.

Z výše uvedeného je zřejmý závěr, že se stále opakují a budou opakovat stejné chyby. V srpnu 2002 způsobila povodeň v Praze 25 miliard korun přímých ekonomických škod, bylo evakuováno 50 tisíc lidí. Přesto se v záplavových územích dále staví. Tlak developerů zřejmě dovolil zapomenout/ efekt ustupující povodňové paměti /, a v roce 2013 byly zaplaveny novostavby villadomů na Libeňském ostrově - viz příloha. Jejich nabídkové materiály se o riziku zaplavení samozřejmě nezmiňují.

Jediné platné řešení je prostě v záplavových územích další obytnou výstavby nepovolit a vytvořit legislativu pro osobní odpovědnost úředníků a stavebních úřadů. Zároveň zakotvit povinnost prodávajícího, upozornit na rizika záplavové oblasti a uvést historii zaplavování pozemku.

Zastavování této plochy 411/283/2030 /Troja není nutné, rozhodně nevytrhne Prahu z bytové nouze, naopak tvůrci Metropolitního plánu osvědčí vzhledem k výše uvedeným rizikům svoji roli řádného

hospodáře. Plochu lze využít pro rekreační využití pro tisíce nových obyvatel z nové zástavby oblasti Nové Bubny a odlehčení již tak přeplněné Stomovky.

B/ Zlepšovat mikroklimatické podmínky v Praze a snižovat negativní vliv extrémních teplot, vln horka a městského tepelného ostrova na obyvatele Prahy. Text uvádí „V zastavěných částech města je velké množství povrchů, které absorbují sluneční záření a kumulují teplo (například asfalt a beton). Maximální denní teplota těchto povrchů, pokud nejsou zastíněny, může i v našich klimatických podmínkách během letních měsíců dosahovat více než 50 °C. Rozdíl oproti povrchům schopným vázat a uvolňovat vodu tak může přesáhnout několik desítek stupňů Celsia (například rozdíl mezi teplotou vodní hladiny a teplotou povrchu asfaltového parkoviště). Vlivem zvýšené absorpce slunečního záření se v zastavěných oblastech více akumuluje teplo, což vede ke vzniku městského tepelného ostrova. Teplo, jež se v zastavěných oblastech akumuluje během dne, v noci vyzařuje a ohřívá své okolí. Tím dále zesiluje negativní účinky. Negativní dopady vysokých teplot, městského tepelného ostrova a vln horka lze zmírňovat pomocí opatření blízkých přírodě s využitím zelené infrastruktury. Zelená infrastruktura, tvořená všemi druhy zeleně, které jsou navzájem funkčně propojeny pomocí zastínění a evapotranspirace přirozeně ochlazuje své okolí. Ochlazující účinek je nejvyšší u dřevin a zvláště u stromů“. Podle Strategické analýzy patří Praha 7, mezi nejvíce ohrožené zvýšenými teplotami v letních obdobích. Zelené plochy Stromovky, ale i plochy 411/283/2030, přispívají k ochlazování území. Zastavění plochy domy a jejich obslužnými komunikacemi jde přímo proti tomuto implementačnímu cíli. Návrh metropolitního plánu navrhuje masivní zástavbu ploch 161/Pelc Tyrolka a 070/Nové Bubny s výškovým omezením věží 12 až 18 podlaží. Zeleň má dramaticky ustoupit výstavbě. Nový projekt Bubenče zahrnuje obrovské území táhnoucí se od Nádraží Holešovice podél ulice Argentinská až k nábřeží Kpt. Jaroše. Přispěje to k dalšímu oteplení celé oblasti. Plocha 411/283 zůstane jednou z posledních oblastí přispívající k ochlazení oblasti a izolaci stávající trojské zástavby. Současně může poskytnout rekreační využití pro tisíce nových obyvatel z nové zástavby.

Závěr: Návrh zastavitelnosti tohoto území se mi jeví neslučitelný s oběma výše uvedenými cíli Implementačního plánu. Nesouhlasím se změnou záplavového území - transformační plochy 411/283/2030 /Troja na transformační zastavitelnou plochu s obytným využitím a požaduji změnu využití tohoto území jako nestavební transformační plochu, vymezenou s cílem pro vznik městského parku.

Obrazové přílohy k připomínce k Metropolitnímu plánu  
Obr.1 Srovnání regulativů ve stávajícím územním plánu a v Metropolitním plánu, záplavové zóny a průtoky povodní Chuchle  
Obr.2 Trojská ulice , zaplavené domy a škody na domech - srpen 2002  
Obr.3 Libeň 2013 / zdroj : Lidovky luxusní byty spláchla voda“/  
Obr.4 Troja 2013  
Obr.5 Průliv vybagrovaný vodou přes Císařský ostrov před čističkou 2013, demonstrace síly vodního toku.  
Obr.6 Vltavský břeh v okolí Přefy při povodni v r. 2013

**Připomínka k textové části návrhu metropolitního plánu:**  
Požaduji změnu čl. 165, či dalších ustanovení tak, aby bylo vhodným způsobem umožněno vymezit plochy nebo koridory, v nichž bude rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, jak to stanovuje §43, odst. 2 stavebního zákona.

Metropolitní plán výslovně v čl. 165 stanovuje, že zástavba na žádném území nebude podmíněna pořízením územní studie nebo regulačního plánu - podrobnější koncepce rozvoje území. To je rizikové zejména v rozvojových a transformačních oblastech, V Troji zejména pro oblast transformační plochy 411/283/2030 /Troja. Domnívám se, že vzhledem k limitům v Návrhu metropolitního plánu a při podmínkách stanovených článkem 165 je to příprava na „vysoutěžení“ a developerské vytěžení plochy.

2286	MHMPP098BH1N	Připomínka	MHMPP098BH1N	3008456	Nesouhlas	
2287	MHMPPO9N9OT1	Připomínka	MHMPPO9N9OT1	3008458	Souhlas	Jako spolumajitelka pozemku parcelní číslo 403 v katastrálním území Praha 7 - Troja č. 730190 o výměře 4858 m2 vám sděluji můj souhlas s využitím pozemku dle návrhu v Metropolitním plánu k výstavbě dvoupodlažních domů, vyřešil by se tím i přístup k tomuto pozemku, který po mnohaletých žádostech stále nemáme.
2287	MHMPXPJ0LDHK	Připomínka	MHMPPO9N9OT1	3008458	Souhlas	Jako spolumajitelka pozemku parcelní číslo 403 v katastrálním území Praha 7 - Troja č. 730190 o výměře 4858 m2 vám sděluji můj souhlas s využitím pozemku dle návrhu v Metropolitním plánu k výstavbě dvoupodlažních domů, vyřešil by se tím i přístup k tomuto pozemku, který po mnohaletých žádostech stále nemáme.
2288	MHMPXPJ2028L	Námítka	MHMPXPJ2028L	3008463	Nesouhlas	I.

**Námítka č. 1**  
Podatel namítá nesouhlas s navrženou výškovou regulací v lokalitě 268/Újezd u Průhonic – rozvojová plocha 413/268/2336

**Území dotčené námitkou:**  
zastavitelná rozvojová plocha 413/268/2336 - Újezd u Průhonic (268)

Stávající ÚPSÚ v lokalitě 268/Újezd u Průhonic – rozvojová plocha 413/268/2336 v současnosti stanoví pro plochy OB a SV, kód míry využití plochy B až D.

V rámci návrhu MPP jsou všechny pozemky v lokalitě 268/Újezd u Průhonic – rozvojová plocha 413/268/2336 zahrnuty do zastavitelné stavební plochy. Metropolitní plán v hlavním výkresu struktury Z02 a schématu výškové regulace S03 zakresluje u celé lokality výškovou regulaci pro novou zástavbu – regulovaný počet nadzemních podlaží 2. Dle čl. 98 textové části Metropolitního plánu je pro hodnotu 2 stanoveno rozmezí podlažnosti 1–2 regulovaných nadzemních podlaží (RNP).

Podatel s uvedenou výškovou regulací pro novou zástavbu na pozemcích v lokalitě 268/Újezd u Průhonic – rozvojová plocha 413/268/2336 zásadně nesouhlasí, neboť tato regulace by měla zásadní negativní vliv na obchodní a stavební záměry podatele. Navržené řešení (omezení výškové regulace pro novou zástavbu na hodnotu 2) představuje zcela nepřiměřený a neodůvodněný zásah do jeho vlastnického práva, který nemá žádné opodstatnění. Navržené řešení výrazně omezí vlastnické právo podatele a znemožní realizaci jeho záměrů a využití pozemků zamýšleným způsobem. Takovéto řešení přitom není v souladu se zákonem a judikaturou správních soudů ohledně proporcionality a minimalizace zásahů a jedná se o zásadní zásah do vlastnických práv podatele.

Pořizovatel přitom svůj postup dostatečně a řádně neodůvodnil. Omezení využití daných pozemků podatele takovým způsobem, že zde v podstatě není možné realizovat plánovanou výstavbu není podle podatele možné považovat za přiměřené řešení, které by bylo v souladu se zásadou minimalizace zásahu do práv.

S ohledem na výše uvedené podatel požaduje zachování současných koeficientů a zařazení pozemků podatele do struktury, která svými koeficienty zastavitelnosti a podlažností odpovídá dosavadnímu stavu, tj. přefadit rozvojovou plochu 413/268/2336 z vesnické struktury (05) do Heterogenní struktury (04). a změnit limit podlažnosti ze 2 NP na 4NP.

2288	MHMPXPJ2028L	Námítka	MHMPXPJ2028L	3008465	Nesouhlas	
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------	--

II.

**Námítka č. 2**  
Podatel namítá neurčitost a nejednoznačnost návrhu MPP

**Území dotčené námitkou:**  
Celé správní území hl. města Prahy.

Návrh MPP je prezentován v měřítku 1:5000 a hranice jednotlivých ploch proto nejsou dostatečně určité, když nejsou definovány lomové body v souřadnicích a územní plán není zakreslen na podkladu katastrální mapy způsobem, který by byl určitý a jednoznačný. Pro porovnání – aktuální územní plán z roku 1999 umožňuje přiblížení až do měřítka 1:200, tzn. je 25x přesnější. Neurčitost a z toho plynoucí nejednoznačnost výkresů je pak zvláště patrná na hranicích zastavitelných a nezastavitelných území, kde masivní ohrazení zastavitelného území znemožňuje určit a rozpoznat hranice pozemků. Podobnou neurčitost a nejednoznačnost přinášejí zákresy značek v mapách (např. záchytná / retenční nádrž), když umístění značky do výkresu s měřítkem 1:5000 je natolik neurčitě, že znemožňuje určit jakých vlastníků se omezení dané umístěním dané infrastruktury dotýká. Tato neurčitost vede k nejistotě vlastníků pozemků a je schopna přivodit jim újmu, pokud se nebudou v rámci námitek bránit vůči všem alternativám, které z nepřesných a neurčitých zákresů mohou teoreticky vzejít.

2288	MHMPXPJ2028L	Námítka	MHMPXPJ2028L	3008466	Nesouhlas
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------

**Námítka č. 3**

Podatel namítá diskriminaci vlastníků v Krajinném rozhraní a „Přípraží“

**Území dotčené námitkou:**  
Celé správní území hl. města Prahy.

Návrh MPP zavádí koncepci dostřednosti Prahy. Touto koncepcí dochází k umělému dělení hl. m. Prahy (jejíž hranice jsou definovány zákonem) na Prahu a „Přípraží“. K oddělení je pak používáno tzv. krajinné rozhraní, což je území, které má oddělit otevřenou krajinu a zástavbu. Záměrem má být zabránit srůstání města a jednotlivých sídel v „Přípraží“ (viz. čl. 21 odst. 3 textové části MP). Tento záměr a potažmo celá koncepce však výrazně diskriminuje vlastníky pozemků v „Přípraží“ a ještě více pak v krajinném rozhraní. V rámci jedné obce tak záměr a koncept MPP vytváří vlastníky třech kategorií – vlastníky pozemků v Praze, vlastníky pozemků v „Přípraží“ a vlastníky pozemků v krajinném rozhraní. Návrh MPP tak fakticky skrze územní plán vytváří nové hranice obce, které nikdy neexistovaly právně, v povědomí laické veřejnosti, natož pak v povědomí odborné veřejnosti. Žádný znalec, finanční ústav, nebo správní úřad nikdy nerozlišoval v Prahu tímto diskriminačním způsobem. „Přípraží“ je v rámci MPP primárně definováno tzv. „vesnickou strukturou (05)“ a „strukturou zahradního města (06)“, která vlastníky pozemků významně omezuje, aniž by byl takový diskriminační postup odůvodněn. Nejvíce jsou diskriminováni vlastníci pozemků v krajinném rozhraní a volně krajinně, jejichž pozemky se stávají fakticky nezastavitelnými a z hlediska budoucího rozvoje tudíž prakticky nevyužitelným. Majetek těchto vlastníků je tak použit k veřejnému záměru města a na jejich úkor jsou zvýhodněni všichni ostatní, zejména ale vlastníci pozemků v „Praze“. Vymezení „Přípraží“ je nadto definováno v rámci AZÚR 5, které dosud nebyly schváleny. Samotný název „Přípraží“ vytváří pocit menší hodnoty oproti označení „Praha“ a je proto způsobilý zapříčinit cenový chaos, který se zdaleka nedotkne pouze vlastníků pozemků, ale zasáhne nepochybně do navazujících obchodních a finančních vztahů (např. hypoték), kdy reálně hrozí, že finanční ústavy budou považovat pozemky v „Přípraží“ za méně hodnotné a mohou požadovat dozajištění. Zavedení pojmu „Přípraží“ je excesivní a neodůvodněný zásah do majetkových práv, který není odůvodněn a je v rozporu se zásadami proporcionality a minimalizací zásahu do vlastnických práv.

**Námítka č. 4**

Podatel namítá nezákonnost návrhu MPP pro rozpor s nadřazenou dokumentací

**Území dotčené námitkou:**  
Celé správní území hl. města Prahy

Návrh MPP musí být dle § 43 stavebního zákona v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, musí tedy vycházet z aktualizovaných Zásad územního rozvoje hl. města Prahy (dále jen „ZÚR“). Návrh MPP je však veřejně projednáván, aniž došlo ke schválení Aktualizace č. 5 (dále jen „AZÚR“, z níž však návrh MPP obsahově vychází (mj. v případě krajinných rozhraní). O pořízení návrhu MPP bylo rozhodnuto v roce 2012, dne 27. 6. 2018 proběhlo společné jednání o návrhu MPP a současně ve stejném období byla dne 14. 6. 2018 usnesením Zastupitelstva hl. m. Prahy schválena zpráva o uplatňování ZÚR. Fakticky tak již od roku 2018 probíhalo souběžné pořizování AZÚR a metropolitního plánu. Tento stav byl zhojen až v roce 2021, kdy Zastupitelstvo hlavního města Prahy usnesením ze dne 18. 3. 2021, č. 25/15, schválilo postupem dle § 8 odst. 2 stavebního zákona souběžné pořízení Aktualizace č. 5 Zásad hl. m. Prahy s novým územním plánem hl. m. Prahy (metropolitním plánem). Tento postup je však dle podatele v rozporu se zásadou předvídatelnosti, protože pojmy a kategorie v území, použité v návrhu MPP budou až následně schváleny v nadřazené dokumentaci (AZÚR), tedy nejprve bude veřejně projednán MPP, aby teprve poté byly vydány AZÚR 5. Takový postup však odnímá účastníkům právo na ochranu před nesprávným úředním postupem zadavatele i pořizovatele AZÚR 5, protože ty v době projednání návrhu MPP nebudou platné, byť návrh MPP z těchto neplatných AZÚR 5 vychází. Návrh MPP musí být v souladu s nadřazenou územně-plánovací dokumentací (ZÚR), což evidentně není.

**Námítka č. 5**

Podatel namítá nepřipustnou kumulaci rolí pořizovatele a schvalovatele MPP

**Území dotčené námitkou:**  
Celé správní území hl. města Prahy.

Při pořizování MPP dochází k nepřipustnému souběhu rolí pořizovatele a schvalovatele MPP, a to skrze osobu Doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka. Pan architekt Hlaváček je od listopadu 2018 nejen 1. náměstkem primátora hl. m. Prahy, ale současně členem Rady hl. m. Prahy pro oblast územního rozvoje a územního plánu, životního prostředí, infrastruktury a technické vybavenosti a samozřejmě členem Zastupitelstva hl. m. Prahy. Pan architekt Hlaváček je zároveň osobou, která byla zodpovědná za pořizování MP, když byl až do září 2016 ředitelem Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, kde bylo zpracování MPP jeho hlavním úkolem. Územní plánování obecně (a územní plán Prahy speciálně) je natolik odbornou činností, že není reálně očekávat, že by role zastupitelů, kteří nejsou odborníci v této disciplíně byla „rovnocenná“. Členové kolektivních orgánů v takové záležitosti pochopitelně spoléhají na stanovisko odborníka, kterým pan arch. Hlaváček bezpochyby je. Nicméně tato jeho odbornost s sebou nese i nepochybnitelný fakt, že v rámci Zastupitelstva není „jedním hlasem z 65“. Naopak jeho role a postavení v orgánech obce je v této specifické záležitosti natolik výrazná, že jeho názor (návrh, souhlas) bude rozhodující pro výsledek rozhodování celého kolektivního orgánu. Tento souběh rolí znamená významné ohrožení nezávislosti při schvalování MPP, když pan architekt Hlaváček z podstaty věci nebude nestranným za situace, kdy bude schvalovat svou vlastní několikaletou práci. Bývá nikoliv neobvyklou praxí, že se osoby, které se nacházejí ve „střetu zájmů“ vyloučí z projednávání a hlasování.

**Námítka č. 6**

Podatel namítá nesrozumitelnost a neurčitost návrhu MPP

**Území dotčené námitkou:**  
Celé správní území hl. města Prahy

Metropolitní plán je nepochybně dokument, který zasahuje do majetkových práv vlastníků pozemků. Prostřednictvím povoleného využití území (pozemku) fakticky určuje tržní cenu pozemku. Jako obecně závazný dokument, který zasahuje do cizích majetkových práv pak musí splňovat zákonné požadavky na jednoznačnost, srozumitelnost a určitost právního úkonu. Podle konstantní judikatury je právní úkon nesrozumitelný, jestliže ani jeho výkladem nelze – objektivně posuzováno – zjistit, jaký obsah jím měl být vlastně vyjádřen. Neurčitý je pak právní úkon, kde vyjádření projevu je sice srozumitelné, avšak neurčitý je jeho obsah. Objektivně pochopitelný je pak právní úkon tehdy, může – li jej „typický adresát úkonu“ bez rozumných pochybností o obsahu odpovídajícím způsobem vnímat. Návrh MPP je prezentován způsobem umožňujícím dálkový přístup a je možné stáhnout všechny jeho části – grafické, textové i odůvodnění. Jedná se však o 22 GB dat, rozdělených do stovek souborů, které jsou přehledné a srozumitelné jen zdánlivě. Typický adresát (vlastník pozemku) tedy nedostává budoucí závaznou právní normu zpracovanou způsobem, který by byl pro něj srozumitelný a určitý bez toho, aby si najal specialisty na územní plánování. V rámci této námítky je potřeba vzít v úvahu časové hledisko, tzn. kolik času měl k dispozici zpracovatel MPP (zadání v roce 2012) a kolik času mají dotčení vlastníci (od 26.4.2022 do 30.6.2022, tedy 65 dnů.) Nesrozumitelnost a neurčitost podkladů znemožňuje adresátům účinnou obranu jejich majetkových práv.



2288	MHMPXPJ2028L	Připomínka	MHMPXPJ2028L	3008472	Nesouhlas	<p>Návrh MPP spolu s přípravou novelou stavebního zákona zavádí na trhu kolosální nejistotu, která je zvýrazněna průměrnou délkou územního/stavebního řízení v Praze. Pokud ani profesionálové nejsou schopni odhadnout, kdy vstoupí MPP v platnost, resp. co se stane, pokud Praha nebude mít nový územní do konce roku 2025 (viz. navrhovaný § 322 odst. 4 stavebního zákona), pak je otázkou, do jaké míry může s návrhem MPP pracovat běžná veřejnost. Návrh MPP jistě nemá být dokumentem určeným pouze pro specialisty na územní plánování. Pokud se pořizovatel MPP rozhodl vypracovat zcela nový územní plán (nová grafika, terminologie, koncepce, vrstvy) pak měl postupovat adresně a upozornit dotčené vlastníky, jak MPP do jejich majetkových práv konkrétně zasahuje. V rámci téměř 10ti let příprav nepochybně byl prostor zpracovat adresné porovnání stávajícího a nového ÚP a vlastníky adresně oslovit. V rámci poskytnutých 65 dnů není běžný adresát (majitel pozemku) schopen vzhledem k nesrozumitelnosti a neurčitosti podkladů svá majetková práva hájit.</p> <p><b>Námítka č. 7</b> Podatel namítá neurčitost základní koncepce návrhu MPP</p> <p><b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy</p> <p>V čl. 10 textové části návrhu MPP je definováno deset tezí MPP, přičemž většina z nich je natolik obecná a bezobsažná, že jejich budoucí výklad nutně přinese nepředvídatelnost a různý výklad ze strany orgánů samosprávy. Vedle obecnosti chybí i odůvodnění ve směru k dotčeným vlastníkům pozemků, jako kdyby vlastníci pozemků byli až tou poslední kategorií, o kterou v územním plánování jde. Nepředvídatelnost MPP vyplývá i z rozlišení ploch, když návrh MPP v zásadě rozlišuje pouze tři kategorie zastavitelných lokalit (obytná, rekreační a produkční). Každý adresát má v důsledku tohoto návrhu mnohem menší šanci předvídat, co se v příslušném území (lokalitě) bude fakticky nacházet.</p> <p><b>Námítka č. 8</b> Podatel namítá absenci přezkoumatelného odůvodnění návrhu MPP</p> <p><b>Území dotčené námitkou:</b> Celé správní území hl. města Prahy</p> <p>Odůvodnění MPP není přezkoumatelné, když neposkytuje srozumitelný podklad a odůvodnění zejména pak pro zvolenou koncepci dostřednosti a z ní plynoucí dělení majitelů pozemků na majitele v Praze, Přípraží, Krajinném rozhraní a Otevřené krajině. Není zejména přezkoumatelně odůvodněna koncepce Přípraží (s převážně navrhovanými strukturami „vesnická (05)“ a „zahradní město (06)“), která je v rozporu s koncepcí Modernistického města. Zcela chybí odůvodnění, proč by měli být nepřiměřeně omezováni vlastníci pozemků v Přípraží, když MPP současně respektuje a přijímá modernistickou zástavbu, která se v četných případech nachází za hranicemi krajinného rozhraní.</p> <p><b>III.</b></p> <p><b>Podatel uplatňuje námitky proti textové části návrhu MPP</b></p> <p><b>Území dotčené námitkami:</b> Celé správní území hl. města Prahy.</p> <p>A) Územní plán obce (ÚPO) je vydáván formou opatření obecné povahy (viz. ust. § 172 a násl. SR). Jeho text musí být jasný, srozumitelný a neměl by připouštět různé varianty výkladu. Z tohoto hlediska je celá textová část MPP nesrozumitelná, komplikovaná a nejednoznačná.</p> <p><b>Navrhujeme text kompletně přepracovat za účelem zjednodušení a zpřehlednění.</b></p> <p>B) <u>čl. 3, odst. 3) MPP</u> Článek definuje pojem „jiná stavba“ tak, že pro účely MPP se tímto rozumí mimo budov všechny stavby, zařízení a opatření ve smyslu stavebního zákona. Ve SZ je použit termín „stavba“ bez dalších přívlastků. Stavbu definuje jako „... veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí dobu jejího trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnicí funkci stavby. Stavba, která slouží reklamním účelům, je stavba pro reklamu“.</p> <p><b>Navrhujeme sjednotit pojmy v MPP s pojmy v StZ.</b></p> <p>C) <u>Čl. 5 odst. 1 písm. l) a m) závazné části MPP</u> Uvedená ustanovení definují termíny „stavební blok“ a „nestavební blok“, přičemž stavební blok slouží <i>převážně</i> pro stavební účely, naproti tomu nestavební blok je určen <i>převážně</i> pro nestavební účely.</p> <p><b>Je opakovaně užit neurčitý výraz „převážně“, což vede k nejednotnému výkladu. Je třeba stanovit jasný výklad/pojem.</b></p> <p>D) <u>Termíny „stavební“ a „nestavební“</u> StZ v ust. § 2 odst. 1 písm. d) popisuje stavební pozemek jako pozemek, <i>jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím, společným povolením, kterým se stavba umísťuje a povoluje (dále jen „společné povolení“), anebo regulačním plánem</i>. Z toho potom vyplývá, že nestavební pozemek je pozemek, na kterém nelze realizovat stavbu. Dle MPP je možné, že i když je lokalita označená jako nestavební (např. zastavitelná nestavební), lze v ní realizovat určité stavby.</p> <p><b>Opakovaně navrhujeme pojmově sjednotit užívané výrazy v MPP se StZ.</b></p> <p>E) <u>Čl. 39 odst. 1 a odst. 2 závazné části MPP</u> a. v odst. 1 se uvádí, že v <i>zastavitelných lokalitách lze v souladu s podmínkami pro ně stanovenými umísťovat nové budovy a jiné stavby včetně změn stávajících budov nebo jiných staveb</i> b. v odst. 2 se uvádí, že <i>specifickým rysem zastavitelných lokalit jsou lokality zastavitelné nestavební, které jsou vymezeny pro ochranu velkých parků uvnitř městské krajiny</i></p> <p>Upřesnění „zastavitelné lokality“ je uvedeno v čl. 62–64 MPP, a to formulacemi – zastavitelná produkční/obytná/rekreační lokalita. Stejně tak čl. 51-52-53 závazné části MPP. Např. čl. 53 2 b) MPP – les je vybaven ...<i>budovami a jinými stavbami</i>, které přinášejí zvýšení užitavelské komfortu. Dá se vyvodit, že např. ubytovací kapacity či restaurační zařízení užitavelský komfort zcela jistě zvyšují.</p> <p><b>Navrhujeme změnit definici označení – např. pouze nestavební.</b></p> <p>F) Zjištění možné HPP v plochách je na základě metodiky z návrhu MPP značně problematické, neboť je velice složité a nejednoznačné. Jak se ukázalo při přípravě územních studií v rozvojových plochách, historicky se na určitých územích pořizovalo více územních studií a každá z nich vykazovala jiné kapacity.</p>
2288	MHMPXPJ2028L	Námítka	MHMPXPJ2028L	3008473	Nesouhlas	
2288	MHMPXPJ2028L	Námítka	MHMPXPJ2028L	3008476	Nesouhlas	
2288	MHMPXPJ2028L	Námítka	MHMPXPJ2028L	3008478	Nesouhlas	
2288	MHMPXPJ2028L	Námítka	MHMPXPJ2028L	3008479	Nesouhlas	
2288	MHMPXPJ2028L	Námítka	MHMPXPJ2028L	3008480	Nesouhlas	
2288	MHMPXPJ2028L	Námítka	MHMPXPJ2028L	3008482	Nesouhlas	
2288	MHMPXPJ2028L	Námítka	MHMPXPJ2028L	3008483	Nesouhlas	



Navrhujeme stanovit hodnotu maximální výškové regulace a maximální hodnoty zastavění vztažené vždy k ploše záměru, nikoliv k celé ploše či lokalitě.					
2288	MHMPXPJ2028L	Námítka	MHMPXPJ2028L	3008484	Nesouhlas
<u>G) Úprava výškových hladin v návrhu Metropolitního plánu</u> Návrh MPP jednoznačně snižuje hodnotu nemovitostí v některých (průřezově v rámci celého území hl. m. Prahy) územích, neboť stanovuje v dotčených územích nízkou výškovou hladinu, a to bez ohledu na vydaná územní rozhodnutí a na zpracovávané nebo již projednané územní studie.					
Navrhujeme, aby MPP v některých inkriminovaných lokalitách toto „zahušťování“ umožňoval a aby umožnil výstavbu dostatečně kapacitních staveb a umožňoval ve vesnické struktuře a ve struktuře zahradního města umisťovat i 4 NP a nikoliv většinou pouze 2NP.					
Navrhujeme, aby v rámci návrhu MPP byly požadavky parametrické regulace stanoveny jednoznačně a současně, aby jejich uplatňování nebylo závislé na velikosti plochy záměru.					
2288	MHMPXPJ2028L	Námítka	MHMPXPJ2028L	3008485	Nesouhlas
<u>H) Metropolitní priority a územní plány části Prahy</u> V rámci návrhu MPP se vyskytují pozemky, které jsou součástí území, které je součástí tzv. metropolitních priorit a kde se předpokládá pořízení územního plánu části Prahy, v němž budou parametrické regulativy stanoveny plošně. Tento přístup je jakousi „skrytou“ stavební uzávěrou, neboť pořízení územního plánu části Prahy není závislé na vlastníchích pozemků, ale pouze na pořízovateli a na hl. m. Praze. Tímto však dochází k opětovné blokaci nakládání s pozemky a k ohrožení soukromého vlastnictví.					
Navrhujeme, aby byly regulativy v MPP stanoveny jednoznačně a dále, aby byly odstraněny metropolitní priority vázané na zpracování územních plánů části Prahy.					
<u>I) MPP se nesmí odkazovat na PSP</u> Není možné, aby dokument, jako je MPP odkazoval na definice, pojmy a požadavky, obsažené v PSP, protože se jedná o předpis nižší právní síly, který by měl vycházet z definic a pojmů obsažených v MPP.					
Požadujeme jednoznačně určit požadavky na rozhodování v území již v MPP, protože změnou PSP by mohlo dojít k nepřímé změně MPP, což je z hlediska právní závaznosti MPP nepřipustné. PSP schvaluje rada hl. m. Prahy, MPP schvaluje zastupitelstvo hl. m. Prahy					
2288	MHMPXPJ2028L	Námítka	MHMPXPJ2028L	3008487	Nesouhlas
<u>J) Grafická část je zbytečně nepodrobná, rastr odpovídá měřítku 1 : 5 000 až 1 : 50 000</u>					
S ohledem na současný stav IT se jeví jako nepochopitelné, proč není návrh MPP vyveden s odpovídajícím rozlišením, aby bylo možné s MPP pracovat v měřítku 1 : 1000 a větším, tj. např. 1 : 500 a větším. Při umisťování staveb je takový požadavek oprávněný a není důvod pro nízké rozlišení návrhu MPP.					
Požadujeme, aby návrh MPP byl vyhotoven v rozlišení pro měřítko 1:500. Oproti v současné době platnému územnímu plánu, kdy byl tento zpracován graficky, je návrh MPP zpracován vektorově, což zvětšení základního měřítka umožňuje.					
2290	MHMPXPJ2299D	Námítka	MHMPXPJ2299D	3008488	Nesouhlas
<b>I. Obsah námítky</b> Podatel nesouhlasí s navrhovaným funkčním využitím Pozemků dle návrhu MPP a navrhuje, aby byly tyto Pozemky vymezeny jako <b>součást ploch nestavebních bloků a otevřené krajiny v rámci lokality 967/Prokopské a Dalejské údolí</b> . Podatel navrhuje, aby byly Pozemky zařazeny mezi plochy označené jako <b>zahrádková osada</b> .					

**II. Území dotčené námítkou**  
Pozemky parc. č. 2339/1, 2339/101, 2339/160 v k. ú. Stodůlky.

**III. Údaje z katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo podatele**  
Podatel je výlučným vlastníkem pozemků parc. č. 2339/1, 2339/101, 2339/160 v k. ú. Stodůlky zapsaných na LV č. 7995.

**IV.**  
Na Pozemcích se v současnosti dle platného územního plánu hl. m. Prahy nacházejí plochy zeleň městská a krajinná (ZMK), přírodní rekreační plochy (SO1) a louky, pastviny (NL). Hlavním využitím ploch ZMK je „*městská a krajinná zeleň s rekreačními aktivitami*“. Hlavním využitím ploch SO1 jsou „*plochy s omezenou zastavitelností sloužící rekreaci, oddechu, naučným, poznávacím a sportovním aktivitám v přírodě, které podstatně nenarušují přírodní charakter území a jejichž hlavní součástí je zeleň*“. A hlavním využitím ploch NL jsou „*travní porosty*“.

Pozemky jsou obklopeny plochami OB – čistě obytné, jejichž hlavním využitím jsou plochy pro bydlení. S ohledem na umístění Pozemků a kapacitu blízkých obytných ploch je podatel přesvědčen, že vhodně řešení Pozemků představuje jejich využití pro zahrádkářskou kolonii.

V návrhu MPP pro veřejné projednání jsou Pozemky podatele zařazeny mezi plochy otevřené krajiny označené jako pole a louka a pastvina. K plochám se přitom v textové části návrhu MPP uvádí, že „*polem je zemědělsky obhospodařovaná půda užívaná k produkci plodin, včetně půdy ponechané ladem či půdy dočasně zatravněné v rámci systému střídání plodin*“ a „*loukou a pastvinou je zemědělsky obhospodařovaná půda dlouhodobě užívaná k pěstování travin nebo jiných bylinných plnin nebo určená k trvalému spásání*.“ Zařazením Pozemků mezi výše uvedené plochy přitom dochází k zamezení možnosti realizace Záměru podatele.

Podatel je přesvědčen, že vhodnější řešení Pozemků představuje jejich zařazení mezi plochy označené jako zahrádková osada, což „*je zpravidla oplocený soubor zahrad, případně jednotlivá zahrada, s využitím zejména pro rodinnou rekreaci. V ploše zahrádkové osady je přípustné umisťovat budovy zahradních domků či zahrádkářských chat*.“ Zařazení Pozemků mezi tyto plochy by přitom lépe odpovídalo funkčnímu vymezení Pozemků dle platného územního plánu hl. m. Prahy.

Cílovým charakterem lokality je dle návrhu MPP „*chránit a posilovat cílový charakter nezastavitelné, stabilizované, přírodní lokality Prokopské a Dalejské údolí se strukturou krajiny výrazných údolí. (...) Cílem vymezení je zachovat strukturu krajiny výrazných údolí představující krajinu s vysokou dynamikou reliéfu a zachovat a posílit její vysoké přírodní a krajinné hodnoty, které ve svých vnějších projevech spoluutvářejí obraz města Prahy a které poskytují vysoce atraktivní prostředí pro rekreaci a sport pod širým nebem, při vzájemném respektování požadavků na ochranu přírody, rozvoj rekreace i lesní hospodaření. K tomu je žádoucí zachovat převážně lesnatý charakter území, zároveň však cílenými zásahy chránit biodiverzitu v nelesních částech, posílit rekreační infrastrukturu a zajistit odpovídající prostupnost zejména lesní krajinou. V místech negativně ovlivněných těžbou je nutno dotčené plochy rekultivovat s využitím kombinace umělých zásahů a samovolně probíhajících přírodních procesů.*“

Vhodnost umístění zahrádkářské kolonie na Pozemcích tak dále odůvodňuje existence nedaleké přírodní rezervace Prokopské údolí a s tím související stanovený cílový charakter lokality. Lze očekávat, že zájem na ochraně přírodní rezervace bude spíše chráněn v případě, kdy dojde na Pozemcích k umístění zahrádkářské kolonie, nikoli v případě zemědělského obhospodařování Pozemků spojeného s hnojením a obděláváním těžkou zemědělskou technikou. Realizací Záměru podatele spočívajícího v umístění zahrádkářské osady na Pozemcích dojde k posílení vysoké přírodní a krajinné hodnoty předmětné lokality, neboť zahrádky s různorodou faunou i florou mohou zajistit významná stanoviště hmyzu, drobných živočichů, ptactva apod. Přínos v tomto ohledu tak lze očekávat právě spíše v umístění zahrádek k rekreaci než při zemědělském využití Pozemků. Zjevný přínos realizace Záměru lze rovněž spatřit **ve schopnosti zahrádek zadržovat vodu v krajině, zejm. pak oproti zemědělsky obhospodařované půdě.**

Se zemědělským využitím Pozemků přitom souvisí nejen jejich pěstební využití, ale i pravidelné hnojení a obhospodařování Pozemků těžkou zemědělskou technikou. Zemědělské využití

Pozemků by tak s sebou mohlo přinést významný nežádoucí vliv na okolí. Zemědělské využití Pozemků přitom není vhodné i s ohledem na Dalejský potok nacházející se v údolí pod Pozemky. Stejně tak lze očekávat nelibost občanů žijících v objemné zástavbě v okolí Pozemků z důvodu hluku a emisí spojených se zemědělskou technikou či z důvodu zápachu v okolí zemědělsky obhospodařovaných Pozemků.

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 k blokaci území z hlediska dalšího rozvoje.

Zařazení Pozemků do ploch dle MPP přitom není **dostatečným způsobem odůvodněno**. Podatel připomíná, že řádné odůvodnění je zároveň jednou z náležitostí opatření obecné povahy podle ust. § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu („**správní řád**“). Jak vyplývá z rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 16. 12. 2008, č. j. 1 Ao 3/2008 - 136, i v odůvodnění opatření obecné povahy je nutno uvést důvody výroku, podklady pro jeho vydání a úvahy, kterými se správní orgán řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů ve smyslu § 68 odst. 3 a § 174 odst. 1 správního řádu. **Nedostatek rozhodovacích důvodů přitom způsobuje nepřezkoumatelnost opatření obecné povahy**, což je podle přesvědčení podatele právě případ návrhu MPP. Jak již Nejvyšší správní soud uvedl v řadě svých rozsudků (např. č. j. 8 Ao 1/2010 - 89 nebo č. j. 8 Ao 9/2011 - 64), **paušálně pojaté vysvětlení nemůže dostát požadavkům plynoucím z právních předpisů a judikatury soudů**.

V případě Pozemků návrh MPP výše uvedené požadavky na odůvodnění opatření obecné povahy nesplňuje. Zvolené řešení v návrhu MPP je v souvislosti s Pozemky nevhodné. S ohledem na výše uvedené **není řešení Pozemků dle návrhu MPP objektivním a racionálním způsobem odůvodněno**.

V rozsudku ze dne 18. 9. 2008, č. j. 9 Ao 1/2008 – 34, NSS konstatoval, že aby bylo možné následně posoudit, zda se rozhodnutí o vydání územně plánovací dokumentace „*nachází v mantinelech daných zákonnými pravidly územního plánování obsaženými zejména ve stavebním zákoně, je nezbytné, aby příslušné správní orgány velice pečlivě zvážily všechny v úvahu přicházející varianty řešení území, a to především s ohledem na zajištění harmonického rozvoje lokality. Jími zvolená varianta musí být následně dostatečným a přesvědčivým způsobem zdůvodněna, přičemž pouhá citace zákonných ustanovení vztahujících se na řešenou problematiku jistě nepostačí, neboť je nanejvýš vhodná a potřebná promítnout preferované řešení na pozadí specifických podmínek a vztahů v posuzovaném území.*“ Podatel je přesvědčen, že nedošlo ke zvážení dalších variant řešení území, neboť v takovém případě by došlo ke vhodnějšímu funkčnímu vymezení Pozemků.

Vydání MPP je přitom v pravomoci hl. m. Prahy, jelikož jeho konečné znění schvaluje zastupitelstvo. Hl. m. Praha tak má možnost nesouhlasit s předloženým návrhem územního plánu, tj. MPP, nebo s výsledky jeho projednání. Hl. m. Praha zároveň může předložený návrh vrátit pořizovateli a požadovat jeho úpravu.

Dle podatele **je řešení Pozemků**, které přináší návrh MPP, mj. s ohledem na cílový charakter předmětné lokality **nevhodné**. Vhodné řešení podatel spatřuje v **zařazení Pozemků mezi plochy označené jako zahrádková osada**, tak aby bylo možno realizovat Záměr a podpořit tak cílový charakter lokality.

Opatření obecné povahy přitom musí splňovat požadavek **proporcionality**, tedy přiměřenosti vůči právům dotčených osob. Rovněž omezení a zásahy do práv dotčených osob, které vyplývají z územního plánu, musí mít dle ustálené judikatury správních soudů (např. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 9. 8. 2010, č. j. 4 Ao 4/2010 – 195, usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 – 120, nebo rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 2. 6. 2011, č. j. 2 Ao 3/2011 – 150) **ústavně legitimní a o zákonné cíle opřený důvod**, musí být činěny jen v **nezbytně nutné míře, co nejšetrnějším** ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, **nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle**.

V rámci přezkumu opatření obecné povahy z pohledu přiměřenosti (proporcionality) se především zkoumá, zda napadená regulace **vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl** (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout **jíným 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, zemědělské využívání Pozemků není pro předmětnou lokalitu vhodné. Dále návrh MPP nesplňuje ani kritérium potřebnosti, neboť zamýšleného cílového charakteru lokality by bylo možné dosáhnout lépe jíným prostředkem, a to právě prostřednictvím zahrnutí Pozemků podatele do ploch označených jako zahrádková osada.

Podatel též odkazuje na rozsudek Krajského soudu v Praze, č. j. 50 A 17/2017 - 63, (v plném rozsahu potvrzený rozsudkem Nejvyššího správního soudu ze dne 29. 1. 2020, č. j. 9 As 171/2018 - 50) dle něž obci jako „*odpůrkyni nenáleží takové postavení, které by se vyznačovalo tím, že by prostřednictvím územního plánu prosadila vlastní představu o tom, jak by mělo být území pro příště využíváno, a vlastníci nemovitých věcí by se museli této představě 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 přístupováno k jeho Pozemkům v duchu citovaného rozsudku, tj. **je vrchnostenským způsobem vlastníkům nemovitostí určováno, jak je mohou či nemohou využít, aniž by však pro přijatá omezení existovaly legitimní a přiměřené důvody vyjádřené v odůvodnění návrhu**.

Podatel je proto z uvedených důvodů přesvědčen, že návrh MPP nevyhovuje základním kritériím a podmínkám testu proporcionality. Návrh MPP nepřináší vhodné řešení Pozemků, přičemž zvolené řešení v návrhu MPP **není dle návrhu MPP objektivním a racionálním způsobem odůvodněno**.

**V. Závěr**  
**Podatel z výše uvedených důvodů žádá o vypuštění pozemků parc. č. 2339/1, 2339/101, 2339/160 v k. ú. Stodůlky z ploch otevřené krajiny označené jako pole a louka a pastvina a žádá o jejich vymezení jako součást ploch nestavebních bloků a otevřené krajiny v rámci lokality 967/Prokopské a Dalejské údolí.** Podatel navrhuje, aby byly Pozemky zařazeny mezi plochy označené jako **zahrádková osada**, aby bylo podateli umožněno realizovat svůj Záměr vhodný pro předmětnou lokalitu.

2291	MHMPXPJ2VZHQ	Námítka	MHMPXPJ2VZHQ	3008489	Jiné
2291	MHMPXPJ2VZHQ	Námítka	MHMPXPJ2VZHQ	3008491	Nesouhlas

Účastník zastupuje 5 fyzických a 1 právnickou osobu - viz detail podání.

**Dotčené pozemky:**  
484/4, 484/10, 484/11, 491, 492, 484/5, 484/17, 484/8, 484/9 v k.ú. Radlice

Namítáme, že se ke zveřejněné verzi, obsahující podstatné úpravy využití Pozemků, nevyjádřily konkrétně dotčené orgány podle ust. § 52 odst. 1 stavebního zákona.

Návrh Metropolitního plánu k projednání řadí Pozemky do lokality 926 / Divčí hrady jako nezastavitelnou pro rekreační zemědělské využití.

Na Pozemcích se dále podle návrhu nachází veřejně prospěšná stavba pro komunikační síť. Pozemky se podle existující dosavadní územně plánovací dokumentace nachází ve funkčních plochách územní rezervy **IZ - izolační zeleň, SV - všeobecně smíšené (koeficient C), OB – čistě obytné (koeficient B)**. Zájmové území Pozemků je součástí **územní rezervy k chystanému využití jako obytné zastavitelné plochy**. Územní rezerva představuje pouze dočasné opatření, které může trvat jen po dobu nezbytnou pro prověření možnosti využití území pro stanovený záměr. V nedaleké blízkosti se nachází hmotově objemná zástavba administrativními budovami. Návrh Metropolitního plánu k projednání přesto řadí Pozemky do využití jako nezastavitelné zemědělské krajiny. Vlastníci namítají, že samotná územní rezerva je vždy toliko dočasným opatřením pro případ, že dané území bude prověřeno pro účel zvažovaného záměru s pozitivním výsledkem. Poté mohou být činěny kroky k využití územní rezervy pro zvažovaný záměr. Dočasnost územní rezervy musí být vždy přiměřená, aby nebránila trvale udržitelnému rozvoji území a v daném případě veřejnému zájmu na zajištění bytové výstavby.

Je proto evidentní, že Pozemky nemohou sloužit jako „zemědělská krajina“, jak uvažují navržené regulativy funkčního využití Pozemků návrh Metropolitního plánu a návrh územního plánu je v rozporu s cíli územního plánování uvedenými v § 18 stavebního zákona a neplní úkoly územního plánování vymezené v § 19 stavebního zákona.

Namítáme, že je zcela nepřezkoumatelné, proč právě ve vztahu k Pozemkům má dojít k nezohlednění jejich předcházející urbanistické přípravě k využití k bydlení, a tím k neúčelovému využití řešené plochy, a v čem převažuje veřejný zájem nad zahrnutím Pozemků do nezastavitelné plochy nad zájmem jak Vlastníka na předcházejícím plánovaném způsobu využití jeho pozemku, co je tímto veřejným zájmem vůbec myšleno, jaké konkrétní hodnoty vedly k opuštění původně plánovaného funkčního využití uvedených Pozemků, respektive plochy, v čem spočívá nalezená rovnováha mezi urbanistickými, ekologickými a ekonomickými požadavky pořizovatele atd. Není srozumitelné, jaký veřejný zájem je na tom, aby byly nové zastavitelné plochy vymezovány Metropolitním plánem tam, kde neproběhla dosud žádná projektová příprava, a naopak byly do ploch nezastavitelných zařazovány plochy, které jsou pro funkci obytnou vhodné již tím, že byly součástí územní rezervy a jejich projektová příprava byla dokončena na základě legitimního očekávání vlastníků. Územní rezerva a zastavitelná plocha pozemků jsou dlouhodobě zamýšleny jako plochy pro bydlení a že k předmětným plochám bydlení **nebylo vydáno žádné negativní stanovisko dotčených orgánů**.

Podstatným charakteristickým znakem územní rezervy je její dočasnost. **Toto omezení by mělo trvat co nejkratší dobu, tj. dobu nezbytnou pro prověření možnosti využití území pro stanovený záměr** (srov. rozsudek NSS č. j. 7 AOs 2/2012-53). Současné využití dotčených pozemků jako územní rezervy obsahuje územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9.9.1999. U dotčených pozemků v našem vlastnictví tedy „dočasnost“ využití trvá již téměř 23 let. Samotný převod územní rezervy do plnohodnotného funkčního využití nemá vliv na životní prostředí a území Natura 2000, z tohoto důvodu posouzení těchto vlivů nepodléhá.

Rozvoj území Hlavního města Prahy na uvedených plochách je z dlouhodobého hlediska zcela reálný, vhodný s ohledem na blízkost komunikací, veřejné kapacitní dopravy (metro) a inženýrských sítí a měl by být městem maximálně podporován.

Záměrem vlastníků je dotvoření existující urbanistické struktury v souladu s principy nového Metropolitního plánu. Podklady Metropolitního plánu, které pro něj byly zpracovány, jednoznačně poukazují na nutnost vyššího využití stávajícího zastavěného území Prahy, jinak je rozvoj Prahy neudržitelný z hlediska následných provozních nákladů zajišťovaných a hrazených Hl.m. Prahou

Nově zvolený způsob funkčního využití Pozemků je zásadně odlišný od původního využití stanoveného předcházejícím Územním plánem, což s přihlédnutím ke všem okolnostem, zejména k prokazatelné přípravě projektu na Pozemcích, představuje nepřiměřený zásah do práv vlastníků.

Vlastníci dlouhodobě připravují na Pozemcích developerský projekt, nicméně s ohledem na nástup finanční krize po roce 2009 a obtížné situaci na trhu nemovitostí, nedostatku prostředků na dokončení projektu, nebyl projekt dosud realizován. Vlastníci však vynaložili značné finanční prostředky na projektovou přípravu projektu, byla zpracována studie „Praha 5, Radlice, Divčív Hradý sever“ zhotovitele ing.arch.Vladimíra Laciny ze dne 10.11. 2009. **Bylo tak započato s využitím lokality k zamýšlenému záměru.**

Vlastníci Pozemky nabyli s důvodným a legitimním očekáváním, že budou pozemky podnikatelsky v budoucnu využitelné v souladu s platným územním plánem jako obytná, resp. všeobecně smíšená plocha. V usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 - 120, publikovaném pod č. 1910/2009 Sb. NSS rozšířený senát konstatoval, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv vyplývající z územního plánu musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a musí být 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).

V současné době není možno z návrhu nového územního plánu zjistit důvody nového funkčního využití u Pozemků. Návrh územního plánu je tedy nepřezkoumatelný, když z něho nelze zjistit důvod a ověřit přiměřenost právní regulace.

**Zásah do vlastnického práva k Pozemkům ve formě přijetí navržené územně plánovací dokumentace, který v daném případě nabývá i podoby otřesení právní jistotou a narušení legitimního očekávání, jež byly Vlastníkům založeny předchozí podobou územně plánovací dokumentace, lze akceptovat pouze za podmínky, že vychází z ústavně legitimních a o zákonné cíle opřených důvodů a je činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.**

Předložený návrh je ve vztahu k Pozemkům diskriminační. Z judikatury Nejvyššího správního soudu (např. rozsudku ze dne 14. 2. 2013, čj. 7 AOs 2/2012 –53) vyplývá, že územní plánování nemůže být činností zcela nahodilou, nepředvídatelnou a svévolnou. Proto je žádoucí, aby se pořizovatel územního plánu snažil respektovat předchozí územně plánovací dokumentaci téhož stupně.

Nejvyšší správní soud rovněž zformuloval právní názor (v rozsudku ze dne 20. 5. 2010, čj. 8 Ao 2/2010 – 644), že je nutno s přihlédnutím k principům právní jistoty a legitimního očekávání respektovat kontinuitu územního plánování.

Vymezení nové plochy s odlišným způsobem využití, než jakému svědčí legitimní očekávání Vlastníků, může obstát pouze tehdy, jestliže je odůvodněna závažnými věcnými důvody. Ty mohou spočívat buď v tom, že řešení zahrnuté do předchozího územního plánu je věcně nesprávné, a toto řešení je v závažné kolizi s veřejným zájmem (tedy výrazně omezuje naplnění veřejného zájmu), takže řešení obsažené v předchozím územním plánu již není aktuální a je třeba jej přehodnotit. Pouze v případě, že je změna obsahu územního plánu odůvodněna některým z těchto dvou hledisek, lze mít za to, že nebyl porušen princip kontinuity územního plánování. V projednávaném případě plánují Vlastníci výstavbu rodinných, bytových a polyfunkčních domů, **příčemž výstavba bytů je s ohledem na jejich nedostatek jednoznačně ve veřejném zájmu**.

Územní plánování, jakkoliv je do určité míry nezávislé na věcných právech k nemovitým věcem, jejichž užívání reguluje, musí částečně respektovat záměry vlastníků nemovitých věcí vyjádřené v průběhu pořizování územního plánu. Pořizovateli nenáleží takové postavení, které by se vyznačovalo tím, že by prostřednictvím územního plánu prosadil vlastní představu o tom, jak by mělo být území pro příště využíváno, a vlastníci nemovitých věcí by se museli této představě podříditi. Úkolem pořizovatele v oblasti územního plánování je **koordinovat soukromé zájmy jednotlivých vlastníků a zohlednit (prosadit) skutečné veřejné zájmy vyskytující se na území obce**. Lokalita je z pohledu rozvoje individuálního bydlení ve městě v budoucnosti velice významnou, neboť se jedná o klidnou rezidenční část města, předmětné pozemky plynule navazují na existující zástavbu, nachází se v blízkosti metra a kapacitních komunikací.

K významu principu kontinuity územního plánování, jenž je úzce spojen s ústavními principy právní jistoty a ochrany legitimního očekávání, odkazuje Vlastník na rozsudek NSS ze dne 28. 6. 2017, čj. 4 As 253/2016 – 45, bod 41, a dále rozsudek ze dne 27. 1. 2011, čj. 7 Ao 7/2010 – 133.

Pokud by pořizovatel prokázal, že lokalita na Pozemcích je dlouhodobě nezastavitelná, ať již pro veřejnoprávní či soukromoprávní překážky, nebo z důvodu nevhodného faktického stavu Pozemků, byl by dán racionální důvod pro její převedení do nezastavěného území. Pořizovatel nicméně v odůvodnění návrhu opatření obecné povahy nepředložil takové argumenty, z nichž by vyplýval závěr o právní či faktické nezastavitelnosti lokality Pozemků.

Každé opatření obecné povahy musí být přiměřeným způsobem odůvodněno a zvláště tehdy, je-li jím zasahováno do vlastnických práv osob, která jsou garantována ústavním pořádkem. V tomto smyslu odkazujeme na ustálenou judikaturu Nejvyššího správního soudu, obsaženou v usnesení rozšířeného senátu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 - 120: *„[47] Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území. V tomto smyslu představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotyční vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to*

*především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 LZPS), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona. [...]*

Takové odůvodnění však v předmětném návrhu Metropolitního plánu chybí, což je v rozporu se základními zásadami činnosti správních orgánů (viz §§ 2 až 8 správního řádu), které se musí prolínat celým územním plánem. Vlastník jistě nezpochybňuje právo Hlavního města Prahy na samosprávu, ale namítá, že i samosprávu je nutno vykonávat způsoby odpovídajícími principům dobré veřejné správy. Ostatně v nálezů Ústavního soudu ze dne 9. 10. 2003, sp. zn IV. ÚS 150/01, se uvádí, že podstatou uplatňování veřejné moci v demokratickém právním státě (čl. 1 odst. 1 Ústavy České republiky) je kromě jiného také princip dobré víry jednotlivce ve správnost aktů veřejné moci a ochrana dobré víry v nabytá práva konstituovaná akty veřejné moci, ať již plynoucí z normativního právního aktu (např. z obecně závazné vyhlášky, jako v daném případě) nebo z aktu aplikace práva.

V návrhu odůvodnění Metropolitního plánu chybí důvody pro funkční určení plochy, v níž se Pozemky a připravovaný stavební záměr nachází, podklady pro ni, úvahy, jakými se pořizovatel řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů. Není ani v názniku seznatelné, **proč zpracovatel k uvedené změně přistoupil právě v daném případě a zájmové Pozemky určil k využití jako „zemědělská krajina“**.

Intenzitu navrhovaného omezení svých vlastnických práv mají vlastníci za nešetrné a diskriminační, mající zřetelné náznaky libovůle. Poukazujeme na ust. § 18 odst. 3 stavebního zákona, podle něhož orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné a soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů. Návrh Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům tyto cíle podle našeho názoru nenaplnil.

**Navržené řešení není v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jelikož v § 18 odst. 1 stavebního zákona je mimo jiné uvedeno, že cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, přičemž je v dlouhodobém záměru města uvedenou lokalitu využít jako plochu bydlení, resp. polyfunkční využití.**

Území, na kterém se Pozemky nacházejí, nemá výraznější architektonické a urbanistické hodnoty, není součástí žádného plošně chráněného území, tj. památkové rezervace, památkové zóny ani ochranného pásma; urbanistická hodnota území spočívá dle judikatury NSS např. v uspořádání, návaznosti i vlastnostech prostorů a staveb, zejména přístupných veřejnosti (průhledové osy, orientační, architektonické dominanty území, členitost a různorodost zástavby apod.)

Vlastníci tak vytýkají návrhu opatření obecné povahy (návrhu Metropolitního plánu) rozpor s ustanovením § 18 stavebního zákona, který spočívá v tom, že v případě předmětné lokality Pozemků **došlo jednostranně k upřednostnění libovůle pořizovatele nad upřednostněním veřejného zájmu** (využití Pozemků v obytné zástavbě k jejich původnímu účelu) a zájmu soukromého (využívání Pozemků pro jejich využití k zástavbě). Pořizovatel tak při pořizování Metropolitního plánu nevychází z dostatečně zjištěného skutkového stavu věci a neopatřil si též odbornou studii či obdobný podklad, které by navržený způsob řešení dané lokality odůvodňovaly.

**Záměrem Vlastníků je uspokojení bytových potřeb obyvatel v souladu s principy nového Metropolitního plánu.**

Pozemky Vlastníků se nenachází v urbanisticky exponované poloze ve smyslu Pražských stavebních předpisů a v dálkových pohledech netvoří lokální dominantu, charakterem území a urbanistickou strukturou je zástavba rodinnými domy a bytovými domy.

**Jak z výše uvedeného vyplývá, opatřením obecné povahy nejsou respektovány zákonem stanovené podmínky a omezení – požadavek rovného zacházení, předvídatelnosti právní regulace, minimalizace zásahů do individuálních práv fyzických a právnických osob, zájmy vlastníků nejsou vyvaženy. Omezení založená navrženým územním plánem představují nové do této doby neexistující limity užívání majetku vlastníka. Ve vztahu k vlastníkům jde o řešení zjevně nepřiměřené, excesivní, šikanózní, diskriminační a neodůvodněně zasahující do jejich základních práv, bylo postupováno diskriminačním způsobem ve srovnání s jinými vlastníky obdobných pozemků, které byly na rozdíl od Pozemků ponechány v původní funkční regulaci, nebo naopak privilegované zařazeny do rozvojových zastavitelných ploch. V tom spatřují vlastníci nezákonnost navrženého Opatření obecné povahy.**

**Návrh je v přímém rozporu s ust. § 19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona,** který stanoví, že úkolem územního plánování je „prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání.“ Předložené odůvodnění se k tomu nijak nevyjadřuje, odůvodnění OOP týkající se průkazu souladu s ust. § 19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona je pouze obsahově zcela vyprázdněnou blanketní pasáží.

Nejvyšší správní soud v rozsudku č.j. 1 Ao 2/2010 – 116 stanovil, že závažným důvodem pro zrušení územního plánu **je nedostatečné odůvodnění jeho souladu s cíly a úkoly územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona), které by bylo jen „obsahově prázdnou parafrází“ zákonných ustanovení.** Nejvyšší správní soud přitom zdůraznil, že „*povinnost odůvodnit územní plán nebo jeho změnu z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování není [...] pouhou formální záležitostí, ale naopak nutnou podmínkou pro to, aby veřejnost, dotčené orgány státní správy, okolní obce i soudy byly schopny posoudit, zda územním plánem či jeho změnou nedochází k takovému ohrožení. Pokud odpůrce, resp. pořizovatel, rezignuje na svou povinnost zahrnout do územního plánu či jeho změny odůvodnění souladu s cíli a úkoly územního plánování, jedná se o pochybení, které může mít zásadní vliv na proces přijímání i obsah opatření obecné povahy.*“

Namítáme, že předložený návrh územního plánu není především v části navržené regulace Pozemků v souladu s cíli územního plánování uvedenými v § 18 stavebního zákona a neplní úkoly územního plánování vymezené v § 19 stavebního zákona. Opatření obecné povahy musí prověřit skutečnou potřebu změn v území a veřejný zájem na nich (§ 19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona). **Existence a prosazování zemědělských pozemků v docházkové vzdálenosti od metra je z pohledu ekonomiky využívání území a veřejné infrastruktury absurdní.**

Navržený ÚP zcela zastaví trvale udržitelný rozvoj lokality okolí Pozemků vhodné k umístění ploch bytové zástavby v bezprostřední blízkosti hlavních páteřních komunikací, a zcela **ignoruje veřejný zájem na ekonomickém využití území.** Vlastník v této souvislosti namítá existující veřejný zájem na účelném uspořádání území v souladu s dlouhodobou urbanistickou koncepcí a již vloženými investicemi do přípravy developerského projektu. Pořizovatel zcela opomenul, že napojení lokality na stávající technickou infrastrukturu je bezproblémové, neboť tato (vodovod, kanalizace, plyn, rozvody elektrické energie) je vedena poblíž navrhované plochy.

Dalším **potlačeným veřejným zájmem je v daném případě vytvoření předpokladů pro výstavbu** a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje současné potřeby po nových zastavitelných plochách napojených na hlavní komunikační tepny. Jsou tak koordinovány veřejné (trvale udržitelný rozvoj, veřejný zájem na efektivním využití existující veřejné dopravní a technické infrastruktury, kterými Pozemky disponují) i soukromé záměry změn v území, výstavba a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizována ochrana veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

**Naplnění dlouhodobě stanovené koncepce rozvoje území napojeného na veřejnou komunikaci, včetně jeho plánované urbanistické koncepce, je nepochybně významným veřejným zájmem sledovaným rovněž v řízení o vydání OOP.** Byl tak objektivně shledán veřejný zájem na zachování plánované urbanistické koncepce řešeného území (viz. chystaná změna ÚP), naopak je objektivně v rozporu s veřejným zájmem ponechání řešeného území bez využití jen k zemědělství a hledání jiných, svou polohou bezpochyby méně vhodných pozemků k zástavbě.

Pořizovatel zcela pominul **veřejný zájem na vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, racionální a hospodárné využívání území a ochranu jeho hodnot,** který je přitom formulován ve stavebním zákoně a **sociálním a ekonomickém rozvoji.**

Pořizování nového územního plánu nelze vnímat jako procesní prostředek, jímž by bylo možné bez dalšího zpochybnit řešení obsažená ve stávajícím územním plánu a jeho změnách. **Změna funkčního určení plochy, popř. vymezení nové plochy s odlišným způsobem využití může obstát pouze tehdy, jestliže je odůvodněna závažnými věcnými důvody. Ty mohou spočívat buď v tom, že řešení zahrnuté do změny předchozího územního plánu je věcně nesprávné, a toto řešení je v závažné kolizi s veřejným zájmem (tedy výrazně omezuje naplnění veřejného zájmu), nebo mohou být způsobeny změnami, k nimž došlo po přijetí předchozího územního plánu, takže řešení obsažené v předchozím územním plánu již není aktuální a je třeba jej přehodnotit. Pouze v případě, že je změna obsahu územního plánu odůvodněna některým z těchto dvou hledisek, lze mít za to, že nebyl porušen princip kontinuity územního plánování.**

K významu principu kontinuity územního plánování, jenž je úzce spojen s ústavními principy právní jistoty a ochrany legitimního očekávání, viz rozsudek NSS ze dne 28. 6. 2017, čj. 4 As

253/2016 – 45, bod 41, a dále rozsudek ze dne 27. 1. 2011, čj. 7 Ao 7/2010 – 133. Z judikatury Nejvyššího správního soudu (např. rozsudku ze dne 14. 2. 2013, čj. 7 AOs 2/2012 – 53) vyplývá, že územní plánování nemůže být činností zcela nahodilou, nepředvídatelnou a svévolnou. Nejvyšší správní soud rovněž zformuloval právní názor (v rozsudku ze dne 20. 5. 2010, čj. 8 Ao 2/2010 – 644), že je nutno s přihlédnutím k principům právní jistoty a legitimního očekávání respektovat kontinuitu územního plánování. K takovému kroku však musí mít pádný důvod, neboť se jedná o zásadní zásah do vlastnického práva srovnatelný s vyvlastněním.

Namítáme, že navržené OOP nenaplní požadavky §18 odst. 1) stavebního zákona a nevytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. Navržený Metropolitní plán přenáší zodpovědnost za výslednou podobu výstavby v území na dohodu vlastníků a sám rezignuje na jakoukoliv podrobnější regulaci. Územní plán je velmi flexibilní a umožňuje v různých plochách velmi variabilní řešení, avšak pouze vybraným vlastníkům. Zvolená forma parametrické (ne)regulace vyžadující dohodu všech vlastníků o přesné podobě záměrů spolu s absencí využití v podstatě všech nástrojů, které stavební zákon nabízí (územní studie, regulační plány, dohody o parcelaci, podmíněnost, VPS pro uplatnění předkupního práva, územní rezerva pro zástavbu atd.) de-facto blokuje rozvoj transformačních a rozvojových ploch. Podmínky rozvoje musí stanovit samospráva města, která je zodpovědná za nastavení rovných podmínek před zákonem a za ochranu zájmů městské části a jejích občanů, k čemuž je zákonem o hl. m. Praze povinována (viz ust. § 2 odst. 2 zákona cit. „Hlavní město Praha a městské části pečují o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem vyjádřený v zákonech a jiných právních předpisech.

Je právě povinností samosprávy určit, jakou podobu má mít pro konkrétní území dle jeho potřeb podrobnější regulace, zda přísnější formu závazného regulačního plánu, nebo nezávazné územní studie, či nástroj jiný. Jasně zvolená forma podrobnější regulace musí v souladu s § 43 stavebního zákona vycházet z územního plánu a nemůže být ponechána na dohodě žadatele s orgánem územního plánování, bez jakékoliv kontroly ze strany orgánů samosprávy a veřejnosti (v rámci pořizování a schvalování ÚPD).

Parametrická regulace není ani přezkoumatelná. Z čeho vycházejí konkrétní čísla (koeficienty VPmax, PPmin a UPmin) pro jednotlivé plochy není v odůvodnění jakkoliv ověřitelné.

**Nový Metropolitní plán hl. m. Prahy nenaplní požadavky § 18 odst. 2 a 3, ust. § 19 písm. e) a ust. § 43 odst. 1) a 3) stavebního zákona, aby v maximální možné míře koordinoval veřejné a soukromé zájmy a neodkládal jejich koordinaci do územních řízení. Územní plán je významným zásahem do vlastnických práv a v okamžiku jeho vydání musí být všem účastníkům zřejmé, jak a proč budou jejich vlastnická práva omezena.** Pokud z navrženého textu OOP nemůže s ohledem na výše uvedené vlastník zjistit rozsah zásahu pořizovaným územním plánem, je takový územní plán **nepřezkoumatelný a neproporcionální**.

Navržené OOP obsahuje celou řadu vágních a protichůdných ustanovení, překryvných vzájemně se vylučujících vrstev na jednom území, definic a regulativů „outsourcovaných“ do nařízení RHM (aniž by bylo zřejmé, zda každá změna PSP, kterou schválí Rada HMP bude automaticky vyžadovat změnu nového územního plánu hl. m. Prahy, příp. zda zrušení PSP bude znamenat zrušení nového územního plánu), a plovoucích regulativů pro využití ploch (např. čl. 77/4). Je nepřijatelné, aby se řešení rozporů (dotčených orgánů) a protichůdných potenciálů v konkrétních lokalitách odsouvalo z procesu pořizování územního plánu (kam logicky i ze zákona náleží) do územních řízení, kde vytváří zásadní právní nejistoty a aby se rozhodování o budoucím rozvoji hl. m. Prahy přesunulo od samosprávy do územních řízení. Současný trend regulace územního plánování a rozhodování v území jde přesně opačně – posiluje se úloha první rozhodovací fáze, tj. územně plánovací dokumentace. Jejím výstupem na úrovni územního plánu obce, přijatým v souladu se zásadou koordinace veřejných a soukromých zájmů v území, včetně zásadního zapojení dotčených orgánů, musí být jasná a přezkoumatelná úvaha o možnostech využití pozemku v rámci stanovené funkční plochy. Nic takového územní plán neobsahuje. Vlastník z návrhu OOP seznatelně nezjistí, zda, co a kdy bude moci na svém Pozemku realizovat.

**Konstrukce územního plánu v podstatě neumožňuje reálné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně záborů ZPF ani pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL).**

Nový Metropolitní plán nenaplní požadavek kap. I.C. písm a) Zadání: „*(územní plán hl. m. Prahy) má být srozumitelný, snadno použitelný a stabilní*“, stanovoval jasné a předvídatelné podmínky pro rozhodování o změnách v území v územních řízeních, a žádoucí a nežádoucí změny v území pro konkrétní plochy (typy ploch) uváděl explicitně a konkrétně. Nový územní plán hl. m. Prahy je syntakticky nesrozumitelný.

**Požadujeme vyhodnocení VVURÚ (SEA) nového územního plánu hl. m. Prahy relevantněji jeho vliv v kumulativních a synergických souvislostech, a to zejména s ohledem na to, že nenavrhuje rozložení způsobů využití území a jejich intenzit na území Prahy.** Metropolitní plán nenavrhuje dostatečně podrobně rozložení způsobů využití území, materiálně myšleno rámce pro budoucí využití území či povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, v podobě podmínek pro jejich povolování, zejména pokud jde o umístění, povahu, velikost, provozní podmínky nebo požadavky na přírodní zdroje a jejich intenzit na území Prahy. VVURÚ vyhodnocuje nový územní plán jako invariantní, přestože de-facto invariantní není: nový územní plán totiž umožňuje rozvoj města monocentrický i polycentrický, jako města krátkých vzdáleností i jako (modernistického) města sestávajícího z rozsáhlých monofunkčních území, vyžadujícího excesivní každodenní dopravu. Absence specifikace zmiňovaných rámců de facto znemožňuje relevantní vyhodnocení možných pozitivních, zejména však negativních vlivů.

Podle § 1 odst. 2 zákona č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem, územní samosprávné celky odpovídají za podmínek stanovených tímto zákonem za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci svěřené jim zákonem v rámci samostatné působnosti.

Podle § 19 zákona č. 82/1998 Sb. územní celky v samostatné působnosti odpovídají za škodu, kterou způsobily při výkonu veřejné správy a) nezákonným rozhodnutím, b) nesprávným úředním postupem.

Podle § 20 odst. 1 zákona č. 82/1998 Sb. bylo-li územním celkem v samostatné působnosti v řízení, na něž se vztahují předpisy o správním řízení, vydáno nezákonné rozhodnutí, mají účastníci řízení právo na náhradu škody, která jim tímto rozhodnutím vznikla.

Z uvedeného je zřejmé, že vydání (změna) územního plánu, od něž vlastník odvozuje vznik škody, je postupem orgánu územního plánování (§ 1 odst. 1 stavebního zákona), který je výkonem státní správy podle § 4 stavebního zákona a ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) stavebního zákona tuto činnost výslovně svěřuje do samostatné působnosti obce. Pak se nárok účastníka, který v občanskoprávním soudním řízení tvrdí, že mu změnou dosavadního nebo vydáním nového územního plánu vznikla újma, jenž není nahraditelná podle § 102 odst. 2 stavebního zákona (náhrada některých nároků v souvislosti se změnou územního plánu řešená přímo stavebním zákonem), neposuzuje podle obecného předpisu (občanského zákoníku) o odpovědnosti za škodu, nýbrž podle zvláštního zákona, který řeší odpovědnost za škodu způsobenou výkonem veřejné moci. Jím je zákon č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem.

**V této souvislosti je povinností členů zastupitelstva přijímajících OOP dbát na prevenční povinnost předcházení škod.** Péče řádného hospodáře se obecně vztahuje na všechny členy volených orgánů veřejnoprávních korporací, jako jsou obce. Povinnost konkrétně volených orgánů obcí postupovat s péčí řádného hospodáře vychází z veřejnoprávních ustanovení o povinnostech členů zastupitelstva (či rady) obce, o obsahu jejich slibů dle ust. § 50 odst. 3 zákona o Hlavním městě Praze. Povinnost péče řádného hospodáře je ve své základní podobě upravena v § 159 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a to tak, že *“každý, kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky.”*

**Dotčené Pozemky vlastníků se nachází ve III. a IV. třídě půdní ochrany, tedy s nízkým stupněm ochrany umožňujícím vynětí ze ZPF, s přímým napojením na komunikaci, územní plán však vymezuje nové zastavitelné plochy k bydlení na pozemcích vyšších tříd ochrany, aniž by bylo srozumitelně odůvodněno, proč právě Pozemky jsou k zástavbě nevhodné, na rozdíl od jiných, srovnatelných pozemků.** Ustanovení § 4 odst. 1 písm. a) zákona o ochraně ZPF se při vymezování zastavitelných ploch nepoužije. Pořizovatel územního plánu i projektant byly tedy povinny postupovat zejména podle § 4 odst. 1 písm. b), tzn. „odnímat přednostně zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany“. Vlastníci namítají, že to návrh územního plánu porušuje.

**Namítáme, že pořizovatel porušuje ust. § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF, když snímá ochranu z půdy I. a II. třídy ochrany za účelem jejího zastavění, zatímco Pozemky vlastníka ponechává bezdůvodně v ploše zemědělské ačkoli s jejich využitím k zástavbě současná ÚPD počítala.**

#### Závěr

Z výše uvedených skutečností vyplývá, že předmětné Pozemky byly již předchozím územím plánem vymezeny jako součást **územní rezervy k chystanému využití jako obytné plochy zastavitelné** stavbami pro bydlení a občanské vybavení. **Z tohoto pohledu nic nebrání tomu, aby byly Pozemky zahrnuty Metropolitním plánem do zastavitelného území.**

Návrh územního plánu tak nespňuje požadavek zákonnosti opatření obecné povahy tak, jak jej definovalo usnesení rozšířeného senátu NSS č.j. 1 Ao 1/2009. Podmínkou zákonnosti územního plánu je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho 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).						
<b>Vzhledem k porušení kogentních procesních a hmotněprávních norem chránících zásadní veřejné zájmy, které stěžejním způsobem předurčují proces přijímání a obsah opatření obecné povahy a dále ke všem výše uvedeným skutečnostem požadujeme v návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) zahrnout Pozemky do zastavitelné stavební plochy pro bydlení.</b>						
2291	MHMPXPKRP2QQ	Námítka	MHMPXPJ2VZHQ	3008489	Jiné	Účastník zastupuje 5 fyzických a 1 právnickou osobu - viz detail podání.
2291	MHMPXPKRP2QQ	Námítka	MHMPXPJ2VZHQ	3008491	Nesouhlas	<b>Dotčené pozemky:</b> 484/4, 484/10, 484/11, 491, 492, 484/5, 484/17, 484/8, 484/9 v k.ú. Radlice

Namítáme, že se ke zveřejněné verzi, obsahující podstatné úpravy využití Pozemků, nevyjádřily konkrétně dotčené orgány podle ust. § 52 odst. 1 stavebního zákona.

Návrh Metropolitního plánu k projednání řadí Pozemky do lokality 926 / Dívčí hrady jako nezastavitelnou pro rekreační zemědělské využití.

Na Pozemcích se dále podle návrhu nachází veřejně prospěšná stavba pro komunikační síť. Pozemky se podle existující dosavadní územně plánovací dokumentace nachází ve funkčních plochách územní rezervy **IZ - izolační zeleň, SV - všeobecně smíšené (koeficient C), OB – čisté obytné (koeficient B)**. Zájmové území Pozemků je součástí **územní rezervy k chystanému využití jako obytné zastavitelné plochy**. Územní rezerva představuje pouze dočasné opatření, které může trvat jen po dobu nezbytnou pro prověření možnosti využití území pro stanovený záměr. V nedaleké blízkosti se nachází hmotově objemná zástavba administrativními budovami. Návrh Metropolitního plánu k projednání přesto řadí Pozemky do využití jako nezastavitelné zemědělské krajiny. Vlastníci namítají, že samotná územní rezerva je vždy toliko dočasným opatřením pro případ, že dané území bude prověřeno pro účel zvažovaného záměru s pozitivním výsledkem. Poté mohou být činěny kroky k využití územní rezervy pro zvažovaný záměr. Dočasnost územní rezervy musí být vždy přiměřená, aby nebránila trvale udržitelnému rozvoji území a v daném případě veřejnému zájmu na zajištění bytové výstavby.

Je proto evidentní, že Pozemky nemohou sloužit jako „zemědělská krajina“, jak uvažují navržené regulativy funkčního využití Pozemků návrh Metropolitního plánu a návrh územního plánu je v rozporu s cíli územního plánování uvedenými v § 18 stavebního zákona a neplní úkoly územního plánování vymezené v § 19 stavebního zákona.

Namítáme, že je zcela nepřezkoumatelné, proč právě ve vztahu k Pozemkům má dojít k nezohlednění jejich předcházející urbanistické přípravě k využití k bydlení, a tím k neúčelovému využití řešené plochy, a v čem převažuje veřejný zájem nad zahrnutím Pozemků do nezastavitelné plochy nad zájmem jak Vlastníka na předcházejícím plánovaném způsobu využití jeho pozemku, co je tímto veřejným zájmem vůbec myšleno, jaké konkrétní hodnoty vedly k opuštění původně plánovaného funkčního využití uvedených Pozemků, respektive plochy, v čem spočívá nalezená rovnováha mezi urbanistickými, ekologickými a ekonomickými požadavky pořizovatele atd. Není srozumitelné, jaký veřejný zájem je na tom, aby byly nové zastavitelné plochy vymezovány Metropolitním plánem tam, kde neproběhla dosud žádná projektová příprava, a naopak byly do ploch nezastavitelných zařazovány plochy, které jsou pro funkci obytnou vhodné již tím, že byly součástí územní rezervy a jejich projektová příprava byla dokončena na základě legitimního očekávání vlastníků. Územní rezerva a zastavitelná plocha pozemků jsou dlouhodobě zamýšleny jako plochy pro bydlení a že k předmětným plochám bydlení **nebylo vydáno žádné negativní stanovisko dotčených orgánů**.

Podstatným charakteristickým znakem územní rezervy je její dočasnost. **Toto omezení by mělo trvat co nejkratší dobu, tj. dobu nezbytnou pro prověření možnosti využití území pro stanovený záměr** (srov. rozsudek NSS č. j. 7 Aos 2/2012-53). Současné využití dotčených pozemků jako územní rezervy obsahuje územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9.9.1999. U dotčených pozemků v našem vlastnictví tedy „dočasnost“ využití trvá již téměř 23 let. Samotný převod územní rezervy do plnohodnotného funkčního využití nemá vliv na životní prostředí a území Natura 2000, z tohoto důvodu posouzení těchto vlivů nepodléhá.

Rozvoj území Hlavního města Prahy na uvedených plochách je z dlouhodobého hlediska zcela reálný, vhodný s ohledem na blízkost komunikací, veřejné kapacitní dopravy (metro) a inženýrských sítí a měl by být městem maximálně podporován.

Záměrem vlastníků je dotvoření existující urbanistické struktury v souladu s principy nového Metropolitního plánu. Podklady Metropolitního plánu, které pro něj byly zpracovány, jednoznačně poukazují na nutnost vyššího využití stávajícího zastavěného území Prahy, jinak je rozvoj Prahy neudržitelný z hlediska následných provozních nákladů zajišťovaných a hrazených Hl.m. Prahou

Nově zvolený způsob funkčního využití Pozemků je zásadně odlišný od původního využití stanoveného předcházejícím Územním plánem, což s přihlédnutím ke všem okolnostem, zejména k prokazatelné přípravě projektu na Pozemcích, představuje nepřiměřený zásah do práv vlastníků.

Vlastníci dlouhodobě připravují na Pozemcích developerský projekt, nicméně s ohledem na nástup finanční krize po roce 2009 a obtížné situaci na trhu nemovitostí, nedostatku prostředků na dokončení projektu, nebyl projekt dosud realizován. Vlastníci však vynaložili značné finanční prostředky na projektovou přípravu projektu, byla zpracována studie „Praha 5, Radlice, Dívčí Hradý sever“ zhotovitele ing.arch.Vladimíra Laciny ze dne 10.11. 2009. **Bylo tak započato s využitím lokality k zamýšlenému záměru.**

Vlastníci Pozemky nabyli s důvodným a legitimním očekáváním, že budou pozemky podnikatelsky v budoucnu využitelné v souladu s platným územním plánem jako obytná, resp. všeobecně smíšená plocha. V usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 - 120, publikovaném pod č. 1910/2009 Sb. NSS rozšířený senát konstatoval, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv vyplývající z územního plánu musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a musí být 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).

V současné době není možno z návrhu nového územního plánu zjistit důvody nového funkčního využití u Pozemků. Návrh územního plánu je tedy nepřezkoumatelný, když z něho nelze zjistit důvod a ověřit přiměřenost právní regulace.

**Zásah do vlastnického práva k Pozemkům ve formě přijetí navržené územně plánovací dokumentace, který v daném případě nabývá i podoby otřesení právní jistotou a narušení legitimního očekávání, jež byly Vlastníkům založeny předchozí podobou územně plánovací dokumentace, lze akceptovat pouze za podmínky, že vychází z ústavně legitimních a o zákonné cíle opřených důvodů a je činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.**

Předložený návrh je ve vztahu k Pozemkům diskriminační. Z judikatury Nejvyššího správního soudu (např. rozsudku ze dne 14. 2. 2013, čj. 7 Aos 2/2012 –53) vyplývá, že územní plánování nemůže být činností zcela nahodilou, nepředvídatelnou a svévolnou. Proto je žádoucí, aby se pořizovatel územního plánu snažil respektovat předchozí územně plánovací dokumentaci téhož stupně.

Nejvyšší správní soud rovněž zformuloval právní názor (v rozsudku ze dne 20. 5. 2010, čj. 8 Ao 2/2010 – 644), že je nutno s přihlédnutím k principům právní jistoty a legitimního očekávání respektovat kontinuitu územního plánování.

Vymezení nové plochy s odlišným způsobem využití, než jakému svědčí legitimní očekávání Vlastníků, může obstát pouze tehdy, jestliže je odůvodněna závažnými věcnými důvody. Ty mohou spočívat buď v tom, že řešení zahrnuté do předchozího územního plánu je věcně nesprávné, a toto řešení je v závažné kolizi s veřejným zájmem (tedy výrazně omezuje naplnění veřejného zájmu), takže řešení obsažené v předchozím územním plánu již není aktuální a je třeba jej přehodnotit. Pouze v případě, že je změna obsahu územního plánu odůvodněna některým z těchto dvou hledisek, lze mít za to, že nebyl porušen princip kontinuity územního plánování. V projednávaném případě plánují Vlastníci výstavbu rodinných, bytových a

polyfunkčních domů, **příčemž výstavba bytů je s ohledem na jejich nedostatek jednoznačně ve veřejném zájmu.**

Územní plánování, jakkoliv je do určité míry nezávislé na věčných právech k nemovitým věcem, jejichž užívání reguluje, musí částečně respektovat záměry vlastníků nemovitých věcí vyjádřené v průběhu pořizování územního plánu. Pořizovateli nenáleží takové postavení, které by se vyznačovalo tím, že by prostřednictvím územního plánu prosadil vlastní představu o tom, jak by mělo být území pro příště využíváno, a vlastníci nemovitých věcí by se museli této představě podřítit. Úkolem pořizovatele v oblasti územního plánování je **koordinovat soukromé zájmy jednotlivých vlastníků a zohlednit (prosadit) skutečné veřejné zájmy vyskytující se na území obce**. Lokalita je z pohledu rozvoje individuálního bydlení ve městě v budoucnosti velice významnou, neboť se jedná o klidnou rezidenční část města, předmětné pozemky plynule navazují na existující zástavbu, nachází se v blízkosti metra a kapacitních komunikací.

K významu principu kontinuity územního plánování, jenž je úzce spojen s ústavními principy právní jistoty a ochrany legitimního očekávání, odkazuje Vlastník na rozsudek NSS ze dne 28. 6. 2017, čj. 4 As 253/2016 – 45, bod 41, a dále rozsudek ze dne 27. 1. 2011, čj. 7 Ao 7/2010 – 133.

Pokud by pořizovatel prokázal, že lokalita na Pozemcích je dlouhodobě nezastavitelná, ať již pro veřejnoprávní či soukromoprávní překážky, nebo z důvodu nevhodného faktického stavu Pozemků, byl by dán racionální důvod pro její převedení do nezastavěného území. Pořizovatel nicméně v odůvodnění návrhu opatření obecné povahy nepředložil takové argumenty, z nichž by vyplýval závěr o právní či faktické nezastavitelnosti lokality Pozemků.

Každé opatření obecné povahy musí být přiměřeným způsobem odůvodněno a zvláště tehdy, je-li jím zasahováno do vlastnických práv osob, která jsou garantována ústavním pořádkem. V tomto smyslu odkazujeme na ustálenou judikaturu Nejvyššího správního soudu, obsaženou v usnesení rozšířeného senátu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 - 120: „[47] *Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území. V tomto smyslu představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotyční vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezení 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 nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona. [...]* Takové odůvodnění však v předmětném návrhu Metropolitního plánu chybí, což je v rozporu se základními zásadami činnosti správních orgánů (viz §§ 2 až 8 správního řádu), které se musí prolínat celým územním plánem. Vlastník jistě nepochybně má právo Hlavního města Prahy na samosprávu, ale namítá, že i samosprávu je nutno vykonávat způsoby odpovídajícími principům dobré veřejné správy. Ostatně v nálezu Ústavního soudu ze dne 9. 10. 2003, sp. zn. IV. ÚS 150/01, se uvádí, že podstatou uplatňování veřejné moci v demokratickém právním státě (čl. 1 odst. 1 Ústavy České republiky) je kromě jiného také princip dobré víry jednotlivce ve správnost aktů veřejné moci a ochrana dobré víry v nabytá práva konstituovaná akty veřejné moci, ať již plynoucí z normativního právního aktu (např. z obecně závazné vyhlášky, jako v daném případě) nebo z aktu aplikace práva.

V návrhu odůvodnění Metropolitního plánu chybí důvody pro funkční určení plochy, v níž se Pozemky a připravovaný stavební záměr nachází, podklady pro ni, úvahy, jakými se pořizovatel řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů. Není ani v náznaku seznatelné, **proč zpracovatel k uvedené změně přistoupil právě v daném případě a zájmové Pozemky určil k využití jako „zemědělská krajina“.**

Intenzitu navrhovaného omezení svých vlastnických práv mají vlastníci za nešetrné a diskriminační, mající zřetelné náznaky libovůle. Poukazujeme na ust. § 18 odst. 3 stavebního zákona, podle něhož orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné a soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů. Návrh Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům tyto cíle podle našeho názoru nenaplnil.

**Navržené řešení není v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jelikož v § 18 odst. 1 stavebního zákona je mimo jiné uvedeno, že cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, přičemž je v dlouhodobém záměru města uvedenou lokalitu využít jako plochu bydlení, resp. polyfunkční využití.**

Území, na kterém se Pozemky nacházejí, nemá výraznější architektonické a urbanistické hodnoty, není součástí žádného plošně chráněného území, tj. památkové rezervace, památkové zóny ani ochranného pásma; urbanistická hodnota území spočívá dle judikatury NSS např. v uspořádání, návaznosti i vlastnostech prostorů a staveb, zejména přístupných veřejnosti (průhledové osy, orientační, architektonické dominanty území, členitost a různorodost zástavby apod.)

Vlastníci tak vytýkají návrhu opatření obecné povahy (návrhu Metropolitního plánu) rozpor s ustanovením § 18 stavebního zákona, který spočívá v tom, že v případě předmětné lokality Pozemků **došlo jednostranně k upřednostnění libovůle pořizovatele nad upřednostněním veřejného zájmu** (využití Pozemků v obytné zástavbě k jejich původnímu účelu) a zájmu soukromého (využívání Pozemků pro jejich využití k zástavbě). Pořizovatel tak při pořizování Metropolitního plánu nevychází z dostatečně zjištěného skutkového stavu věci a neopatřil si též odbornou studii či obdobný podklad, které by navržený způsob řešení dané lokality odůvodňovaly.

**Záměrem Vlastníků je uspokojení bytových potřeb obyvatel v souladu s principy nového Metropolitního plánu.**

Pozemky Vlastníků se nenachází v urbanisticky exponované poloze ve smyslu Pražských stavebních předpisů a v dálkových pohledech netvoří lokální dominantu, charakterem území a urbanistickou strukturou je zástavba rodinnými domy a bytovými domy.

**Jak z výše uvedeného vyplývá, opatřením obecné povahy nejsou respektovány zákonem stanovené podmínky a omezení – požadavek rovného zacházení, předvídatelnosti právní regulace, minimalizace zásahů do individuálních práv fyzických a právnických osob, zájmy vlastníků nejsou vyváženy. Omezení založená navrženým územním plánem představují nové do této doby neexistující limity užívání majetku vlastníka. Ve vztahu k vlastníkům jde o řešení zjevně nepřiměřené, excesivní, šikanózní, diskriminační a neodůvodněně zasahující do jejich základních práv, bylo postupováno diskriminačním způsobem ve srovnání s jinými vlastníky obdobných pozemků, které byly na rozdíl od Pozemků ponechány v původní funkční regulaci, nebo naopak privilegované zařazeny do rozvojových zastavitelných ploch. V tom spatřují vlastníci nezákonnost navrženého Opatření obecné povahy.**

**Návrh je v přímém rozporu s ust. § 19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona**, který stanoví, že úkolem územního plánování je „prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání.“ Předložené odůvodnění se k tomu nijak nevyjadřuje, odůvodnění OOP týkající se průkazu souladu s ust. § 19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona je pouze obsahově zcela vyprázdněnou blanketní pasází.

Nejvyšší správní soud v rozsudku č.j. 1 Ao 2/2010 – 116 stanovil, že závažným důvodem pro zrušení územního plánu **je nedostatečné odůvodnění jeho souladu s cíly a úkoly územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona), které by bylo jen „obsahově prázdnou parafrází“ zákonných ustanovení.** Nejvyšší správní soud přitom zdůraznil, že „*povinnost odůvodnit územní plán nebo jeho změnu z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování není [...] pouhou formální záležitostí, ale naopak nutnou podmínkou pro to, aby veřejnost, dotčené orgány státní správy, okolní obce i soudy byly schopny posoudit, zda územním plánem či jeho změnou nedochází k takovému ohrožení. Pokud odpůrce, resp. pořizovatel, rezignuje na svou povinnost zahrnout do územního plánu či jeho změny odůvodnění souladu s cíli a úkoly územního plánování, jedná se o pochybení, které může mít zásadní vliv na proces přijímání i obsah opatření obecné povahy.*“

Namítáme, že předložený návrh územního plánu není především v části navržené regulace Pozemků v souladu s cíli územního plánování uvedenými v § 18 stavebního zákona a neplní úkoly územního plánování vymezené v § 19 stavebního zákona. Opatření obecné povahy musí prověřit skutečnou potřebu změn v území a veřejný zájem na nich (§ 19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona). **Existence a prosazování zemědělských pozemků v docházkové vzdálenosti od metra je z pohledu ekonomiky využívání území a veřejné infrastruktury absurdní.**

Navržený ÚP zcela zastaví trvale udržitelný rozvoj lokality okolí Pozemků vhodné k umístění ploch bytové zástavby v bezprostřední blízkosti hlavních páteřních komunikací, a zcela **ignoruje veřejný zájem na ekonomickém využití území.** Vlastník v této souvislosti namítá existující veřejný zájem na účelném uspořádání území v souladu s dlouhodobou urbanistickou koncepcí a již vloženými investicemi do přípravy developerského projektu. Pořizovatel zcela opomenul, že napojení lokality na stávající technickou infrastrukturu je bezproblémové, neboť tato (vodovod, kanalizace, plyn, rozvody elektrické energie) je vedena poblíž navrhované plochy.

Dalším **potlačeným veřejným zájmem je v daném případě vytvoření předpokladů pro výstavbu** a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje současné potřeby po nových zastavitelných plochách napojených na hlavní



komunikační tepny. Jsou tak koordinovány veřejné (trvale udržitelný rozvoj, veřejný zájem na efektivním využití existující veřejné dopravní a technické infrastruktury, kterými Pozemky disponují) i soukromé záměry změn v území, výstavba a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizována ochrana veřejných zájmů vyplývající ze zvláštních právních předpisů.

**Naplnění dlouhodobě stanovené koncepce rozvoje území napojeného na veřejnou komunikaci, včetně jeho plánované urbanistické koncepce, je nepochybně významným veřejným zájmem sledovaným rovněž v řízení o vydání OOP.** Byl tak objektivně shledán veřejný zájem na zachování plánované urbanistické koncepce řešeného území (viz. chystaná změna ÚP), naopak je objektivně v rozporu s veřejným zájmem ponechání řešeného území bez využití jen k zemědělství a hledání jiných, svou polohou bezpochyby méně vhodných pozemků k zástavbě.

Pořizovatel zcela pominul **veřejný zájem na vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, racionální a hospodárné využívání území a ochranu jeho hodnot,** který je přitom formulován ve stavebním zákoně a **sociálním a ekonomickém rozvoji.**

Pořizování nového územního plánu nelze vnímat jako procesní prostředek, jímž by bylo možné bez dalšího zpochybnit řešení obsažená ve stávajícím územním plánu a jeho změnách. **Změna funkčního určení plochy, popř. vymezení nové plochy s odlišným způsobem využití může obstát pouze tehdy, jestliže je odůvodněna závažnými věcnými důvody. Ty mohou spočívat buď v tom, že řešení zahrnuté do změny předchozího územního plánu je věcně nesprávné, a toto řešení je v závažné kolizi s veřejným zájmem (tedy výrazně omezuje naplnění veřejného zájmu), nebo mohou být způsobeny změnami, k nimž došlo po přijetí předchozího územního plánu, takže řešení obsažené v předchozím územním plánu již není aktuální a je třeba jej přehodnotit. Pouze v případě, že je změna obsahu územního plánu odůvodněna některým z těchto dvou hledisek, lze mít za to, že nebyl porušen princip kontinuity územního plánování.**

K významu principu kontinuity územního plánování, jenž je úzce spojen s ústavními principy právní jistoty a ochrany legitimního očekávání, viz rozsudek NSS ze dne 28. 6. 2017, čj. 4 As 253/2016 – 45, bod 41, a dále rozsudek ze dne 27. 1. 2011, čj. 7 Ao 7/2010 – 133. Z judikatury Nejvyššího správního soudu (např. rozsudku ze dne 14. 2. 2013, čj. 7 Aos 2/2012 – 53) vyplývá, že územní plánování nemůže být činností zcela nahodilou, nepředvídatelnou a svévolnou. Nejvyšší správní soud rovněž zformuloval právní názor (v rozsudku ze dne 20. 5. 2010, čj. 8 Ao 2/2010 – 644), že je nutno s přihlédnutím k principům právní jistoty a legitimního očekávání respektovat kontinuitu územního plánování. K takovému kroku však musí mít pádný důvod, neboť se jedná o zásadní zásah do vlastnického práva srovnatelný s vyvlastněním.

Namítáme, že navržené OOP nenaplníuje požadavky §18 odst. 1) stavebního zákona a nevytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. Navržený Metropolitní plán přenáší zodpovědnost za výslednou podobu výstavby v území na dohodu vlastníků a sám rezignuje na jakoukoliv podrobnější regulaci. Územní plán je velmi flexibilní a umožňuje v různých plochách velmi variabilní řešení, avšak pouze vybraným vlastníkům. Zvolená forma parametrické (ne)regulace vyžadující dohodu všech vlastníků o přesné podobě záměrů spolu s absencí využití v podstatě všech nástrojů, které stavební zákon nabízí (územní studie, regulační plány, dohody o parcelaci, podmíněnost, VPS pro uplatnění předkupního práva, územní rezerva pro zástavbu atd.) de-facto blokuje rozvoj transformačních a rozvojových ploch. Podmínky rozvoje musí stanovit samospráva města, která je zodpovědná za nastavení rovných podmínek před zákonem a za ochranu zájmů městské části a jejích občanů, k čemuž je zákonem o hl. m. Praze povinována (viz ust. § 2 odst. 2 zákona cit. „Hlavní město Praha a městské části pečují o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem vyjádřený v zákonech a jiných právních předpisech.

Je právě povinností samosprávy určit, jakou podobu má mít pro konkrétní území dle jeho potřeb podrobnější regulace, zda přísnější formu závazného regulačního plánu, nebo nezávazné územní studie, či nástroj jiný. Jasně zvolená forma podrobnější regulace musí v souladu s § 43 stavebního zákona vycházet z územního plánu a nemůže být ponechána na dohodě žadatele s orgánem územního plánování, bez jakékoliv kontroly ze strany orgánů samosprávy a veřejnosti (v rámci pořizování a schvalování ÚPD).

Parametrická regulace není ani přezkoumatelná. Z čeho vycházejí konkrétní čísla (koeficienty VPmax, PPmin a UPmin) pro jednotlivé plochy není v odůvodnění jakkoliv ověřitelné.

**Nový Metropolitní plán hl. m. Prahy nenaplníuje požadavky § 18 odst. 2 a 3, ust. § 19 písm. e) a ust. § 43 odst. 1) a 3) stavebního zákona, aby v maximální možné míře koordinoval veřejné a soukromé zájmy a neodkládal jejich koordinaci do územních řízení. Územní plán je významným zásahem do vlastnických práv a v okamžiku jeho vydání musí být všem účastníkům zřejmé, jak a proč budou jejich vlastnická práva omezena.** Pokud z navrženého textu OOP nemůže s ohledem na výše uvedené vlastník zjistit rozsah zásahu pořizovaným územním plánem, je takový územní plán **nepřezkoumatelný a neproporcionální.**

Navržené OOP obsahuje celou řadu vágních a protichůdných ustanovení, překryvných vzájemně se vylučujících vrstev na jednom území, definic a regulativů „outsourcovaných“ do nařízení RHM (aniž by bylo zřejmé, zda každá změna PSP, kterou schválí Rada HMP bude automaticky vyžadovat změnu nového územního plánu hl. m. Prahy, příp. zda zrušení PSP bude znamenat zrušení nového územního plánu), a plovoucích regulativů pro využití ploch (např. čl. 77/4). Je nepřijatelné, aby se řešení rozporů (dotčených orgánů) a protichůdných potenciálů v konkrétních lokalitách odsouvalo z procesu pořizování územního plánu (kam logicky i ze zákona náleží) do územních řízení, kde vytváří zásadní právní nejistoty a aby se rozhodování o budoucím rozvoji hl. m. Prahy přesunulo od samosprávy do územních řízení. Současný trend regulace územního plánování a rozhodování v území jde přesně opačně – posiluje se úloha první rozhodovací fáze, tj. územně plánovací dokumentace. Jejím výstupem na úrovni územního plánu obce, přijatým v souladu se zásadou koordinace veřejných a soukromých zájmů v území, včetně zásadního zapojení dotčených orgánů, musí být jasná a přezkoumatelná úvaha o možnostech využití pozemku v rámci stanovené funkční plochy. Nic takového územní plán neobsahuje. Vlastník z návrhu OOP seznatelně nezjistí, zda, co a kdy bude moci na svém Pozemku realizovat.

**Konstrukce územního plánu v podstatě neumožňuje reálné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně záborů ZPF ani pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL).**

Nový Metropolitní plán nenaplníuje požadavek kap. I.C. písm a) Zadání: „(územní plán hl. m. Prahy) má být srozumitelný, snadno použitelný a stabilní“, stanovoval jasné a předvídatelné podmínky pro rozhodování o změnách v území v územních řízeních, a žádoucí a nežádoucí změny v území pro konkrétní plochy (typy ploch) uváděl explicitně a konkrétně. Nový územní plán hl. m. Prahy je syntakticky nesrozumitelný.

**Požadujeme vyhodnocení VVURÚ (SEA) nového územního plánu hl. m. Prahy relevantněji jeho vliv v kumulativních a synergických souvislostech, a to zejména s ohledem na to, že nenavrhuje rozložení způsobů využití území a jejich intenzit na území Prahy.** Metropolitní plán nenavrhuje dostatečně podrobně rozložení způsobů využití území, materiálně myšleno rámce pro budoucí využití území či povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, v podobě podmínek pro jejich povolování, zejména pokud jde o umístění, povahu, velikost, provozní podmínky nebo požadavky na přírodní zdroje a jejich intenzit na území Prahy. VVURÚ vyhodnocuje nový územní plán jako invariantní, přestože de-facto invariantní není: nový územní plán totiž umožňuje rozvoj města monocentrický i polycentrický, jako města krátkých vzdáleností i jako (modernistického) města sestávajícího z rozsáhlých monofunkčních území, vyžadujícího excesivní každodenní dopravu. Absence specifikace zmiňovaných rámců de facto znemožňuje relevantní vyhodnocení možných pozitivních, zejména však negativních vlivů.

Podle § 1 odst. 2 zákona č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem, územní samosprávné celky odpovídají za podmínek stanovených tímto zákonem za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci svěřené jim zákonem v rámci samostatné působnosti.

Podle § 19 zákona č. 82/1998 Sb. územní celky v samostatné působnosti odpovídají za škodu, kterou způsobily při výkonu veřejné správy a) nezákonným rozhodnutím, b) nesprávným úředním postupem.

Podle § 20 odst. 1 zákona č. 82/1998 Sb. bylo-li územním celkem v samostatné působnosti v řízení, na něž se vztahují předpisy o správním řízení, vydáno nezákonné rozhodnutí, mají účastníci řízení právo na náhradu škody, která jim tímto rozhodnutím vznikla.

Z uvedeného je zřejmé, že vydání (změna) územního plánu, od něž vlastník odvozuje vznik škody, je postupem orgánu územního plánování (§ 1 odst. 1 stavebního zákona), který je výkonem státní správy podle § 4 stavebního zákona a ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) stavebního zákona tuto činnost výslovně svěřuje do samostatné působnosti obce. Pak se nárok účastníka, který v občanskoprávním soudním řízení tvrdí, že mu změnou dosavadního nebo vydáním nového územního plánu vznikla újma, jenž není nahraditelná podle § 102 odst. 2 stavebního zákona (náhrada některých nároků v souvislosti se změnou územního plánu řešená přímo stavebním zákonem), neposuzuje podle obecného předpisu (občanského zákoníku) o odpovědnosti za škodu, nýbrž podle zvláštního zákona, který řeší odpovědnost za škodu způsobenou výkonem veřejné moci. Jím je zákon č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem.

**V této souvislosti je povinností členů zastupitelstva přijímajících OOP dbát na prevenční povinnost předcházení škod.** Péče řádného hospodáře se obecně vztahuje na všechny členy

volených orgánů veřejnoprávních korporací, jako jsou obce. Povinnost konkrétně volených orgánů obcí postupovat s péčí řádného hospodáře vychází z veřejnoprávních ustanovení o povinnostech členů zastupitelstva (či rady) obce, o obsahu jejich slibů dle ust. § 50 odst. 3 zákona o Hlavním městě Praze. Povinnost péče řádného hospodáře je ve své základní podobě upravena v § 159 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a to tak, že *"každý, kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky."*

**Dotčené Pozemky vlastníků se nachází ve III. a IV. třídě půdní ochrany, tedy s nízkým stupněm ochrany umožňujícím vynětí ze ZPF, s přímým napojením na komunikaci, územní plán však vymezuje nové zastavitelné plochy k bydlení na pozemcích vyšších tříd ochrany, aniž by bylo srozumitelně odůvodněno, proč právě Pozemky jsou k zástavbě nevhodné, na rozdíl od jiných, srovnatelných pozemků. Ustanovení § 4 odst. 1 písm. a) zákona o ochraně ZPF se při vymezování zastavitelných ploch nepoužije. Pořizovatel územního plánu i projektant byly tedy povinny postupovat zejména podle § 4 odst. 1 písm. b), tzn. „odnímat přednostně zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany“.** Vlastníci namítají, že to návrh územního plánu porušuje.

**Namítáme, že pořizovatel porušuje ust. § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF, když snímá ochranu z půdy I. a II. třídy ochrany za účelem jejího zastavění, zatímco Pozemky vlastníka ponechává bezdůvodně v ploše zemědělské ačkoli s jejich využitím k zástavbě současná ÚPD počítala.**

#### Závěr

Z výše uvedených skutečností vyplývá, že předmětné Pozemky byly již předchozím územím plánem vymezeny jako součást **územní rezervy k chystanému využití jako obytné plochy zastavitelné** stavbami pro bydlení a občanské vybavení. **Z tohoto pohledu nic nebrání tomu, aby byly Pozemky zahrnuty Metropolitním plánem do zastavitelného území.**

Návrh územního plánu tak nespĺňuje požadavek zákonnosti opatření obecné povahy tak, jak jej definovalo usnesení rozšířeného senátu NSS č.j. 1 Ao 1/2009. Podmínkou zákonnosti územního plánu je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).

**Vzhledem k porušení kogentních procesních a hmotněprávních norem chránících zásadní veřejné zájmy, které stěžejním způsobem předurčují proces přijímání a obsah opatření obecné povahy a dále ke všem výše uvedeným skutečnostem požadujeme v návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) zahrnout Pozemky do zastavitelné stavební plochy pro bydlení.**

Účastník zastupuje 5 fyzických a 1 právnickou osobu - viz detail podání.

**Dotčené pozemky:**  
484/4, 484/10, 484/11, 491, 492, 484/5, 484/17, 484/8, 484/9 v k.ú. Radlice

Namítáme, že se ke zveřejněné verzi, obsahující podstatné úpravy využití Pozemků, nevyjádřily konkrétně dotčené orgány podle ust. § 52 odst. 1 stavebního zákona.

Návrh Metropolitního plánu k projednání řadí Pozemky do lokality 926 / Dívčí hrady jako nezastavitelnou pro rekreační zemědělské využití.

Na Pozemcích se dále podle návrhu nachází veřejně prospěšná stavba pro komunikační síť. Pozemky se podle existující dosavadní územně plánovací dokumentace nachází ve funkčních plochách územní rezervy **IZ - izolační zeleň, SV - všeobecně smíšené (koeficient C), OB – čistě obytné (koeficient B)**. Zájmové území Pozemků je součástí **územní rezervy k chystanému využití jako obytné zastavitelné plochy**. Územní rezerva představuje pouze dočasné opatření, které může trvat jen po dobu nezbytnou pro prověření možnosti využití území pro stanovený záměr. V nedaleké blízkosti se nachází hmotově objemná zástavba administrativními budovami. Návrh Metropolitního plánu k projednání přesto řadí Pozemky do využití jako nezastavitelné zemědělské krajiny. Vlastníci namítají, že samotná územní rezerva je vždy toliko dočasným opatřením pro případ, že dané území bude prověřeno pro účel zvažovaného záměru s pozitivním výsledkem. Poté mohou být činěny kroky k využití územní rezervy pro zvažovaný záměr. Dočasnost územní rezervy musí být vždy přiměřená, aby nebránila trvale udržitelnému rozvoji území a v daném případě veřejnému zájmu na zajištění bytové výstavby.

Je proto evidentní, že Pozemky nemohou sloužit jako „zemědělská krajina“, jak uvažují navržené regulativy funkčního využití Pozemků návrh Metropolitního plánu a návrh územního plánu je v rozporu s cíli územního plánování uvedenými v § 18 stavebního zákona a neplní úkoly územního plánování vymezené v § 19 stavebního zákona.

Namítáme, že je zcela nepřezkoumatelné, proč právě ve vztahu k Pozemkům má dojít k nezohlednění jejich předcházející urbanistické přípravě k využití k bydlení, a tím k neúčelovému využití řešené plochy, a v čem převažuje veřejný zájem nad zahrnutím Pozemků do nezastavitelné plochy nad zájmem jak Vlastníka na předcházejícím plánovaném způsobu využití jeho pozemku, co je tímto veřejným zájmem vůbec myšleno, jaké konkrétní hodnoty vedly k opuštění původně plánovaného funkčního využití uvedených Pozemků, respektive plochy, v čem spočívá nalezená rovnováha mezi urbanistickými, ekologickými a ekonomickými požadavky pořizovatele atd. Není srozumitelné, jaký veřejný zájem je na tom, aby byly nové zastavitelné plochy vymezovány Metropolitním plánem tam, kde neproběhla dosud žádná projektová příprava, a naopak byly do ploch nezastavitelných zařazovány plochy, které jsou pro funkci obytnou vhodné již tím, že byly součástí územní rezervy a jejich projektová příprava byla dokončena na základě legitimního očekávání vlastníků. Územní rezerva a zastavitelná plocha pozemků jsou dlouhodobě zamýšleny jako plochy pro bydlení a že k předmětným plochám bydlení **nebylo vydáno žádné negativní stanovisko dotčených orgánů.**

Podstatným charakteristickým znakem územní rezervy je její dočasnost. **Toto omezení by mělo trvat co nejkratší dobu, tj. dobu nezbytnou pro prověření možnosti využití území pro stanovený záměr** (srov. rozsudek NSS č. j. 7 Aos 2/2012-53). Současné využití dotčených pozemků jako územní rezervy obsahuje územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, schválený usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9.9.1999. U dotčených pozemků v našem vlastnictví tedy „dočasnost“ využití trvá již téměř 23 let. Samotný převod územní rezervy do plnohodnotného funkčního využití nemá vliv na životní prostředí a území Natura 2000, z tohoto důvodu posouzení těchto vlivů nepodléhá.

Rozvoj území Hlavního města Prahy na uvedených plochách je z dlouhodobého hlediska zcela reálný, vhodný s ohledem na blízkost komunikací, veřejné kapacitní dopravy (metro) a inženýrských sítí a měl by být městem maximálně podporován.

Záměrem vlastníků je dotvoření existující urbanistické struktury v souladu s principy nového Metropolitního plánu. Podklady Metropolitního plánu, které pro něj byly zpracovány, jednoznačně poukazují na nutnost vyššího využití stávajícího zastavěného území Prahy, jinak je rozvoj Prahy neudržitelný z hlediska následných provozních nákladů zajišťovaných a hrazených Hl.m. Prahou

Nově zvolený způsob funkčního využití Pozemků je zásadně odlišný od původního využití stanoveného předcházejícím Územním plánem, což s přihlédnutím ke všem okolnostem, zejména k prokazatelné přípravě projektu na Pozemcích, představuje nepřiměřený zásah do práv vlastníků.

Vlastníci dlouhodobě připravují na Pozemcích developerský projekt, nicméně s ohledem na nástup finanční krize po roce 2009 a obtížné situaci na trhu nemovitostí, nedostatku prostředků na dokončení projektu, nebyl projekt dosud realizován. Vlastníci však vynaložili značné finanční prostředky na projektovou přípravu projektu, byla zpracována studie „Praha 5, Radlice, Dívčí Hradý sever“ zhotovitele ing.arch.Vladimíra Laciny ze dne 10.11. 2009. **Bylo tak započato s využitím lokality k zamýšlenému záměru.**

Vlastníci Pozemky nabyli s důvodným a legitimním očekáváním, že budou pozemky podnikatelsky v budoucnu využitelné v souladu s platným územním plánem jako obytná, resp. všeobecně smíšená plocha. V usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 - 120, publikovaném pod č. 1910/2009 Sb. NSS rozšířený senát konstatoval, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv vyplývající z územního plánu musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a musí být 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).

V současné době není možno z návrhu nového územního plánu zjistit důvody nového funkčního využití u Pozemků. Návrh územního plánu je tedy nepřezkoumatelný, když z něho nelze zjistit důvod a ověřit přiměřenost právní regulace.

**Zásah do vlastnického práva k Pozemkům ve formě přijetí navržené územně plánovací dokumentace, který v daném případě nabývá i podoby otřesení právní jistotou a narušení legitimního očekávání, jež byly Vlastníkům založeny předchozí podobou územně plánovací dokumentace, lze akceptovat pouze za podmínky, že vychází z ústavně legitimních a o zákonné cíle opřených důvodů a je činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.**

Předložený návrh je ve vztahu k Pozemkům diskriminační. Z judikatury Nejvyššího správního soudu (např. rozsudku ze dne 14. 2. 2013, čj. 7 Aos 2/2012 –53) vyplývá, že územní plánování nemůže být činností zcela nahodilou, nepředvídatelnou a svévolnou. Proto je žádoucí, aby se pořizovatel územního plánu snažil respektovat předchozí územně plánovací dokumentaci téhož stupně.

Nejvyšší správní soud rovněž zformuloval právní názor (v rozsudku ze dne 20. 5. 2010, čj. 8 Ao 2/2010 – 644), že je nutno s přihlédnutím k principům právní jistoty a legitimního očekávání respektovat kontinuitu územního plánování.

Vymezení nové plochy s odlišným způsobem využití, než jakému svědčí legitimní očekávání Vlastníků, může obstát pouze tehdy, jestliže je odůvodněna závažnými věcnými důvody. Ty mohou spočívat buď v tom, že řešení zahrnuté do předchozího územního plánu je věcně nesprávné, a toto řešení je v závažné kolizi s veřejným zájmem (tedy výrazně omezuje naplnění veřejného zájmu), takže řešení obsažené v předchozím územním plánu již není aktuální a je třeba jej přehodnotit. Pouze v případě, že je změna obsahu územního plánu odůvodněna některým z těchto dvou hledisek, lze mít za to, že nebyl porušen princip kontinuity územního plánování. V projednáváném případě plánují Vlastníci výstavbu rodinných, bytových a polyfunkčních domů, **příčemž výstavba bytů je s ohledem na jejich nedostatek jednoznačně ve veřejném zájmu.**

Územní plánování, jakkoliv je do určité míry nezávislé na věcných právech k nemovitým věcem, jejichž užívání reguluje, musí částečně respektovat záměry vlastníků nemovitých věcí vyjádřené v průběhu pořizování územního plánu. Pořizovatelé nenáleží takové postavení, které by se vyznačovalo tím, že by prostřednictvím územního plánu prosadil vlastní představu o tom, jak by mělo být území pro příště využíváno, a vlastníci nemovitých věcí by se museli této představě podřítit. Úkolem pořizovatele v oblasti územního plánování je **koordinovat soukromé zájmy jednotlivých vlastníků a zohlednit (prosadit) skutečné veřejné zájmy vyskytující se na území obce.** Lokalita je z pohledu rozvoje individuálního bydlení ve městě v budoucnosti velice významnou, neboť se jedná o klidnou rezidenční část města, předmětné pozemky plynule navazují na existující zástavbu, nachází se v blízkosti metra a kapacitních komunikací.

K významu principu kontinuity územního plánování, jenž je úzce spojen s ústavními principy právní jistoty a ochrany legitimního očekávání, odkazuje Vlastník na rozsudek NSS ze dne 28. 6. 2017, čj. 4 As 253/2016 – 45, bod 41, a dále rozsudek ze dne 27. 1. 2011, čj. 7 Ao 7/2010 – 133.

Pokud by pořizovatel prokázal, že lokalita na Pozemcích je dlouhodobě nezastavitelná, ať již pro veřejnoprávní či soukromoprávní překážky, nebo z důvodu nevhodného faktického stavu Pozemků, byl by dán racionální důvod pro její převedení do nezastavěného území. Pořizovatel nicméně v odůvodnění návrhu opatření obecné povahy nepředložil takové argumenty, z nichž by vyplýval závěr o právní či faktické nezastavitelnosti lokality Pozemků.

Každé opatření obecné povahy musí být přiměřeným způsobem odůvodněno a zvláště tehdy, je-li jím zasahováno do vlastnických práv osob, která jsou garantována ústavním pořádkem. V tomto smyslu odkazujeme na ustálenou judikaturu Nejvyššího správního soudu, obsaženou v usnesení rozšířeného senátu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 - 120: „[47] *Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území. V tomto smyslu představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotyční vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 LZPS), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona. [...]* Takové odůvodnění však v předmětném návrhu Metropolitního plánu chybí, což je v rozporu se základními zásadami činnosti správních orgánů (viz §§ 2 až 8 správního řádu), které se musí prolínat celým územním plánem. Vlastník jistě nezpochybňuje právo Hlavního města Prahy na samosprávu, ale namítá, že i samosprávu je nutno vykonávat způsoby odpovídajícími principům dobré veřejné správy. Ostatně v nálezů Ústavního soudu ze dne 9. 10. 2003, sp. zn IV. ÚS 150/01, se uvádí, že podstatou uplatňování veřejné moci v demokratickém právním státě (čl. 1 odst. 1 Ústavy České republiky) je kromě jiného také princip dobré víry jednotlivce ve správnost aktů veřejné moci a ochrana dobré víry v nabytá práva konstituovaná akty veřejné moci, ať již plynoucí z normativního právního aktu (např. z obecně závazné vyhlášky, jako v daném případě) nebo z aktu aplikace práva.

V návrhu odůvodnění Metropolitního plánu chybí důvody pro funkční určení plochy, v níž se Pozemky a připravovaný stavební záměr nachází, podklady pro ni, úvahy, jakými se pořizovatel řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů. Není ani v náznaku seznatelné, **proč zpracovatel k uvedené změně přistoupil právě v daném případě a zájmové Pozemky určil k využití jako „zemědělská krajina“.**

Intenzitu navrhovaného omezení svých vlastnických práv mají vlastníci za nešetné a diskriminační, mající zřetelné náznaky libovůle. Poukazujeme na ust. § 18 odst. 3 stavebního zákona, podle něhož orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné a soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů. Návrh Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům tyto cíle podle našeho názoru nenaplnil.

**Navržené řešení není v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jelikož v § 18 odst. 1 stavebního zákona je mimo jiné uvedeno, že cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, přičemž je v dlouhodobém záměru města uvedenou lokalitu využít jako plochu bydlení, resp. polyfunkční využití.**

Území, na kterém se Pozemky nacházejí, nemá výraznější architektonické a urbanistické hodnoty, není součástí žádného plošně chráněného území, tj. památkové rezervace, památkové zóny ani ochranného pásma; urbanistická hodnota území spočívá dle judikatury NSS např. v uspořádání, návaznosti i vlastnostech prostorů a staveb, zejména přístupných veřejnosti (průhledové osy, orientační, architektonické dominanty území, členitost a různorodost zástavby apod.)

Vlastníci tak vytýkají návrhu opatření obecné povahy (návrhu Metropolitního plánu) rozpor s ustanovením § 18 stavebního zákona, který spočívá v tom, že v případě předmětné lokality Pozemků **došlo jednostranně k upřednostnění libovůle pořizovatele nad upřednostněním veřejného zájmu** (využití Pozemků v obytné zástavbě k jejich původnímu účelu) a zájmu soukromého (využívání Pozemků pro jejich využití k zástavbě). Pořizovatel tak při pořizování Metropolitního plánu nevychází z dostatečně zjištěného skutkového stavu věci a neopatřil si též odbornou studii či obdobný podklad, které by navržený způsob řešení dané lokality odůvodňovaly.

**Záměrem Vlastníků je uspokojení bytových potřeb obyvatel v souladu s principy nového Metropolitního plánu.**

Pozemky Vlastníků se nenachází v urbanisticky exponované poloze ve smyslu Pražských stavebních předpisů a v dálkových pohledech netvoří lokální dominantu, charakterem území a urbanistickou strukturou je zástavba rodinnými domy a bytovými domy.

Jak z výše uvedeného vyplývá, opatřením obecné povahy nejsou respektovány zákonem stanovené podmínky a omezení – požadavek rovného zacházení, předvídatelnosti právní regulace, minimalizace zásahů do individuálních práv fyzických a právnických osob, zájmy vlastníků nejsou vyváženy. Omezení založená navrženým územním plánem představují nové do této doby neexistující limity užívání majetku vlastníka. Ve vztahu k vlastníkům jde o řešení zjevně nepřiměřené, excesivní, šikanózní, diskriminační a neodůvodněně zasahující do jejich základních práv, bylo postupováno diskriminačním způsobem ve srovnání s jinými vlastníky obdobných pozemků, které byly na rozdíl od Pozemků ponechány v původní funkční regulaci, nebo naopak privilegované zařazeny do rozvojových zastavitelných ploch. V tom spatřují vlastníci nezákonnost navrženého Opatření obecné povahy.

**Návrh je v přímém rozporu s ust. § 19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona,** který stanoví, že úkolem územního plánování je „prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a **na její hospodárné využívání.**“ Předložené odůvodnění se k tomu nijak nevyjadřuje, odůvodnění OOP týkající se průkazu souladu s ust. § 19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona je pouze obsahově zcela vyprázdněnou blanketní pasáží.

Nejvyšší správní soud v rozsudku č.j. 1 Ao 2/2010 – 116 stanovil, že závažným důvodem pro zrušení územního plánu **je nedostatečné odůvodnění jeho souladu s cíly a úkoly územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona), které by bylo jen „obsahově prázdnou parafrází“ zákonných ustanovení.** Nejvyšší správní soud přitom zdůraznil, že „*povinnost odůvodnit územní plán nebo jeho změnu z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování není [...] pouhou formální záležitostí, ale naopak nutnou podmínkou pro to, aby veřejnost, dotčené orgány státní správy, okolní obce i soudy byly schopny posoudit, zda územním plánem či jeho změnou nedochází k takovému ohrožení. Pokud odpůrce, resp. pořizovatel, rezignuje na svou povinnost zahrnout do územního plánu či jeho změny odůvodnění souladu s cíli a úkoly územního plánování, jedná se o pochybení, které může mít zásadní vliv na proces přijímání i obsah opatření obecné povahy.*“

Namítáme, že předložený návrh územního plánu není především v části navržené regulace Pozemků v souladu s cíli územního plánování uvedenými v § 18 stavebního zákona a neplní úkoly územního plánování vymezené v § 19 stavebního zákona. Opatření obecné povahy musí prověřit skutečnou potřebu změn v území a veřejný zájem na nich (§ 19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona). **Existence a prosazování zemědělských pozemků v docházkové vzdálenosti od metra je z pohledu ekonomiky využívání území a veřejné infrastruktury absurdní.**

Navržený ÚP zcela zastaví trvale udržitelný rozvoj lokality okolí Pozemků vhodné k umístění ploch bytové zástavby v bezprostřední blízkosti hlavních páteřních komunikací, a zcela **ignoruje veřejný zájem na ekonomickém využití území.** Vlastník v této souvislosti namítá existující veřejný zájem na účelném uspořádání území v souladu s dlouhodobou urbanistickou koncepcí a již vloženými investicemi do přípravy developerského projektu. Pořizovatel zcela opomenul, že napojení lokality na stávající technickou infrastrukturu je bezproblémové, neboť tato (vodovod, kanalizace, plyn, rozvody elektrické energie) je vedena poblíž navrhované plochy.

Dalším **potlačeným veřejným zájmem je v daném případě vytvoření předpokladů pro výstavbu** a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje současné potřeby po nových zastavitelných plochách napojených na hlavní komunikační tepny. Jsou tak koordinovány veřejné (trvale udržitelný rozvoj, veřejný zájem na efektivním využití existující veřejné dopravní a technické infrastruktury, kterými Pozemky disponují) i soukromé záměry změn v území, výstavba a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizována ochrana veřejných zájmů vyplývající ze zvláštních právních předpisů.

**Naplnění dlouhodobě stanovené koncepce rozvoje území napojeného na veřejnou komunikaci, včetně jeho plánované urbanistické koncepce, je nepochybně významným veřejným zájmem sledovaným rovněž v řízení o vydání OOP.** Byl tak objektivně shledán veřejný zájem na zachování plánované urbanistické koncepce řešeného území (viz. chystaná změna ÚP), naopak je objektivně v rozporu s veřejným zájmem ponechání řešeného území bez využití jen k zemědělství a hledání jiných, svou polohou bezpochyby méně vhodných pozemků k zástavbě.

Pořizovatel zcela pominul **veřejný zájem na vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, racionální a hospodárné využívání území a ochranu jeho hodnot,** který je přitom formulován ve stavebním zákoně a **sociálním a ekonomickém rozvoji.**

Pořizování nového územního plánu nelze vnímat jako procesní prostředek, jímž by bylo možné bez dalšího zpochybnit řešení obsažená ve stávajícím územním plánu a jeho změnách. **Změna funkčního určení plochy, popř. vymezení nové plochy s odlišným způsobem využití může obstát pouze tehdy, jestliže je odůvodněna závažnými věcnými důvody. Ty mohou spočívat buď v tom, že řešení zahrnuté do změny předchozího územního plánu je věcně nesprávné, a toto řešení je v závažné kolizi s veřejným zájmem (tedy výrazně omezuje naplnění veřejného zájmu), nebo mohou být způsobeny změnami, k nimž došlo po přijetí předchozího územního plánu, takže řešení obsažené v předchozím územním plánu již není aktuální a je třeba jej přehodnotit. Pouze v případě, že je změna obsahu územního plánu odůvodněna některým z těchto dvou hledisek, lze mít za to, že nebyl porušen princip kontinuity územního plánování.**

K významu principu kontinuity územního plánování, jenž je úzce spojen s ústavními principy právní jistoty a ochrany legitimního očekávání, viz rozsudek NSS ze dne 28. 6. 2017, čj. 4 As 253/2016 – 45, bod 41, a dále rozsudek ze dne 27. 1. 2011, čj. 7 Ao 7/2010 – 133. Z judikatury Nejvyššího správního soudu (např. rozsudku ze dne 14. 2. 2013, čj. 7 Aos 2/2012 – 53) vyplývá, že územní plánování nemůže být činností zcela nahodilou, nepředvídatelnou a svévolnou. Nejvyšší správní soud rovněž zformuloval právní názor (v rozsudku ze dne 20. 5. 2010, čj. 8 Ao 2/2010 – 644), že je nutno s přihlédnutím k principům právní jistoty a legitimního očekávání respektovat kontinuitu územního plánování. K takovému kroku však musí mít pádný důvod, neboť se jedná o zásadní zásah do vlastnického práva srovnatelný s vyvlastněním.

Namítáme, že navržené OOP nenaplňuje požadavky §18 odst. 1) stavebního zákona a nevytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. Navržený Metropolitní plán přenáší zodpovědnost za výslednou podobu výstavby v území na dohodu vlastníků a sám rezignuje na jakoukoliv podrobnější regulaci. Územní plán je velmi flexibilní a umožňuje v různých plochách velmi variabilní řešení, avšak pouze vybraným vlastníkům. Zvolená forma parametrické (ne)regulace vyžadující dohodu všech vlastníků o přesné podobě záměrů spolu s absencí využití v podstatě všech nástrojů, které stavební zákon nabízí (územní studie, regulační plány, dohody o parcelaci, podmíněnost, VPS pro uplatnění předkupního práva, územní rezerva pro zástavbu atd.) de-facto blokuje rozvoj transformačních a rozvojových ploch. Podmínky rozvoje musí stanovit samospráva města, která je zodpovědná za nastavení rovných podmínek před zákonem a za ochranu zájmů městské části a jejích občanů, k čemuž je zákonem o hl. m. Praze povinována (viz ust. § 2 odst. 2 zákona cit. „Hlavní město Praha a městské části pečují o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem vyjádřený v zákonech a jiných právních předpisech.

Je právě povinností samosprávy určit, jakou podobu má mít pro konkrétní území dle jeho potřeb podrobnější regulace, zda přísnější formu závazného regulačního plánu, nebo nezávazné územní studie, či nástroj jiný. Jasně zvolená forma podrobnější regulace musí v souladu s § 43 stavebního zákona vycházet z územního plánu a nemůže být ponechána na dohodě žadatele s orgánem územního plánování, bez jakékoliv kontroly ze strany orgánů samosprávy a veřejnosti (v rámci pořizování a schvalování ÚPD).

Parametrická regulace není ani přezkoumatelná. Z čeho vycházejí konkrétní čísla (koeficienty VPmax, PPmin a UPmin) pro jednotlivé plochy není v odůvodnění jakkoliv ověřitelné.

**Nový Metropolitní plán hl. m. Prahy nenaplňuje požadavky § 18 odst. 2 a 3, ust. § 19 písm. e) a ust. § 43 odst. 1) a 3) stavebního zákona, aby v maximální možné míře koordinoval veřejné a soukromé zájmy a neodkládal jejich koordinaci do územních řízení. Územní plán je významným zásahem do vlastnických práv a v okamžiku jeho vydání musí být všem účastníkům zřejmé, jak a proč budou jejich vlastnická práva omezena.** Pokud z navrženého textu OOP nemůže s ohledem na výše uvedené vlastníci zjistit rozsah zásahu pořizovaným územním plánem, je takový územní plán **nepřezkoumatelný a neproporcionální.**

Navržené OOP obsahuje celou řadu vágních a protichůdných ustanovení, překrývných vzájemně se vylučujících vrstev na jednom území, definic a regulativů „outsourcovaných“ do nařízení RHM (aniž by bylo zřejmé, zda každá změna PSP, kterou schválí Rada HMP bude automaticky vyžadovat změnu nového územního plánu hl. m. Prahy, příp. zda zrušení PSP bude znamenat zrušení nového územního plánu), a plovoucích regulativů pro využití ploch (např. čl. 77/4). Je nepřijatelné, aby se řešení rozporů (dotčených orgánů) a protichůdných potenciálů v konkrétních lokalitách odsouvalo z procesu pořizování územního plánu (kam logicky i ze zákona náleží) do územních řízení, kde vytváří zásadní právní nejistoty a aby se rozhodování o budoucím rozvoji hl. m. Prahy přesunulo od samosprávy do územních řízení. Současný trend regulace územního plánování a rozhodování v území jde přesně opačně – posiluje se úloha první rozhodovací fáze, tj. územně plánovací dokumentace. Jejím výstupem na úrovni územního plánu obce, přijatým v souladu se zásadou koordinace veřejných a soukromých zájmů v území, včetně zásadního zapojení dotčených orgánů, musí být jasná a přezkoumatelná úvaha o možnostech využití pozemku v rámci stanovené funkční plochy. Nic takového územní plán neobsahuje. Vlastník z návrhu OOP seznatelně nezjistí, zda, co a kdy bude moci na svém Pozemku realizovat.

**Konstrukce územního plánu v podstatě neumožňuje reálné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně záborů ZPF ani pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL).**

Nový Metropolitní plán nenaplňuje požadavek kap. I.C. písm a) Zadání: „(územní plán hl. m. Prahy) má být srozumitelný, snadno použitelný a stabilní“, stanovoval jasné a předvídatelné podmínky pro rozhodování o změnách v území v územních řízeních, a žádoucí a nežádoucí změny v území pro konkrétní plochy (typy ploch) uváděl explicitně a konkrétně. Nový územní plán hl. m. Prahy je syntakticky nesrozumitelný.

**Požadujeme vyhodnocení VVURÚ (SEA) nového územního plánu hl. m. Prahy relevantněji jeho vliv v kumulativních a synergických souvislostech, a to zejména s ohledem na to, že nenavrhuje rozložení způsobů využití území a jejich intenzit na území Prahy.** Metropolitní plán nenavrhuje dostatečně podrobně rozložení způsobů využití území, materiálně myšleno rámce pro budoucí využití území či povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, v podobě podmínek pro jejich povolování, zejména pokud jde o umístění, povahu, velikost, provozní podmínky nebo požadavky na přírodní zdroje a jejich intenzit na území Prahy. VVURÚ vyhodnocuje nový územní plán jako invariantní, přestože de-facto invariantní není: nový územní plán totiž umožňuje rozvoj města monocentrický i polycentrický, jako města krátkých vzdáleností i jako (modernistického) města sestávajícího z rozsáhlých monofunkčních území, vyžadujícího excesivní každodenní dopravu. Absence specifikace zmiňovaných rámců de facto znemožňuje



Rozvoj území Hlavního města Prahy na uvedených plochách je z dlouhodobého hlediska zcela reálný, vhodný s ohledem na blízkost komunikací, veřejné kapacitní dopravy (metro) a inženýrských sítí a měl by být městem maximálně podporován.

Záměrem vlastníků je dotvoření existující urbanistické struktury v souladu s principy nového Metropolitního plánu. Podklady Metropolitního plánu, které pro něj byly zpracovány, jednoznačně poukazují na nutnost vyššího využití stávajícího zastavěného území Prahy, jinak je rozvoj Prahy neudržitelný z hlediska následných provozních nákladů zajišťovaných a hrazených Hl.m. Prahou

Nově zvolený způsob funkčního využití Pozemků je zásadně odlišný od původního využití stanoveného předcházejícím Územním plánem, což s přihlédnutím ke všem okolnostem, zejména k prokazatelné přípravě projektu na Pozemcích, představuje nepřiměřený zásah do práv vlastníků.

Vlastníci dlouhodobě připravují na Pozemcích developerský projekt, nicméně s ohledem na nástup finanční krize po roce 2009 a obtížné situaci na trhu nemovitostí, nedostatku prostředků na dokončení projektu, nebyl projekt dosud realizován. Vlastníci však vynaložili značné finanční prostředky na projektovou přípravu projektu, byla zpracována studie „Praha 5, Radlice, Dívčí Hradý sever“ zhotovitele ing.arch.Vladimíra Laciny ze dne 10.11. 2009. **Bylo tak započato s využitím lokality k zamýšlenému záměru.**

Vlastníci Pozemky nabyli s důvodným a legitimním očekáváním, že budou pozemky podnikatelsky v budoucnu využitelné v souladu s platným územním plánem jako obytná, resp. všeobecně smíšená plocha. V usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 - 120, publikovaném pod č. 1910/2009 Sb. NSS rozšířený senát konstatoval, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv vyplývající z územního plánu musí mít ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a musí být 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).

V současné době není možno z návrhu nového územního plánu zjistit důvody nového funkčního využití u Pozemků. Návrh územního plánu je tedy nepřezkoumatelný, když z něho nelze zjistit důvod a ověřit přiměřenost právní regulace.

**Zásah do vlastnického práva k Pozemkům ve formě přijetí navržené územně plánovací dokumentace, který v daném případě nabývá i podoby otřesení právní jistotou a narušení legitimního očekávání, jež byly Vlastníkům založeny předchozí podobou územně plánovací dokumentace, lze akceptovat pouze za podmínky, že vychází z ústavně legitimních a o zákonné cíle opřených důvodů a je činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.**

Předložený návrh je ve vztahu k Pozemkům diskriminační. Z judikatury Nejvyššího správního soudu (např. rozsudku ze dne 14. 2. 2013, čj. 7 Aos 2/2012 –53) vyplývá, že územní plánování nemůže být činností zcela nahodilou, nepředvídatelnou a svévolnou. Proto je žádoucí, aby se pořizovatel územního plánu snažil respektovat předchozí územně plánovací dokumentaci téhož stupně.

Nejvyšší správní soud rovněž zformuloval právní názor (v rozsudku ze dne 20. 5. 2010, čj. 8 Ao 2/2010 – 644), že je nutno s přihlédnutím k principům právní jistoty a legitimního očekávání respektovat kontinuitu územního plánování.

Vymezení nové plochy s odlišným způsobem využití, než jakému svědčí legitimní očekávání Vlastníků, může obstát pouze tehdy, jestliže je odůvodněna závažnými věcnými důvody. Ty mohou spočívat buď v tom, že řešení zahrnuté do předchozího územního plánu je věčně nesprávné, a toto řešení je v závažné kolizi s veřejným zájmem (tedy výrazně omezuje naplnění veřejného zájmu), takže řešení obsažené v předchozím územním plánu již není aktuální a je třeba jej přehodnotit. Pouze v případě, že je změna obsahu územního plánu odůvodněna některým z těchto dvou hledisek, lze mít za to, že nebyl porušen princip kontinuity územního plánování. V projednávaném případě plánují Vlastníci výstavbu rodinných, bytových a polyfunkčních domů, **příčemž výstavba bytů je s ohledem na jejich nedostatek jednoznačně ve veřejném zájmu.**

Územní plánování, jakkoliv je do určité míry nezávislé na věcných právech k nemovitým věcem, jejichž užívání reguluje, musí částečně respektovat záměry vlastníků nemovitých věcí vyjádřené v průběhu pořizování územního plánu. Pořizovatelé nenáleží takové postavení, které by se vyznačovalo tím, že by prostřednictvím územního plánu prosadil vlastní představu o tom, jak by mělo být území pro příště využíváno, a vlastníci nemovitých věcí by se museli této představě podříditi. Úkolem pořizovatele v oblasti územního plánování je **koordinovat soukromé zájmy jednotlivých vlastníků a zohlednit (prosadit) skutečné veřejné zájmy vyskytující se na území obce.** Lokalita je z pohledu rozvoje individuálního bydlení ve městě v budoucnosti velice významnou, neboť se jedná o klidnou rezidenční část města, předmětné pozemky plynule navazují na existující zástavbu, nachází se v blízkosti metra a kapacitních komunikací.

K významu principu kontinuity územního plánování, jenž je úzce spojen s ústavními principy právní jistoty a ochrany legitimního očekávání, odkazuje Vlastník na rozsudek NSS ze dne 28. 6. 2017, čj. 4 As 253/2016 – 45, bod 41, a dále rozsudek ze dne 27. 1. 2011, čj. 7 Ao 7/2010 – 133.

Pokud by pořizovatel prokázal, že lokalita na Pozemcích je dlouhodobě nezastavitelná, ať již pro veřejnoprávní či soukromoprávní překážky, nebo z důvodu nevhodného faktického stavu Pozemků, byl by dán racionální důvod pro její převedení do nezastavěného území. Pořizovatel nicméně v odůvodnění návrhu opatření obecné povahy nepředložil takové argumenty, z nichž by vyplýval závěr o právní či faktické nezastavitelnosti lokality Pozemků.

Každé opatření obecné povahy musí být přiměřeným způsobem odůvodněno a zvláště tehdy, je-li jím zasahováno do vlastnických práv osob, která jsou garantována ústavním pořádkem. V tomto smyslu odkazujeme na ustálenou judikaturu Nejvyššího správního soudu, obsaženou v usnesení rozšířeného senátu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 - 120: „[47] Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území. V tomto smyslu představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotyční vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 LZPS), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona. [...] Takové odůvodnění však v předmětném návrhu Metropolitního plánu chybí, což je v rozporu se základními zásadami činnosti správních orgánů (viz §§ 2 až 8 správního řádu), které se musí prolínat celým územním plánem. Vlastník jistě nezpochybňuje právo Hlavního města Prahy na samosprávu, ale namítá, že i samosprávu je nutno vykonávat způsoby odpovídajícími principům dobré veřejné správy. Ostatně v nálezu Ústavního soudu ze dne 9. 10. 2003, sp. zn IV. ÚS 150/01, se uvádí, že podstatou uplatňování veřejné moci v demokratickém právním státě (čl. 1 odst. 1 Ústavy České republiky) je kromě jiného také princip dobré víry jednotlivce ve správnost aktů veřejné moci a ochrana dobré víry v nabytá práva konstituovaná akty veřejné moci, ať již plynoucí z normativního právního aktu (např. z obecně závazné vyhlášky, jako v daném případě) nebo z aktu aplikace práva.

V návrhu odůvodnění Metropolitního plánu chybí důvody pro funkční určení plochy, v níž se Pozemky a připravovaný stavební záměr nachází, podklady pro ni, úvahy, jakými se pořizovatel řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů. Není ani v náznaku seznatelné, **proč zpracovatel k uvedené změně přistoupil právě v daném případě a zájmové Pozemky určil k využití jako „zemědělská krajina“.**

Intenzitu navrhovaného omezení svých vlastnických práv mají vlastníci za nešetrné a diskriminační, mající zřetelné náznaky libovůle. Poukazujeme na ust. § 18 odst. 3 stavebního zákona, podle něhož orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné a soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů. Návrh Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům tyto cíle podle našeho názoru nenaplnil.

**Navržené řešení není v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jelikož v § 18 odst. 1 stavebního zákona je mimo jiné uvedeno, že cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, přičemž je v dlouhodobém záměru města uvedenou lokalitu využít jako plochu bydlení, resp. polyfunkční využití.**

Území, na kterém se Pozemky nacházejí, nemá výraznější architektonické a urbanistické hodnoty, není součástí žádného plošně chráněného území, tj. památkové rezervace, památkové zóny ani ochranného pásma; urbanistická hodnota území spočívá dle judikatury NSS např. v uspořádání, návaznosti i vlastnostech prostorů a staveb, zejména přístupných veřejnosti (průhledové osy, orientační, architektonické dominanty území, členitost a různorodost zástavby apod.)

Vlastníci tak vytýkají návrhu opatření obecné povahy (návrhu Metropolitního plánu) rozpor s ustanovením § 18 stavebního zákona, který spočívá v tom, že v případě předmětné lokality

Pozemků **došlo jednostranně k upřednostnění libovůle pořizovatele nad upřednostněním veřejného zájmu** (využití Pozemků v obytné zástavbě k jejich původnímu účelu) a zájmu soukromého (využívání Pozemků pro jejich využití k zástavbě). Pořizovatel tak při pořizování Metropolitního plánu nevychází z dostatečně zjištěného skutkového stavu věci a neopatří si též odbornou studii či obdobný podklad, které by navržený způsob řešení dané lokality odůvodňovaly.

**Záměrem Vlastníků je uspokojení bytových potřeb obyvatel v souladu s principy nového Metropolitního plánu.**

Pozemky Vlastníků se nenachází v urbanisticky exponované poloze ve smyslu Pražských stavebních předpisů a v dálkových pohledech netvoří lokální dominantu, charakterem území a urbanistickou strukturou je zástavba rodinnými domy a bytovými domy.

**Jak z výše uvedeného vyplývá, opatřením obecné povahy nejsou respektovány zákonem stanovené podmínky a omezení – požadavek rovného zacházení, předvídatelnosti právní regulace, minimalizace zásahů do individuálních práv fyzických a právnických osob, zájmy vlastníků nejsou vyváženy. Omezení založená navrženým územním plánem představují nové do této doby neexistující limity užívání majetku vlastníka. Ve vztahu k vlastníkům jde o řešení zjevně nepřiměřené, excesivní, šikanózní, diskriminační a neodůvodněně zasahující do jejich základních práv, bylo postupováno diskriminačním způsobem ve srovnání s jinými vlastníky obdobných pozemků, které byly na rozdíl od Pozemků ponechány v původní funkční regulaci, nebo naopak privilegovaně zařazeny do rozvojových zastavitelných ploch. V tom spatřují vlastníci nezákonnost navrženého Opatření obecné povahy.**

**Návrh je v přímém rozporu s ust. § 19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona**, který stanoví, že úkolem územního plánování je „prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání.“ Předložené odůvodnění se k tomu nijak nevyjadřuje, odůvodnění OOP týkající se průkazu souladu s ust. § 19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona je pouze obsahově zcela vyprázdněnou blanketní pasáží.

Nejvyšší správní soud v rozsudku č.j. 1 Ao 2/2010 – 116 stanovil, že závažným důvodem pro zrušení územního plánu **je nedostatečné odůvodnění jeho souladu s cíli a úkoly územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona), které by bylo jen „obsahově prázdnou parafrází“ zákonných ustanovení.** Nejvyšší správní soud přitom zdůraznil, že „*povinnost odůvodnit územní plán nebo jeho změnu z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování není [...] pouhou formální záležitostí, ale naopak nutnou podmínkou pro to, aby veřejnost, dotčené orgány státní správy, okolní obce i soudy byly schopny posoudit, zda územním plánem či jeho změnou nedochází k takovému ohrožení. Pokud odpůrce, resp. pořizovatel, rezignuje na svou povinnost zahrnout do územního plánu či jeho změny odůvodnění souladu s cíli a úkoly územního plánování, jedná se o pochybení, které může mít zásadní vliv na proces přijímání i obsah opatření obecné povahy.*“

Namítáme, že předložený návrh územního plánu není především v části navržené regulace Pozemků v souladu s cíli územního plánování uvedenými v § 18 stavebního zákona a neplní úkoly územního plánování vymezené v § 19 stavebního zákona. Opatření obecné povahy musí prověřit skutečnou potřebu změn v území a veřejný zájem na nich (§ 19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona). **Existence a prosazování zemědělských pozemků v docházkové vzdálenosti od metra je z pohledu ekonomiky využívání území a veřejné infrastruktury absurdní.**

Navržený ÚP zcela zastaví trvale udržitelný rozvoj lokality okolí Pozemků vhodné k umístění ploch bytové zástavby v bezprostřední blízkosti hlavních páteřních komunikací, a zcela **ignoruje veřejný zájem na ekonomickém využití území.** Vlastník v této souvislosti namítá existující veřejný zájem na účelném uspořádání území v souladu s dlouhodobou urbanistickou koncepcí a již vloženými investicemi do přípravy developerského projektu. Pořizovatel zcela opomenul, že napojení lokality na stávající technickou infrastrukturu je bezproblémové, neboť tato (vodovod, kanalizace, plyn, rozvody elektrické energie) je vedena poblíž navrhované plochy.

Dalším **potlačeným veřejným zájmem je v daném případě vytvoření předpokladů pro výstavbu** a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje současné potřeby po nových zastavitelných plochách napojených na hlavní komunikační tepny. Jsou tak koordinovány veřejné (trvale udržitelný rozvoj, veřejný zájem na efektivním využití existující veřejné dopravní a technické infrastruktury, kterými Pozemky disponují) i soukromé záměry změn v území, výstavba a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizována ochrana veřejných zájmů vyplývající ze zvláštních právních předpisů.

**Naplnění dlouhodobě stanovené koncepce rozvoje území napojeného na veřejnou komunikaci, včetně jeho plánované urbanistické koncepce, je nepochybně významným veřejným zájmem sledovaným rovněž v řízení o vydání OOP.** Byl tak objektivně shledán veřejný zájem na zachování plánované urbanistické koncepce řešeného území (viz. chystaná změna ÚP), naopak je objektivně v rozporu s veřejným zájmem ponechání řešeného území bez využití jen k zemědělství a hledání jiných, svou polohou bezpochyby méně vhodných pozemků k zástavbě.

Pořizovatel zcela pominul **veřejný zájem na vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, racionální a hospodárné využívání území a ochranu jeho hodnot**, který je přitom formulován ve stavebním zákoně a **sociálním a ekonomickém rozvoji.**

Pořizování nového územního plánu nelze vnímat jako procesní prostředek, jímž by bylo možné bez dalšího zpochybnit řešení obsažené ve stávajícím územním plánu a jeho změnách. **Změna funkčního určení plochy, popř. vymezení nové plochy s odlišným způsobem využití může obstát pouze tehdy, jestliže je odůvodněna závažnými věcnými důvody. Ty mohou spočívat buď v tom, že řešení zahrnuté do změny předchozího územního plánu je věcně nesprávné, a toto řešení je v závažné kolizi s veřejným zájmem (tedy výrazně omezuje naplnění veřejného zájmu), nebo mohou být způsobeny změnami, k nimž došlo po přijetí předchozího územního plánu, takže řešení obsažené v předchozím územním plánu již není aktuální a je třeba jej přehodnotit. Pouze v případě, že je změna obsahu územního plánu odůvodněna některým z těchto dvou hledisek, lze mít za to, že nebyl porušen princip kontinuity územního plánování.**

K významu principu kontinuity územního plánování, jenž je úzce spojen s ústavními principy právní jistoty a ochrany legitimního očekávání, viz rozsudek NSS ze dne 28. 6. 2017, čj. 4 As 253/2016 – 45, bod 41, a dále rozsudek ze dne 27. 1. 2011, čj. 7 Ao 7/2010 – 133. Z judikatury Nejvyššího správního soudu (např. rozsudku ze dne 14. 2. 2013, čj. 7 Aos 2/2012 – 53) vyplývá, že územní plánování nemůže být činností zcela nahodilou, nepředvídatelnou a svévolnou. Nejvyšší správní soud rovněž zformuloval právní názor (v rozsudku ze dne 20. 5. 2010, čj. 8 Ao 2/2010 – 644), že je nutno s přihlédnutím k principům právní jistoty a legitimního očekávání respektovat kontinuitu územního plánování. K takovému kroku však musí mít pádný důvod, neboť se jedná o zásadní zásah do vlastnického práva srovnatelný s vyvlastněním.

Namítáme, že navržené OOP nenaplníuje požadavky §18 odst. 1) stavebního zákona a nevytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. Navržený Metropolitní plán přenáší zodpovědnost za výslednou podobu výstavby v území na dohodu vlastníků a sám rezignuje na jakoukoliv podrobnější regulaci. Územní plán je velmi flexibilní a umožňuje v různých plochách velmi variabilní řešení, avšak pouze vybraným vlastníkům. Zvolená forma parametrické (ne)regulace vyžadující dohodu všech vlastníků o přesné podobě záměrů spolu s absencí využití v podstatě všech nástrojů, které stavební zákon nabízí (územní studie, regulační plány, dohody o parcelaci, podmíněnost, VPS pro uplatnění předkupního práva, územní rezerva pro zástavbu atd.) de-facto blokuje rozvoj transformačních a rozvojových ploch. Podmínky rozvoje musí stanovit samospráva města, která je zodpovědná za nastavení rovných podmínek před zákonem a za ochranu zájmů městské části a jejich občanů, k čemuž je zákonem o hl. m. Praze povinována (viz ust. § 2 odst. 2 zákona cit. „Hlavní město Praha a městské části pečují o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem vyjádřený v zákonech a jiných právních předpisech.

Je právě povinností samosprávy určit, jakou podobu má mít pro konkrétní území dle jeho potřeb podrobnější regulace, zda přísnější formu závazného regulačního plánu, nebo nezávazné územní studie, či nástroj jiný. Jasně zvolená forma podrobnější regulace musí v souladu s § 43 stavebního zákona vycházet z územního plánu a nemůže být ponechána na dohodě žadatele s orgánem územního plánování, bez jakékoliv kontroly ze strany orgánů samosprávy a veřejnosti (v rámci pořizování a schvalování ÚPD).

Parametrická regulace není ani přezkoumatelná. Z čeho vycházejí konkrétní čísla (koeficienty VPmax, PPmin a UPmin) pro jednotlivé plochy není v odůvodnění jakkoliv ověřitelné.

**Nový Metropolitní plán hl. m. Prahy nenaplníuje požadavky § 18 odst. 2 a 3, ust. § 19 písm. e) a ust. § 43 odst. 1) a 3) stavebního zákona, aby v maximální možné míře koordinoval veřejné a soukromé zájmy a neodkládal jejich koordinaci do územních řízení. Územní plán je významným zásahem do vlastnických práv a v okamžiku jeho vydání musí být všem účastníkům zřejmé, jak a proč budou jejich vlastnická práva omezena.** Pokud z navrženého textu OOP nemůže s ohledem na výše uvedené vlastník zjistit rozsah zásahu pořizovaným územním plánem, je takový územní plán **nepřezkoumatelný a neproporcionální.**

Navržené OOP obsahuje celou řadu vágních a protichůdných ustanovení, překryvných vzájemně se vylučujících vrstev na jednom území, definic a regulativů „outsourcovaných“ do nařízení RHM (aniž by bylo zřejmé, zda každá změna PSP, kterou schválí Rada HMP bude automaticky vyžadovat změnu nového územního plánu hl. m. Prahy, příp. zda zrušení PSP bude znamenat



zrušení nového územního plánu), a plovoucích regulativů pro využití ploch (např. čl. 77/4). Je nepřijatelné, aby se řešení rozporů (dotčených orgánů) a protichůdných potenciálů v konkrétních lokalitách odsouvalo z procesu pořizování územního plánu (kam logicky i ze zákona náleží) do územních řízení, kde vytváří zásadní právní nejistoty a aby se rozhodování o budoucím rozvoji hl. m. Prahy přesunulo od samosprávy do územních řízení. Současný trend regulace územního plánování a rozhodování v území jde přesně opačně – posiluje se úloha první rozhodovací fáze, tj. územně plánovací dokumentace. Jejím výstupem na úrovni územního plánu obce, přijatým v souladu se zásadou koordinace veřejných a soukromých zájmů v území, včetně zásadního zapojení dotčených orgánů, musí být jasná a přezkoumatelná úvaha o možnostech využití pozemku v rámci stanovené funkční plochy. Nic takového územní plán neobsahuje. Vlastník z návrhu OOP seznatelně nezjistí, zda, co a kdy bude moci na svém Pozemku realizovat.

**Konstrukce územního plánu v podstatě neumožňuje reálné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně záborů ZPF ani pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL).**

Nový Metropolitní plán nenaplní požadavek kap. I.C. písm a) Zadání: „(územní plán hl. m. Prahy) má být srozumitelný, snadno použitelný a stabilní“, stanovoval jasné a předvídatelné podmínky pro rozhodování o změnách v území v územních řízeních, a žádoucí a nežádoucí změny v území pro konkrétní plochy (typy ploch) uváděl explicitně a konkrétně. Nový územní plán hl. m. Prahy je syntakticky nesrozumitelný.

**Požadujeme vyhodnocení VVURÚ (SEA) nového územního plánu hl. m. Prahy relevantněji jeho vliv v kumulativních a synergických souvislostech, a to zejména s ohledem na to, že nenavrhuje rozložení způsobů využití území a jejich intenzit na území Prahy.** Metropolitní plán nenavrhuje dostatečně podrobně rozložení způsobů využití území, materiálně myšleno rámce pro budoucí využití území či povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, v podobě podmínek pro jejich povolování, zejména pokud jde o umístění, povahu, velikost, provozní podmínky nebo požadavky na přírodní zdroje a jejich intenzit na území Prahy. VVURÚ vyhodnocuje nový územní plán jako invariantní, přestože de-facto invariantní není: nový územní plán totiž umožňuje rozvoj města monocentrický i polycentrický, jako města krátkých vzdáleností i jako (modernistického) města sestávajícího z rozsáhlých monofunkčních území, vyžadujícího excesivní každodenní dopravu. Absence specifikace zmiňovaných rámců de facto znemožňuje relevantní vyhodnocení možných pozitivních, zejména však negativních vlivů.

Podle § 1 odst. 2 zákona č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem, územní samosprávné celky odpovídají za podmínek stanovených tímto zákonem za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci svěřené jim zákonem v rámci samostatné působnosti.

Podle § 19 zákona č. 82/1998 Sb. územní celky v samostatné působnosti odpovídají za škodu, kterou způsobily při výkonu veřejné správy a) nezákonným rozhodnutím, b) nesprávným úředním postupem.

Podle § 20 odst. 1 zákona č. 82/1998 Sb. bylo-li územním celkem v samostatné působnosti v řízení, na něž se vztahují předpisy o správním řízení, vydáno nezákonné rozhodnutí, mají účastníci řízení právo na náhradu škody, která jim tímto rozhodnutím vznikla.

Z uvedeného je zřejmé, že vydání (změna) územního plánu, od něž vlastník odvozuje vznik škody, je postupem orgánu územního plánování (§ 1 odst. 1 stavebního zákona), který je výkonem státní správy podle § 4 stavebního zákona a ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) stavebního zákona tuto činnost výslovně svěřuje do samostatné působnosti obce. Pak se nárok účastníka, který v občanskoprávním soudním řízení tvrdí, že mu změnou dosavadního nebo vydáním nového územního plánu vznikla újma, jenž není nahraditelná podle § 102 odst. 2 stavebního zákona (náhrada některých nároků v souvislosti se změnou územního plánu řešená přímo stavebním zákonem), neposuzuje podle obecného předpisu (občanského zákoníku) o odpovědnosti za škodu, nýbrž podle zvláštního zákona, který řeší odpovědnost za škodu způsobenou výkonem veřejné moci. Jím je zákon č. 82/1998 Sb., o odpovědnosti za škodu způsobenou při výkonu veřejné moci rozhodnutím nebo nesprávným úředním postupem.

**V této souvislosti je povinností členů zastupitelstva přijímajících OOP dbát na prevenční povinnost předcházení škod.** Péče řádného hospodáře se obecně vztahuje na všechny členy volených orgánů veřejnoprávních korporací, jako jsou obce. Povinnost konkrétně volených orgánů obcí postupovat s péčí řádného hospodáře vychází z veřejnoprávních ustanovení o povinnostech členů zastupitelstva (či rady) obce, o obsahu jejich slibů dle ust. § 50 odst. 3 zákona o Hlavním městě Praze. Povinnost péče řádného hospodáře je ve své základní podobě upravena v § 159 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění, a to tak, že *"každý, kdo přijme funkci člena voleného orgánu, zavazuje se, že ji bude vykonávat s nezbytnou loajalitou i s potřebnými znalostmi a pečlivostí. Má se za to, že jedná nedbale, kdo není této péče řádného hospodáře schopen, ač to musel zjistit při přijetí funkce nebo při jejím výkonu, a nevyvodí z toho pro sebe důsledky."*

**Dotčené Pozemky vlastníků se nachází ve III. a IV. třídě půdní ochrany, tedy s nízkým stupněm ochrany umožňujícím vynětí ze ZPF, s přímým napojením na komunikaci, územní plán však vymezuje nové zastavitelné plochy k bydlení na pozemcích vyšších tříd ochrany, aniž by bylo srozumitelně odůvodněno, proč právě Pozemky jsou k zástavbě nevhodné, na rozdíl od jiných, srovnatelných pozemků.** Ustanovení § 4 odst. 1 písm. a) zákona o ochraně ZPF se při vymezování zastavitelných ploch nepoužije. Pořizovatel územního plánu i projektant byly tedy povinny postupovat zejména podle § 4 odst. 1 písm. b), tzn. „odnímat přednostně zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany“. Vlastníci namítají, že to návrh územního plánu porušuje.

**Namítáme, že pořizovatel porušuje ust. § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF, když snímá ochranu z půdy I. a II. třídy ochrany za účelem jejího zastavění, zatímco Pozemky vlastníka ponechává bezdůvodně v ploše zemědělské ačkoli s jejich využitím k zástavbě současná ÚPD počítala.**

**Závěr**

Z výše uvedených skutečností vyplývá, že předmětné Pozemky byly již předchozím územím plánem vymezeny jako součást **územní rezervy k chystanému využití jako obytné plochy zastavitelné** stavbami pro bydlení a občanské vybavení. **Z tohoto pohledu nic nebrání tomu, aby byly Pozemky zahrnuty Metropolitním plánem do zastavitelného území.**

Návrh územního plánu tak nesplňuje požadavek zákonnosti opatření obecné povahy tak, jak jej definovalo usnesení rozšířeného senátu NSS č.j. 1 Ao 1/2009. Podmínkou zákonnosti územního plánu je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutně míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).

**Vzhledem k porušení kogentních procesních a hmotněprávních norem chránících zásadní veřejné zájmy, které stěžejním způsobem předurčují proces přijímání a obsah opatření obecné povahy a dále ke všem výše uvedeným skutečnostem požadujeme v návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) zahrnout Pozemky do zastavitelné stavební plochy pro bydlení.**

2292	MHMPP09U0A1L	Připomínka	MHMPP09U0A1L	3008490	Jiné
------	--------------	------------	--------------	---------	------

Spolek XXX je dobrovolným nevládním neziskovým sdružením občanů a právnických osob, vzniklým původně podle zákona č. 83/1990 Sb., o sdružování občanů, ve znění pozdějších předpisů. Ke dni 1. ledna 2014 bylo transformováno na spolek dle zákona č. 89/2012 Sb. Spolek sdružuje občany a právnické osoby, které spojuje zájem o přírodní a kulturní bohatství Tróje, historii, tradice a kulturu obecně. Spolek je právnickou osobou podle českého práva. Svoji územní působnost vykonává v České republice, především na katastrálním území Městské části Praha 7 - Trója. Hlavním cílem spolku je ochrana přírody a krajiny podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, podpora jejich zachování a rozvoje a ochrana životního prostředí obecně. Spolek svědomitě chrání zdraví a životní podmínky obyvatel, živočichů, rostlin, dále pak ekosystémy, půdu, vodu, ovzduší a hmotný majetek. Svou péčí o rozvoj občanské společnosti spolek přispívá k celkovému rozkvětu území své působnosti, včetně přilehlých městských částí a obcí. Spolek XXX na základě svých cílů a činnosti podává připomínky k Metropolitnímu plánu, při nichž mohou být dotčeny zájmy ochrany přírody a krajiny chráněné podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Připomínky viz následující odstavce.

2292	MHMPP09U0A1L	Připomínka	MHMPP09U0A1L	3008492	Souhlas	<p><u>1) Lokalita 894 / Nad Trojou</u></p> <p>Vyjadřujeme plnou podporu a poděkování za citlivý a ohleduplný přístup k řešení území 894/Nad Trojou. Toto území bylo ponecháno z velké většiny jako nezastavitelné. Tím byla respektována výjimečná krajinná lokalita, cenný přírodní biotop, vyhledávaná rekreační oblast. A to v celém rozsahu tohoto území: tedy louku a les v sousedství chráněného území „Velká skála“ a sad „Třešňovka“ a jižní svahy na jihu a východě. Toto území bylo již před mnoha lety ještě Útvarem hlavního architekta klasifikováno jako biokoridor.</p> <p><b>Tuto názorovou kontinuitu velmi oceňujeme.</b></p>
2292	MHMPP09U0A1L	Připomínka	MHMPP09U0A1L	3008493	Nesouhlas	<p><u>2) Lokalita 283 Trója (severozápadní cíp nad ulicí Pod Havránkou - tzv. Masarykova čtvrť)</u></p> <p>Vyjadřujeme plnou podporu začlenění tohoto území jako Zahrádková osada. Jde o pás zeleného svahu nad Vltavou jako součást přírodního typu rekreační oblasti Trója. Území je v bezprostředním sousedství Botanické zahrady, jehož charakteru by dříve uvažovaná Rekreační zástavba ublížila. Území je dopravně limitované příkrou přístupovou cestou/ chodníkem pro pěší o šířce 2,7 m od ulice Pod Havránkou, kterou nelze rozšířit ani nahradit jinou. Území není napojené na kanalizaci.</p> <p><b>Zároveň vyslovujeme připomínku, že v severním výběžku zahrádkové osady tzv. Masarykovy čtvrti (nad vilou Havránka) je zakreslena zahrádková osada. Toto území není členěno na zahrádkové parcely a mělo by být zařazeno jako nestavební zeleň.</b></p>
2292	MHMPP09U0A1L	Připomínka	MHMPP09U0A1L	3008494	Nesouhlas	<p><u>3) Lokalita 283 / Trója</u></p> <p>Tuto připomínku považujeme za zásadní.</p> <p>Citace Metropolitního plánu: „<i>Lokalita Trója je vymezena jako lokalita s vesnickou strukturou. V lokalitě je nutné chránit dochovaný charakter jádra původního historického sídla.</i>“</p> <p>Tutu charakteristiku vnímáme v případě Troje jako rozvolněnou zástavbu rodinných domů a vil v zeleni zahrad. Jako zástavbu s limitem výšky staveb, zastavěnosti pozemku, charakteru stavby, respektu k okolní zástavbě atd. Přesto se neustále setkáváme s tlakem investorů, kteří usilují o negaci tohoto charakteru. K obraně proti takovým snahám mohou sloužit pouze závazné regulativy, o které by se mohly orgány samosprávy opřít. V případě MC Trója jde o obzvláště citlivou záležitost. Domníváme se, že Metropolitní plán ponechává tento závažný problém mimo svoji působnost. Přitom takové regulativy by měly být bytostnou součástí rozvoje sídelního celku.</p>
<p><b>Navrhujeme doplnit individuální regulativy pro jednotlivé urbánní bloky, resp. ulice: ulice Pod Havránkou, ulice Trojská, ulice Nad Kazankou.</b> Mimo výškovou regulaci také zastavěnost pozemku, odstupy staveb od hranice pozemku, resp. ulice. V konkrétních případech by se autoři MP mohli opřít o názor místní samosprávy - MČ Trója, která může nabídnout velmi detailní a zasvěcený vhled do místních souvislostí.</p>						
<p><b>Konkrétně navrhujeme,</b> aby jedno z řešených pravidel zástavby se týkalo výškové regulace a citlivého uzpůsobení charakteru lokality Troje. V současném návrhu označení výškové regulace 2 znamená suterén, 2 nadzemní a ještě jedno ustupující podlaží, tedy 4 podlaží. Výšková regulace 3 znamená až 5 podlaží. Takovou klasifikaci pro některé urbánní bloky v Troji považujeme za velmi necitlivou.</p> <p>V tomto smyslu navrhujeme, aby výškové regulace s označením 2, resp. 3, resp. 4 byly převedeny na 1, resp. 2 (ve čtverečku).</p>						
<p>Tedy výšková regulace, která bude pro nově navrženou zástavbu ukotvena k stávajícímu charakteru zástavby. Benevolence v rozsahu 2 podlaží je pro charakter dané lokalitě příliš vysoká. V konkrétních případech by se autor MP mohl opřít o názor místní samosprávy - MC Trója, která může nabídnout velmi detailní a zasvěcený vhled do místních souvislostí.</p>						
2292	MHMPP09U0A1L	Připomínka	MHMPP09U0A1L	3008501	Nesouhlas	<p><u>4) Lokalita 283 Trója (411/283/2030; rozvojová plocha za valem)</u></p> <p>Tato lokalita byla zařazena jako zastavitelná stavební. Navrhujeme, aby byla zařazena jako Městský park.</p> <p>a) Tímto by byla ponechán přirozený zelený koridor od Trojského zámku k záchytnému parkovišti, resp. infrastruktuře MHD 411/673/2144 u Trojského mostu.</p> <p>b) Byl by ponechán obslužný přístup k protipovodňovému valu ze severní strany. Jde o eliminaci potencionálních rizik/potřeb (záchranářských, stavebních atd.) v souvislosti s povodněmi.</p>
2293	MHMPP09I2K9H	Námitka	MHMPP09I2K9H	3008526	Jiné	Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.
2293	MHMPP09I2K9H	Námitka	MHMPP09I2K9H	3008528	Nesouhlas	<p><b>1/ Námitka</b></p> <p>Typ vyjádření: <b>Námitka</b></p> <p>Vyjádření k: grafické části (výkresům)</p> <p>Připomínkované prvky: Prvek 413/274/2410 rozvojová plocha, obytná, struktura zahradního města</p> <p>V lokalitách: 274/Kolovraty, 939/Uhřetíněves – Nedvězí</p> <p><u>Text vyjádření:</u></p> <p>Požadujeme zařazení prvku 413/274/2410 rozvojová plocha, obytná, struktura zahradního města do <b>heterogenní struktury</b>.</p>
<p><u>Text zdůvodnění:</u></p> <p>Námitku podáváme, jako majitelé 4/6 parcely číslo 1263/749, k.ú. Kolovraty.</p> <p>V platném Územním plánu Prahy je tato plocha zařazena do Návrhového horizontu SV-F, kde je</p> <p>Hlavní využití:</p> <p>Plochy pro umístění polyfunkčních staveb nebo kombinaci monofunkčních staveb pro bydlení, obchod, administrativu, kulturu, veřejné vybavení, sport a služby, při zachování polyfunkčnosti území.</p> <p>a</p> <p>Kód míry využití plochy – F a typický charakter zástavby Zástavba městského typu, rozvolněná zástavba městského typu.</p> <p>Navrhovaná struktura zahradního města zásadně snižuje zastavitelnost ve srovnání s platným územním plánem. V platném územním plánu je stanoven KZ dle podlažnosti do 3 na 0,25 a KPP 1.4. Naopak v návrhu Metropolitního plánu je Zastavitelnost stavebního bloku 35 %.</p> <p>Návrh Metropolitního plánu jednoznačně znemožňuje realizaci připravovaných záměrů v lokalitě a způsobuje zásadní finanční újmu.</p> <p>Dále je nutné konstatovat, že tato struktura tvoří okraj sídla a přiléhá ke komunikaci I/2, užití struktury zahradního města je nevhodné. Zároveň Prvek 413/274/2410 plynule navazuje na Prvek 413/274/2292 pro který je způsob využití Produkční. Řešení celého prostoru mezi stávající zástavbou a komunikací I/2 se jeví jako nekoncepční.</p> <p>Vlastnické právo, které je chráněno čl. 11 Listiny, vyžaduje podle ustálené judikatury správních soudů, aby případné zásahy do něj vykazovaly určité kvalitativní znaky, jež zásah odůvodňují a legitimují. Podle výroku IV. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. července 2009 vydaného pod čj. 1 Ao 1/2009 – 120 platí, že „<i>IV. 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 zásahů).</i>“</p>						

Jakkoliv neexistuje obecný princip absolutní stavební svobody, je-li řešené území dle platného územního plánu využitelné určitým způsobem, představuje omezení či zkrácení těchto možností využitelnosti novým územním plánem zásah do vlastnického práva, vyžadující naplnění citovaných podmínek. Takový zásah musí tedy jednak naplňovat podmínku existence zájmu, kterému ustoupí vlastnické právo (ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody), tedy věcný důvod. Současně ovšem prosazení tohoto dominujícího zájmu (věcného důvodu) musí naplňovat další podmínky, které jsou: i.) v nezbytně nutné míře, ii.) nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, iii.) nediskriminačním způsobem a iv.) s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu). Navrhovaný regulativ přitom nenaplnuje již věcný důvod, který by obstál jako *ústavně legitimní* a o *záonné cíle opřený důvod* a současně nejsou naplněny ani podmínky subsidiarity a minimalizace zásahu. Odůvodnění vymezení a regulativů lokality naopak uvádí zachování současného stavu zastavitelnosti a nijak nekomentuje, nenavrhuje ani neodůvodňuje jeho změny. **Nejvyšší správní soud rovněž opakovaně vyjádřil, že veřejným zájmem v územním plánování je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území.** Judikatura správních soudů rovněž dovozuje povinnost při pořizování územního plánu posoudit a zohlednit **faktický stav** daného území, přičemž lze doplnit, že za faktický stav lze považovat i existenci již umístěných (resp. povolených) záměrů. Povinností **zohlednit faktický stav řešeného území** se zabývá např. rozsudek sp. zn. 6 As 155/2014-53 ze dne 30.03. 2016 nebo rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 8 As 398/2018 – 58 ze dne 09.02. 2021, který na předchozí uvedený navazuje a výslovně vytyká, že opatření obecné povahy (územní plán) faktické aktuální poměry v řešeném území nezohlednil. Zároveň, jako druhou rovinu, konstatuje i to, že **územní plán nemůže obstát, pokud nezohledňuje stávající poměry v řešeném území do té míry, aby byl fakticky realizovatelný.** Z existence již povolených či realizovaných záměrů, o nichž pořizovatel musí mít povědomí, je zřejmé, že územní plán v navržené podobě být realizován nemůže, naopak povede ke vzniku nesourodého území bez jakékoli koncepce, což je v rozporu se zásadou harmonického využití území.

2293 MHMP09I2K9H Námitka MHMP09I2K9H 3008531 Nesouhlas

**2/ Námitka**  
Typ vyjádření: Námitka  
Vyjádření k: grafické části (výkresům)  
Připomínkové prvky: Čtverec výškové regulace (6)  
V lokalitách: 274/Kolovraty  
Text vyjádření:

Požadujeme upravit plochu výškové regulace v prvku 413/274/2410 na rozmezí **3 podlaží** pro nově navrženou výstavbu.

Text zdůvodnění:

Námitku podáváme, jako majitelé 4/6 parcely číslo 1263/749, k. ú. Kolovraty.

V platném Územním plánu Prahy je tato plocha zařazena do Návrhového horizontu SV-F, kde je využití plochy – F a typický charakter zástavby Zástavba městského typu, rozvolněná zástavba městského typu.

V platném územním plánu je stanovena KPP 1.4 a je uvažován minimálně charakter Zástavba městského typu s podlažností do 3.

Je zcela prokazatelné, že nově vzniklé záměry v přilehlé struktuře jsou o podlažnosti 3 – 4 podlaží. Návrh Metropolitního plánu toto zpřisňuje oproti platnému územnímu plánu a znemožňuje tak realizaci připravovaných záměrů a způsobuje zásadní finanční újmu.

Navrhovaný regulativ tak vykazuje znaky nepřístupné **arbitrárnosti**.

**Nejvyšší správní soud rovněž opakovaně vyjádřil, že veřejným zájmem v územním plánování je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území.** Judikatura správních soudů rovněž dovozuje povinnost při pořizování územního plánu posoudit a zohlednit **faktický stav** daného území, přičemž lze doplnit, že za faktický stav lze považovat i existenci již umístěných (resp. povolených) záměrů. Povinností **zohlednit faktický stav řešeného území** se zabývá např. rozsudek sp. zn. 6 As 155/2014-53 ze dne 30.03. 2016 nebo rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 8 As 398/2018 – 58 ze dne 09.02. 2021, který na předchozí uvedený navazuje a výslovně vytyká, že opatření obecné povahy (územní plán) faktické aktuální poměry v řešeném území nezohlednil. Zároveň, jako druhou rovinu, konstatuje i to, že **územní plán nemůže obstát, pokud nezohledňuje stávající poměry v řešeném území do té míry, aby byl fakticky realizovatelný.** Z existence již povolených či realizovaných záměrů, o nichž pořizovatel musí mít povědomí, je zřejmé, že územní plán v tomto rozsahu být realizován nemůže, naopak povede ke vzniku nesourodého území bez jakékoli koncepce, což je v rozporu se zásadou harmonického využití území.

Dále je nutné konstatovat, že tato struktura tvoří okraj sídla a přiléhá ke komunikaci I/2, regulace objektů do 2 podlaží vede k individuální výstavbě rodinných domů, převážně bez podílu polyfunkce, což vede k suburbanizaci a je to v rozporu s PÚR a ZÚR.

PÚR a ZÚR jsou přitom pro pořizování a vydávání územních plánů závazné ve smyslu ust. § 31 odst. 4 a § 6 odst. zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon.

Platný územní plán navrhuje celý pás zástavby mezi stávající strukturou a komunikací I/2 k polyfunkčnímu využití a zároveň, jako řešení okraje sídla ve vztahu ke komunikaci I/2. Z tohoto pohledu se jeví návrh Metropolitního plánu jako nekoncepční.

Vlastnické právo, které je chráněno čl. 11 Listiny, vyžaduje podle ustálené judikatury správních soudů, aby případné zásahy do něj vykazovaly určité kvalitativní znaky, jež zásah odůvodňují a legitimují. Podle výroku IV. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. července 2009 vydaného pod čj. 1 Ao 1/2009 – 120 platí, že „*IV. 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 zásahů).*“

Jakkoliv neexistuje obecný princip absolutní stavební svobody, je-li řešené území dle platného územního plánu využitelné určitým způsobem, představuje omezení či zkrácení těchto možností využitelnosti novým územním plánem zásah do vlastnického práva, vyžadující naplnění citovaných podmínek. Takový zásah musí tedy jednak naplňovat podmínku existence zájmu, kterému ustoupí vlastnické právo (ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody), tedy věcný důvod. Současně ovšem prosazení tohoto dominujícího zájmu (věcného důvodu) musí naplňovat další podmínky, které jsou: i.) v nezbytně nutné míře, ii.) nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, iii.) nediskriminačním způsobem a iv.) s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).

Navrhovaný regulativ přitom nenaplnuje již věcný důvod, který by obstál jako *ústavně legitimní* a o *záonné cíle opřený důvod* a současně nejsou naplněny ani podmínky subsidiarity a minimalizace zásahu. Odůvodnění vymezení a regulativů lokality naopak uvádí zachování současného stavu zastavitelnosti a nijak nekomentuje, nenavrhuje ani neodůvodňuje jeho změny.

2293 MHMP09I2K9H Námitka MHMP09I2K9H 3008537 Nesouhlas

**3/ Námitka**  
Typ vyjádření: **Námitka**  
Vyjádření k: krycím listům lokalit  
Připomínkové prvky: 274/Kolovraty, Prvek 413/274/2410

Zákres námitky – lokalizace:

**Zastavitelné transformační a rozvojové plochy nových struktur**

Rozvojová plocha **413/274/2410** o rozloze 147 838 m<sup>2</sup>

Typ struktury: struktura zahradního města

Způsob využití: obytná

Minimální podíl uličních prostranství  $UP_{min}$ : 20%

Minimální podíl městských parků  $PP_{min}$ : 10%

Maximální podíl veřejných prostranství  $VP_{max}$ : 45%

Minimální podíl občanské vybavenosti  $OV_{min}$ : 10%

Koeficient zastavění stavebního bloku ZB:

$ZB_M$ : 35% (pro malé bloky do 2000 m<sup>2</sup> včetně)

$ZB_{S1}$ : 35%

$ZB_S$ :  $[ZB_v + (ZB_{S1} - ZB_v) \times (12\,000 - \text{plocha bloku}) / 10\,000]$  (pro střední bloky nad 2 000 m<sup>2</sup> do 12 000 m<sup>2</sup> včetně)

$ZB_v$ : 20% (pro velké bloky nad 12 000 m<sup>2</sup>)

ZB<sub>N</sub>: 25% (pro neznámý blok)  
-> Míra využití území k zastavění pro transformační a rozvojové plochy nových struktur. čl. 77

Text vyjádření:  
Požadujeme zařazení prvku 413/274/2410 rozvojová plocha, obytná, struktura zahradního města do **heterogenní struktury** a příslušné upravení Koeficientů zastavění stavebního bloku ZB v souladu s Článkem 96, odst. 3 Textové části Metropolitního plánu tj.:  
(04) Heterogenní struktura  
**ZB<sub>M</sub> 65 %**  
**ZB<sub>S1</sub> 55 %**  
**ZB<sub>V</sub> 35 %**  
**ZB<sub>N</sub> 40 %**

Text zdůvodnění:  
Námítku podáváme, jako majitelé 4/6 parcely číslo 1263/749, k.ú. Kolovraty.  
V platném Územním plánu Prahy je tato plocha zařazena do Návrhového horizontu SV-F, kde je Kód míry využitě plochy – F a typický charakter zástavby Zástavba městského typu, rozvolněná zástavba městského typu.  
Navrhovaná struktura zahradního města zásadně snižuje zastavitelnost ve srovnání s platným územním plánem. V platném územním plánu je stanoven KZ dle podlažnosti do 3 na 0,25 a KPP 1.4. Naopak v návrhu Metropolitního plánu je Zastavitelnost stavebního bloku 35 %.  
Koeficienty zastavění, stavebního bloku ZB v souladu s Článkem 96, odst. 3 Textové části Metropolitního plánu pro Heterogenní strukturu, jsou více srovnatelné s regulací v Platném územním plánu.  
Návrh Metropolitního plánu jednoznačně znemožňuje realizaci připravovaných záměrů v lokalitě a způsobuje zásadní finanční újmu.  
Dále je nutné konstatovat, že tato struktura tvoří okraj sídla a přiléhá ke komunikaci I/2, užití ZB 35% vede k individuální výstavbě rodinných domů, převážně bez podílu polyfunkce, což vede k suburbanizaci a je to v rozporu s PÚR a ZÚR.  
PÚR a ZÚR jsou přitom pro pořízování a vydávání územních plánů závazné ve smysli ust. § 31 odst. 4 a § 6 odst. zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon.  
Zároveň Prvek 413/274/2410 plynule navazuje na Prvek 413/274/2292 pro který je způsob využití Produkční, u kterého lze předpokládat vyšší procento zastavitelnosti. Navazující lokalita 2410 je pak nevyváženě rozvolněná a celé řešení se tak jeví jako nekoncepční, okraj sídla je nesoudrý hmotou objektů a spojitě i funkcí.  
Vlastnické právo, které je chráněno čl. 11 Listiny, vyžaduje podle ustálené judikatury správních soudů, aby případné zásahy do něj vykazovaly určité kvalitativní znaky, jež zásah odůvodňují a legitimují. Podle výroku IV. usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. července 2009 vydaného pod čj. 1 Ao 1/2009 – 120 platí, že „IV. 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 zásahů).“  
Jakkoliv neexistuje obecný princip absolutní stavební svobody, je-li řešené území dle platného územního plánu využitelné určitým způsobem, představuje omezení či zkrácení těchto možností využitelnosti novým územním plánem zásah do vlastnického práva, vyžadující naplnění citovaných podmínek. Takový zásah musí tedy jednak naplňovat podmínku existence zájmu, kterému ustoupí vlastnické právo (ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody), tedy věcný důvod. Současně ovšem prosazení tohoto dominujícího zájmu (věcného důvodu) musí naplňovat další podmínky, které jsou: i.) v nezbytně nutné míře, ii.) nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, iii.) nediskriminačním způsobem a iv.) s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).  
Navrhovaný regulativ přitom nenaplnuje již věcný důvod, který by obstál jako *ústavně legitimní* a o *zákonné cíle opřený důvod* a současně nejsou naplněny ani podmínky subsidiarity a minimalizace zásahu. Odůvodnění vymezení a regulativů lokality naopak uvádí zachování současného stavu zastavitelnosti a nijak nekomentuje, nenavrhuje ani neodůvodňuje jeho změny.  
**Nejvyšší správní soud rovněž opakovaně vyjádřil, že veřejným zájmem v územním plánování je v nejširším slova smyslu zájem na harmonickém využití území.** Judikatura správních soudů rovněž dovozuje povinnost při pořízování územního plánu posoudit a zohlednit **faktický stav** daného území, přičemž lze doplnit, že za faktický stav lze považovat i existenci již umístěných (resp. povolených) záměrů. Povinností **zohlednit faktický stav řešeného území** se zabývá např. rozsudek sp. zn. 6 As 155/2014-53 ze dne 30.03. 2016 nebo rozsudek Nejvyššího správního soudu č. j. 8 As 398/2018 – 58 ze dne 09.02. 2021, který na předchozí uvedený navazuje a výslovně vytýká, že opatření obecné povahy (územní plán) faktické aktuální poměry v řešeném území nezohlednil. Zároveň, jako druhou rovinu, konstatuje i to, že **územní plán nemůže obstát, pokud nezohledňuje stávající poměry v řešeném území do té míry, aby byl fakticky realizovatelný.** Z existence již povolených či realizovaných záměrů, o nichž pořizovatel musí mít povědomí, je zřejmé, že územní plán v tomto rozsahu být realizován nemůže, naopak povede ke vzniku nesoudrédého území bez jakékoli koncepce, což je v rozporu se zásadou harmonického využití území.

2293	MHMPP09I2K9H	Námítka	MHMPP09I2K9H	3008540	Nesouhlas	<p><b>4/ SOUHRNĚ KE VŠEM NÁMITKÁM</b></p> <p>S ohledem na výše uvedené jsme přesvědčeni, že v navrhované podobě nový územní plán nemůže projít <b>testem proporcionality</b> (veřejného zájmu a zásahu do našeho vlastnického práva), když je zcela v rozporu s našimi legitimním očekáváním plynoucím z dosavadního vývoje v daném území. Test proporcionality zahrnuje tři základní kritéria poměřování dvou zájmů. Jsou to kritéria <b>vhodnosti, potřebnosti a poměřování závažnosti dvou protichůdných zájmů</b>. Např. z rozsudku č. j. 1 Ao 1/2005-98 ze dne 27.5. 2005 je patrné, že Nejvyšší správní soud vnímá proporcionality v užším a v širším smyslu. Proportionality v širším smyslu znamená obecnou přiměřenost právní regulace. Soud se proto v rámci přezkumu „věnuje též otázkám, <i>zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).</i>“</p> <p>Uvedeným kritériím musí územní plán <b>vyhovět kumulativně</b>, nestačí, pokud vyhoví jen některým z nich. Už absence naplnění kritéria vhodnosti, jak je o něm pojednáno výše (tedy existence již umístěných a povolených záměrů, jejichž podoba je v příkrém rozporu s navrhovanými regulativy), by tak způsobila vadu nového územního plánu. Máme však za to, že s ohledem na pokročilou fázi realizace záměrů v okolí našeho pozemku, již není třeba poměry v území regulovat nově, a tedy není naplněno ani kritérium potřebnosti; rovněž míra omezení našeho vlastnického práva vylučuje i naplnění kritéria minimalizace zásahů.</p> <p>Judikatura dále zdůrazňuje, že je třeba brát v potaz povahu veřejného zájmu, který navržená úprava sleduje, který stojí proti právu vlastnickému jakožto tzv. základnímu právu první generace (např. rozsudek sp. zn. 5 As 175/2014 – 29). Dotčené pozemky v našem vlastnictví nepředstavují rozlehlé území. Zároveň navrhovaná regulace nepředstavuje dramatickou změnu oproti stávající regulaci, jedná se však již o změnu, která v konkrétních podmínkách nekonceptně, nedůvodně a ve své podstatě diskriminačně oproti vlastníkům sousedních pozemků znevýhodňuje nás jako vlastníky jednoho z pozemků uprostřed území, které se již určitým způsobem vyvíjí. Zachováním regulace na dotčených pozemcích ve stávající podobě by tak bylo dotčeno relativně malé území (když dopad navržené změny na části tohoto území, které jsou již dotčeny povolenými záměry, fakticky stejně nenastane) a z hlediska celku (města) by tak bylo upuštěno od provedení jen nepříliš významných změn (navíc nevhodných, jak je uvedeno výše). Naopak z hlediska jednotlivce, tedy našeho soukromého zájmu, jakož i našeho vlastnického práva, resp. i v širším smyslu do našich majetkových poměrů, jakož i do našeho legitimního očekávání daného již probíhajícím vývojem území v mezích stávajících regulativů. Porovnání eventuální újmy veřejného zájmu s újmou, která by vznikla našemu soukromému zájmu, tak jednoznačně ukazuje, že navržená úprava je nepřiměřená újmě, kterou by nám způsobila.</p>
2294	MHMPP08Y91FS	Připomínka	MHMPP08Y91FS	3008496	Nesouhlas	<p>Tímto podávám připomínku k lokalitě 302 Třebešín, konkrétně k pozemkům parc.č. 1463/1, 1463/9, 1463/22, 1463/23, 1463/24, 1463/25, 1463/26, 1463/28, k.ú. Strašnice.</p> <p>V současně platném územním plánu hl. m. Prahy se označené parcely nacházejí v lokalitě s kódem využití území ZP - zeleň parková. Pozemky přímo navazují na park Jiřího Karna. Místní obyvatelé dlouhodobě ve spolupráci s MČ Praha 10 usilují o rozšíření parku Jiřího* Karna právě o uvedené pozemky. V upraveném návrhu Metropolitního plánu jsou komentované parcely označeny žlutým bodem (rekreační vybavenost). Žádám proto, aby byly uvedené pozemky v Metropolitním plánu určeny pro parkovou plochu (jako v současně platném územním plánu), což umožní plánované dotvoření a rozšíření parku Jiřího Karna.</p>

Pozemky, jichž se týkají tyto připomínky:  
Katastrální území: Strašnice  
Parcelní číslo: 1463/1, 1463/9, 1463/22, 1463/23, 1463/24, 1463/25, 1463/26 a 1463/28.  
Parcelní číslo: 1492/2, 1492/20, 1544/24,1544/27

**Připomínka č. 1**

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

V oblasti Třebešína je nutné zachovat a rozšiřovat kapacitně odpovídající rozsáhlou odpočinkovou a klidovou oblast zejména pro nové obyvatele, což jsou převážně mladé rodiny s dětmi. Masivní výstavbou v těsném sousedství v MČ Praha 3, Tulipa Třebešín a v těsném sousedství v MČ Praha 10, Hagibor, přibýde v oblasti přes 5 tisíc nových obyvatel. Jsou plánované dvě nové tramvajové linky, jedna v ulici Počernická v MČ Praha 10, druhá za ulicí Zvěřinová v MČ Praha 3. Oblast pozbyla vesnického charakteru a rozsáhlou výstavbu je třeba zásadním způsobem vyvážit odpovídajícím rekreačním územím v souladu s urbanistickým konceptem při spolupráci MČ Praha 3 a MČ Praha 10. Na tom mají koneckonců dle svých současných vyjádření značný zájem i MČ Praha 3 a MČ Praha 10.

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

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

I z hlediska urbanismu je žádoucí dotvořit nově vznikající rozsáhlou obytnou oblast na hranici MČ Praha 3 a MČ Praha 10 odpovídající parkovou plochou, tj. rozšířit současnou zmenšenou rozlohu parku Jiřího Karena obnovením jeho historické parkové plochy na p. č. 1463/1, 1463/9,1463/22, 1463/23,1463/24, 1463/25, 1463/26 a 1463/28. Park Jiřího Karena splňuje všechny předpoklady pro obnovení, je nutné ho v tomto rozsahu a umístění chránit a umožnit jeho revitalizaci.

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

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

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

Návrh Metropolitního plánu není dále v souladu ani se svým zadáním. Zadání Metropolitního plánu podle Čl. II. A. 4. upravuje, že jako součást urbanistické koncepce budou "[...] za nezastavitelné považovány zejména plochy parků a historických zahrad Výjimečné a zvlášť odůvodněné případy odchýlného postupu jsou přípustné pouze v nezastavěném území podle ustanovení § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dále jako „stavební zákon“). Nesouhlasím s tím, aby stávající zeleň byla vymezena jako zastavitelné území. To vede k velmi výraznému snížení ochrany těchto ploch, což je v přímém rozporu se zadáním. V Metropolitním plánu není nijak vyjádřen veřejný zájem na ochraně přírody a krajiny. Požadují, aby parky byly vymezeny jako součást nezastavitelných území. V návrhu Metropolitního plánu by měl být dále vyjádřen veřejný zájem na ochraně zeleně uvnitř Prahy. Tato zeleň má totiž svoji nezastupitelnou úlohu a význam.

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

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

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

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

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

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

V uvažování o lokální zeleni je důležité zohlednit, že v dosavadních brownfieldech je množství zeleně, které v navrhovaných změnách není dostatečně zohledněno a bude trvale ztraceno.

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

Podle Nejvyššího správního soudu je třeba při procesu pořizování územního plánu důsledně přihlížet ke kogentním ustanovením hmotného práva, konkrétně k ustanovení § 18 stavebního zákona. Základní cíle územního plánování, které jsou v něm obsaženy: *„Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje*

podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného, území a nezastavitelných pozemků", nejsou proto jen fečnickým cvičením zákonodárce, ale každá změna územního plánu by měla být důkladně odůvodněna, proč není v rozporu, ale je naopak v souladu s ustanovením § 18 stavebního zákona. Obec musí proto při schvalování územního plánu vycházet z dostatečně zjištěného skutkového stavu věci, a opatřit si k tomu odborné podklady (odbornou studii atd.). Při procesu schvalování územního plánu platí tedy podobná pravidla jako při klasickém správním řízení, zejm. při rozhodování o námitkách.

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

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

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

**V současně platném územním plánu hl. m. Prahy se označené parcely nacházejí v lokalitě s kódem využití území ZP - zeleň parková. Pozemky přímo navazují na park Jiřího Karena. Místní obyvatelé dlouhodobě ve spolupráci s MČ Praha 10 a MČ Praha 3 usilují o rozšíření parku Jiřího Karena právě o uvedené pozemky. V upraveném návrhu Metropolitního plánu jsou komentované parcely označeny žlutým bodem (rekreační vybavenost). Žádám, aby byly ve veřejném zájmu uvedené pozemky v Metropolitním plánu určeny jako místní park v souladu s čl. 85 odst. 1 písm. d) textové části navrhovaného Metropolitního plánu, aby i nadále mohly sloužit (stejně jako v současně platném územním plánu) jako parková plocha, což umožní plánované dotvoření a rozšíření parku Jiřího Karena.**

**Připomínka č. 2**

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

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

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

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

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

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

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

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

**V současně platném územním plánu hl. m. Prahy se označené parcely nacházejí v lokalitě s kódem využití území jako zeleň městská a krajinná. V upraveném návrhu Metropolitního plánu jsou komentované parcely označeny jako rekreační vybavenost. Žádám, aby byly ve veřejném zájmu uvedené pozemky v Metropolitním plánu určeny jako parková plocha zahradní, aby mohly sloužit jako parková plocha pro odpočinek a relaxaci široké veřejnosti.**

**Připomínka č. 3**

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

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

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

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

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

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

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

Předmětem námítky je území k.ú. Újezd u Průhonic na katastrálních parcelách: 213/18

Námítka požaduje změnit hranici lokality 399 Kateřinky a 936 Hrnčíře - Kateřinky v plochách vymezených zhruba výše uvedenými pozemky. Na požadovaném území momentálně probíhá návrh na změnu Územního plánu č. 236/2019. A to z důvodu předvídatelnosti a kontinuity rozvoje v území, který reflektuje záměr „Objemové studie Újezd u Průhonic.“

Záměr pojmenovaný jako „Objemová studie Újezd u Průhonic“, který byl schválen zastupitelstvem MC Prahy - Újezd dne 20.10.2021. Zápis je součástí **přílohy č.2**. Pokud by nebyla zachována možná kapacita zástavby, došlo by tímto nepředvídatelným krokem ke zmaření naší investice.

Dále bychom chtěli konstatovat, že navrhovaný záměr vhodně doplňuje nevyužitě území mezi dálnicí a stávající zástavbou, vymezuje novou rozvojovou osu sledující urbanizační koridor podél dálnice D1. Vhodně tak dotváří urbanistickou tvář místa a dovolí zástavbě vhodně expandovat. Z tohoto důvodu navrhujeme rozšířit lokalitu č. 399 „Kateřinky“ a její rozvojové území v kategorii stávající struktury s obytným využitím s mírou využití rozvojových ploch a výškovou regulaci stanovit na úroveň 6.

A dále namítáme, že v Metropolitním plánu není řešen prostor pro umístování polí fotovoltaických panelů, jejichž využívání jako zdrojů obnovitelné energie je současnou legislativou stále více a více vyžadováno, a pro které jsou například jižní svahy protihlukových valů podél dopravních tepen naprosto ideální a vhodné.

Předmětem námítky je území k.ú. Újezd u Průhonic na katastrálních parcelách: 213/18,214/67

Námítka požaduje změnit hranici lokality 399 Kateřinky a 936 Hrnčíře - Kateřinky v plochách vymezených zhruba výše uvedenými pozemky. Na požadovaném území momentálně probíhá

2294 MHMPP08YCJAW Přípomínka MHMPP08YCJAW 3015794 Nesouhlas

2294 MHMPP08YCJAW Přípomínka MHMPP08YCJAW 3015799 Nesouhlas

2295 MHMPP08XEQAA Námitka MHMPP08XEQAA 3008497 Nesouhlas

2296 MHMPP08XEM5R Námitka MHMPP08XEM5R 3008498 Nesouhlas

<p>návrh na změnu Územního plánu č. 236/2019. A to z důvodu předvídatelnosti a kontinuity rozvoje v území, který reflektuje záměr „Objemové studie Újezd u Průhonic.“ Záměr pojmenovaný jako „Objemová studie Újezd u Průhonic“, který byl schválen zastupitelstvem MČ Prahy - Újezd dne 20.10.2021. Zápis je součástí <b>přílohy č.2</b>. Pokud by nebyla zachována možná kapacita zástavby, došlo by tímto nepředvídatelným krokem ke zmaření naší investice. Dále bychom chtěli konstatovat, že navrhovaný záměr vhodně doplňuje nevyužitě území mezi dálnicí a stávající zástavbou, vymezuje novou rozvojovou osu sledující urbanizační koridor podél dálnice D1. Vhodně tak dotváří urbanistickou tvář místa a dovolí zástavbě vhodně expandovat. Z tohoto důvodu navrhujeme rozšířit lokalitu č. 399 „Kateřinky“ a její rozvojové území v kategorii stávající struktury s obytným využitím s mírou využití rozvojových ploch a výškovou regulaci stanovit na úroveň 6. A dále namítáme, že v Metropolitním plánu není řešen prostor pro umístování polí fotovoltaických panelů, jejichž využívání jako zdrojů obnovitelné energie je současnou legislativou stále více a více vyžadováno, a pro které jsou například jižní svahy protihlukových valů podél dopravních tepen naprosto <b>ideální a vhodné</b>.</p> <p>Předmětem námítky je území k. ú. Újezd u Průhonic na katastrální parcele: 214/26</p>					
2297	MHMPP09793C1	Námítka	MHMPP09793C1	3008500	Nesouhlas
<p>Námítka požaduje změnit hranici lokality 399 Kateřinky a 936 Hrnčírě – Kateřinky v plochách vymezených zhruba výše uvedenými pozemky. Na požadovaném území momentálně probíhá návrh na změnu Územního plánu č. 236/2019. A to z důvodu předvídatelnosti a kontinuity rozvoje v území, který reflektuje záměr „Objemové studie Újezd u Průhonic.“ Záměr pojmenovaný jako „Objemová studie Újezd u Průhonic“, který byl schválen zastupitelstvem MČ Prahy – Újezd dne 20.10. 2021. Zápis je součástí <b>přílohy č. 2</b>. Pokud by nebyla zachována možná kapacita zástavby, došlo by tímto nepředvídatelným krokem ke zmaření naší investice. Dále bychom chtěli konstatovat, že navrhovaný záměr vhodně doplňuje nevyužitě území mezi dálnicí a stávající zástavbou, vymezuje novou rozvojovou osu sledující urbanizační koridor podél dálnice D1. Vhodně tak dotváří urbanistickou tvář místa a dovolí zástavbě vhodně expandovat. Z tohoto důvodu navrhujeme rozšířit lokalitu č. 399 „Kateřinky“ a její rozvojové území v kategorii stávající struktury s obytným využitím s mírou využití rozvojových ploch a výškovou regulaci stanovit na úroveň 6.</p> <p>Tímto podávám připomínku k lokalitě 302 Třebešín, konkrétně k pozemkům parc.č. 1463/1, 1463/9, 1463/22, 1463/23, 1463/24, 1463/25, 1463/26, 1463/28, k.ú. Strašnice. V současné platném územním plánu hl. m. Prahy se označené parcely nacházejí v lokalitě s kódem využití území ZP - zeleň parková. Pozemky přímo navazují na park Jiřího Karena. Místní obyvatelé dlouhodobě ve spolupráci s MČ Praha 10 usilují o rozšíření parku Jiřího* Karena právě o uvedené pozemky. V upraveném návrhu Metropolitního plánu jsou komentované parcely označeny žlutým bodem (rekreační vybavenost). Žádám proto, aby byly uvedené pozemky v Metropolitním plánu určeny pro parkovou plochu (jako v současné platném územním plánu), což umožní plánované dotvoření a rozšíření parku Jiřího Karena.</p> <p>předmětem námítky je území k.ú. Újezd u Průhonic na katastrálních parcelách: 213/14, 19, 21 214/17, 18, 19, 20, 21, 22, 25, 37, 43, 63, 64, 68, 69, 70, 207, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 443, 444</p>					
2298	MHMPP08YCJ4Q	Připomínka	MHMPP08YCJ4Q	3008499	Nesouhlas
2299	MHMPXPJ0S0K5	Námítka	MHMPXPJ0S0K5	3008502	Nesouhlas
<p>Námítka požaduje změnit hranici lokality 399 Kateřinky a 936 Hrnčírě – Kateřinky v plochách vymezených zhruba výše uvedenými pozemky. Na požadovaném území momentálně probíhá návrh na změnu Územního plánu č. 236/2019. A to předvídatelnosti a kontinuity rozvoje v území, který reflektuje záměr „Objemové studie Újezd a Průhonic.“ Záměr pojmenovaný jako „Objemové studie Újezd a Průhonic.“, který byl schválen zastupitelstvem MČ Prahy – Újezd dne 20.10.2021. zápis je součástí <b>přílohy č.2</b>. Pokud by nebyla zachována možná kapacita zástavby, došlo by tímto nepředvídatelných krokem ke zmaření naší investice. Dále bychom chtěli konstatovat, že navrhovaný záměr vhodně doplňuje nevyužitě území mezi dálnicí a stávající zástavbou, vymezuje novou tvář místa a dovolí zástavbě vhodně expandovat. Z tohoto důvodu navrhujeme rozšířit lokalitu č. 399 „Kateřinky“ a její rozvojové území v kategorii stávající struktury s obytným využitím s mírou využití rozvojových ploch není řešen prostor pro umístování polí fotovoltaických panelů, jejichž využívání jako zdrojů obnovitelné energie je současnou legislativou stále více a více vyžadováno, a pro které jsou například jižní svahy protihlukových valů podél dopravních tepen naprosto ideální a vhodné.</p> <p><b>Námítky a připomínky k lokalitě č. 511 / Sídliště Bohnice:</b> <u>Dotčené pozemky:</u> Katastrální území: Troja Pozemky: parc. č. 1324/10, 1324/11, 1327/12, 1324/13</p>					
2300	MHMPP08XG62K	Připomínka	MHMPP08XG62K	3008511	Nesouhlas
<p><b>Připomínka č. 1:</b> <b>Snížení minimální nutné plochy RPB při umístování záměrů na rozhraní více ploch výškové regulace.</b> V článku 102 - Rozhraní a tolerance je uvedeno: <i>(1) Pokud se posuzovaný záměr nachází na rozhraní více ploch výškové regulace, je možné využít vyšší rozmezí podlažností za podmínky, že budova alespoň ze 75 % RPB leží v ploše výškové regulace stanovující vyšší rozmezí podlažností a zároveň nezasahuje do plochy výškové regulace stanovující nižší rozmezí podlažností do vzdáleností větší než 25 metrů, v plochách památkových rezervací a památkových zón do vzdáleností větší než 10 metrů, přičemž je nutné vycházet z objemu a prostorové skladby stávající zástavby.</i> Navrhujeme úpravu podmínky, za které je možné využít vyšší rozmezí podlažností při posuzování záměru nacházejícího se na rozhraní více ploch výškové regulace - a to snížení procentuálního údaje ze 75% na více než 50%. <u>Odůvodnění:</u> Navržený princip výškové regulace, vycházející z ortogonální sítě čtverců (100 x 100m) výškové regulace, je v mnohém zavádějící a v pozicích, kde struktura zástavby neodpovídá navrženému ortogonálnímu rastru neumožňuje smysluplné dokončení zástavby, resp. její návrh v logice stavebních bloků, jejichž rastr nemůže odpovídat v konkrétních situacích navrženému rastru regulace - mívá zcela reálnou strukturu města - ulic, velikostí (míněno právě ve vztahu k RPD) domů apod. Na rozmezí rozdílných čtverců regulace plochy tak bude při daném poměru RPB docházet ke stavebním záměrům, které při nutném zohlednění ekonomické efektivity výstavby budou právě kvůli splnění tohoto regulativu nuceny přesouvat v rámci pozemku stavební objem do příslušného - pouze formálně vymezeného - „čtverce“ Metropolitního plánu, a to na úkor urbánních a architektonických kompozičních principů nebo souladu záměru s charakterem území. Takovéto kroky se však neslučují s hospodárným využíváním území a účelným rozvojem a uspořádáním města. Pro minimalizaci výše uvedených negativních dopadů proto navrhujeme výše uvedenou úpravu.</p>					
2300	MHMPP08XG62K	Námítka	MHMPP08XG62K	3008513	Nesouhlas
<p><b>Námítka č. 1</b> <b>Úprava podlažnosti výškové regulace.</b> Navrhujeme úpravu podlažnosti ve dvou čtvercích výškové regulace v oblasti vymezené dotčenými pozemky mezi ulicemi Krynická a Pomořanská - viz výřez níže (<i>viz podání - pozn. pořiz.</i>) Stávající navrhovaná podlažnost je v dotčených čtvercích výškové regulace 2 nadzemní podlaží. Navrhujeme upravit tuto navrhovanou podlažnost na 3 a 15 - viz následující obrázek (<i>viz podání - pozn. pořiz.</i>). <u>Odůvodnění:</u> Navržená podlažnost konstatuje (nedůsledně - viz dále) status quo a neumožňuje žádný rozvoj existujícího stavebního fondu: úprava regulativu výšky zástavby spočívající navýšení o jedno podlaží (ze 2 na 3) přitom umožní další rozvoj a využití stávajících objektů, aniž by došlo (s ohledem na podlažnost okolních bytových domů, mezi které jsou tyto nízkopodlažní budovy „vybavenosti“ umístovány), k narušení urbanistické koncepce a prostorového uspořádání lokality sídliště. Tato námi navržená úprava by ostatně stanovila podmínky výškové regulace obdobně tak, jak je tomu u jiných staveb občanské vybavenosti v Lokalitě, například v nejseverněji umístěných čtvercích ve výřezu výše, tedy mezi ulicemi Mazurská a Tarnovská, kde jsou stávající objekty občanské vybavenosti o maximálně třech nadzemních podlažích, přičemž MP zde stanovuje zástavbu vyšší, a to objekty se 4 NP, nebo ještě severněji v ulici Řešovská, kde je stávající objekt Alzheimer centra o šesti až sedmi nadzemních podlažích ve čtverci výškové regulace 8NP, tedy vždy o 1NP-2NP vyšší než stávající podlažnost. Zároveň s tím připomínáme, že doplňování aktivit služeb a veřejné vybavenosti je jednou z podmínek dotvoření struktury služeb obyvatelstvu v dané lokalitě a tento zájem by měl být sledován i ve vztahu k základním premisám územního plánu, resp. ZUR, kde polycentrické uspořádání města, stejně jako jeho další rozvoj v rámci stávajícího zastavěného území je jednou z nich. Ve východněji situovaném čtverci, kde navrhujeme upravit podlažnost 15 NP, jsou podél ulice Krynická reálně umístěny tři dvanáctipodlažní bytové domy, které dále navazují na ustoupenou řadu dalších bytových domů, které jsou rovněž dvanáctipodlažní. Tyto stávající bytové domy nelze při určení výškové regulace čtverců opomíjet. S přihlédnutím ke skutečné zástavbě v území a současně i v logice principů určování podlažnosti přilehlých čtverců výškové regulace v území je tak jednoznačné, že v tomto čtverci má být podlažnost navýšena právě na námi navrhovaných 15 NP. Námi navrhovanou úpravu čtverců výškové regulace dále dokládáme územně analytickými podklady, které slouží jako zdroj při plánování rozvoje území, včetně přípravy územního plánu města a dalších dokumentací, konkrétně výkresem 200 - Typická podlažnost zástavby v rastru 100x100m, kde v dotčených čtvercích územně analytické podklady zohledňují reálnou podlažnost stávající zástavby bytových domů podél ulice Krynická a čtverce jsou tak zařazeny do typické podlažnosti zástavby &gt;13NP.</p>					



2300	MHMPP08XG62K	Připomínka	MHMPP08XG62K	3008514	Nesouhlas
------	--------------	------------	--------------	---------	-----------

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

**Připomínka č. 2**  
**Vymezení plochy Parku ve volné zástavbě.**  
 Navrhujeme upravit vymezení plochy Parku ve volné zástavbě jižním směrem od OD NISA (plochy komerční vybavenosti) - viz červeně zvýrazněná plocha ve výřezu níže, a to tak, aby bylo možné dotvoření a rozvoj lokálního centra v daném místě - viz následující výřez: (*viz podání - pozn. pořiz.*)

**Závěr**  
 Všechny připomínky jsou navrženy s ohledem na hospodárné a účelné využívání zastavěného území a v případě připomínek ke konkrétnímu místu i na stávajícího charakter území. Žádáme proto o vyhovění naším výše uvedeným připomínkám/námítkám a to z - opět výše - uvedených důvodů.

**Odůvodnění:**  
 Metropolitním plánem navržená regulace parku ve volné zástavbě neumožňuje v lokalitě žádný další rozvoj, přitom právě plocha dotčená touto připomínkou je místem s rozvojovým potenciálem lokálního městského centra.

Uvedený předpoklad vychází z celkové koncepce sídliště Bohnice a jeho potřeb tak, aby byl dotvořen v daném sektoru lokality funkční celek, vychází zároveň z původního záměru jeho výstavby při zohlednění současné situace a potřeb v lokalitě a při zohlednění jejího dosavadního urbanistického i demografického vývoje.

OC NISA Sídlíště Bohnice bylo jako součást tzv. Severního města (spolu se sídlišti Prosek, Ďáblice, Kobylisy) uvažováno jako samostatný urbanistický celek, bez jakékoli vazby na fragmenty okolní původní zástavby a v principu složený ze čtyř „soběstačných“ částí, sousedějících se kolem plánovaných center občanské vybavenosti (Krakov/Nisa/Odra/Visla).

Tato občanská vybavenost však byla - tak jako v mnohých dalších případech intenzivní bytové výstavby sídlišť - při hlavní etapě výstavby nedořešena a její „objekty“ se dostavovaly následně. V případě dotčené části lokality jsou výsledkem této situace problematické prostorové vazby mezi objekty bytovými a vlastním „centrem“ Nisa. Jeho stavba v daném místě a sousedství bytových domů tak výsledně působí spíše jako bariéra, než jako funkční městotvorný prvek lokálního centra, a to zejména v porovnání s trojicí ostatních původních center („městský“ ve své pozici funkční Odra a Krakov, resp. soliterně stojící a tudíž „neutrální“ Visla).

Svoji roli, ovlivňující i dnešní stav také zřejmě sehrává dobový způsob výstavby těchto staveb, které měly vytvořit potřebnou „infrastrukturu“, formou montovaných prefa skeletů těžkopádně reagujících na prostorové vztahy v území a potřeby pohybu obyvatel a dostupností a limitující i dnešní konverzi na nové využití, odpovídající současným požadavkům na nákupní a společenská centra měst, a to jak z hlediska uživatelů, obsluhy a provozu, tak i jejich z toho vyplývajícího vztahu k rezidenční zástavbě a okolí/parteru.

Má-li tedy být naplněn původní předpoklad soběstačného celku, mělo by být prostředí dostavěno, resp. doplněno způsobem, který bude naplňovat potřebu chybějící hierarchizace prostoru a který přispěje k jeho čitelnosti a povede k intenzitě jeho užívání: dalším známým problémem sídliště (obecně) je totiž právě míra extenzivní prostorové formy, kritizovaná již v 80. letech po dostavbě většiny z nich sociology:

*"Vznikl zvláštní typ městských útvarů, jakýsi kříženec industrialismu, vulgarizovaného pojetí moderního urbanismu, socialistických představ o kultuře a nedostatečných finančních zdrojů."* (Jiří Musil, Lidé a město).

Hodnota bydlení v zeleni (jež bezpochyby je devizou sídlišť), se kterou je zmíněný extenzivní urbanismus těchto celků spojován, není dána její kvantitou, jež je pro sídliště charakteristická, měla by být dána její kvalitou. Ta se totiž přímo pojí s kvalitou veřejného prostoru jako takového, který, má-li být atraktivní, musí být ale také měřítkem adekvátní, adekvátně využívaný a obývaný... a také udržovaný. V této souvislosti je třeba rozlišovat mezi prvky, jejichž význam by měl být posílen, jelikož jsou součástí prostorové a krajinářské koncepce celku (v tomto případě např. prostranství okolo centra Krakov, lineární park (Lehnická/Těšínská/Rešovská) a prostory, které nikdy nebyly koncepčně řešeny. Kvalita těch prvních vynikne teprve, budou-li jasné vymezeny a odlišeny od těch druhých.

Potřebou redukovat nedefinované plochy „zeleně“ a posílit naopak ta místa, která mají kompoziční a společenský význam se dostáváme i k otázce zahušťování sídliště, tedy zda a jakým způsobem se má intervence do původní struktury díť, jak vstoupit do jeho původního zastavovacího schématu, je nutné posuzovat, zda je toto schéma skutečně prostorově čitelné a pro reálný život přínosné, nebo zda se jedná o „ornament“ patrný jen z plánů a leteckých pohledů.

V tomto ohledu je také správné připomenout, že toto „zahušťování“, resp. dostavování se začalo díť již v době vzniku sídliště Bohnice, a již v této době lze dokonce sledovat tendence vymezit se dostavbou k jejímu okolí: tímto způsobem např. argumentovali podobu dostavby Polikliniky Mazurská již v letech 1976-85 její autoři K. Koutský a J. Kozel (*viz M. Baše - Česká architektura 1945-1995: Katalog jedné výstavy, vyd. OA 1995*).

Pozemky navrhované v rámci této Připomínky k výjmutí z plochy Parku ve volné zástavbě navazují na stávající plochy občanské vybavenosti a dále na plochu, jejíž součástí je právě stávající OC Nisa. Potřeba transformovat toto nefunkční centrum je zřejmě stejně tak jako skutečnost, že tato transformace není možná bez doplnění dalších aktivit, a tedy i dostaveb.

Žádáme proto, aby vymezená plocha byla Metropolitním plánem určena k budoucí zástavbě tak, jak je uvedeno na schématech výše a v souladu s uvedenými předpoklady. Opět se jedná o úpravu, podporující rozvoj, resp. v určité míře s ohledem na stávající stav transformaci selhávající částí lokality. Udržení potřebných aktivit v území (služby, pracovní příležitosti atp.) je opět zcela v souladu s předpoklady základních tezí územního plánování, jako jsou zmíněná polycentričnost města, využívání stávajícího stavebního fondu a rozvoj v rámci stávajícího zastavěného území jsou v souladu s Politikou úz. rozvoje a ZUR města.

V obecné rovině pak dodáváme, že ačkoli došlo v průběhu posledních cca 25let k dostavbám. tzv. „zahušťování“ sídlišť mnohdy v diskutabilních místech či diskutabilními formami, tak není možné na tento stav reagovat ve své podstatě plošným znemožněním stavebního rozvoje sídliště a návrhem regulativu zkonstatovat jeho „dokončenost“.

Regulativy Parku ve volné zástavbě tak, jak je stanovuje návrh Metropolitního plánu, ale tento stav navozují. Návrh Metropolitního plánu tak nedává žádnou volnost pro další rozhodování v území, což zároveň vyvolává otázku, zda ve formě uvedeného regulativu není překročena kompetence UP jako takového.

Paradoxně pak v daném kontextu vyznívá citát *Město není nikdy dokončený organismus. Stále se vyvíjí a mění. Je však důležité, aby se rozvíjelo podle plánu. Proto jsme tu my. Tvoříme pravidla, podle kterých se rozvíjí Praha*, tedy citát, který je mottem webových stránek IPR. V případě regulativů připomínkované lokality nastavená pravidla popírají prvotní tezi!

Zároveň, s ohledem na stávající platnou podobu územního plánu, zde vzniká i otázka náhrad za změnu v území dle §102 SZ 183/2006Sb, resp. §133 Stavebního zákona 283/2021Sb. Chápeme potřebu chránit hodnoty modernistické struktury zástavby sídlištních celků, tato ochrana je však neudržitelná bez možnosti umožnění jejich dalšího rozvoje. Domníváme se proto, že (v obecné rovině) by měly být v lokalitě sídliště jakožto celku vytipována místa, kde by dostavby či další stavební rozvoj měl být umožněn, území okolo OC Nisa je bezesporu jedním z takových příkladů.

Bez nastavení podmínek pro udržitelný rozvoj, zahrnujících i dostavby/nástavby/přístavby ve stávající struktuře potřebné pro rozvoj či umisťování dosud chybějící aktivit nebude totiž dlouhodobě možné udržet ani onu atraktivitu „bydlení v zeleni“, resp. s ohledem na demografickou situaci v lokalitách pražských sídlišť udržet statut plnohodnotných obytných lokalit v rámci městské struktury.

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

## Připomínka č. 2

### **Vymezení plochy Parku ve volné zástavbě.**

Navrhujeme upravit vymezení plochy Parku ve volné zástavbě jižním směrem od OD NISA (plochy komerční vybavenosti) - viz červeně zvýrazněná plocha ve výřezu níže, a to tak, aby bylo možné dotvoření a rozvoj lokálního centra v daném místě - viz následující výřez: (viz podání - pozn. pořiz.)

## Závěr

Všechny připomínky jsou navrženy s ohledem na hospodárné a účelné využívání zastavěného území a v případě připomínek ke konkrétnímu místu i na stávajícího charakter území. Žádáme proto o vyhovění našim výše uvedeným připomínkám/námítkám a to z - opět výše - uvedených důvodů.

Odůvodnění:

Metropolitním plánem navrhovaná regulace parku ve volné zástavbě neumožňuje v lokalitě žádný další rozvoj, přitom právě plocha dotčená touto připomínkou je místem s rozvojovým potenciálem lokálního městského centra.

Uvedený předpoklad vychází z celkové koncepce sídliště Bohnice a jeho potřeb tak, aby byl dotvořen v daném sektoru lokality funkční celek, vychází zároveň z původního záměru jeho výstavby při zohlednění současné situace a potřeb v lokalitě a při zohlednění jejího dosavadního urbanistického i demografického vývoje.

OC NISA Sídliště Bohnice bylo jako součást tzv. Severního města (spolu se sídlišti Prosek, Dáblice, Kobylisy) uvažováno jako samostatný urbanistický celek, bez jakékoli vazby na fragmenty okolní původní zástavby a v principu složený ze čtyř „soběstačných“ částí, soustředujících se kolem plánovaných center občanské vybavenosti (Krakov/Nisa/Odra/Visla).

Tato občanská vybavenost však byla - tak jako v mnohých dalších případech intenzivní bytové výstavby sídlišť - při hlavní etapě výstavby nedořešena a její „objekty“ se dostavovaly následně.

V případě dotčené části lokality jsou výsledkem této situace problematické prostorové vazby mezi objekty bytovými a vlastním „centrem“ Nisa. Jeho stavba v daném místě a sousedství bytových domů tak výsledkem působí spíše jako bariéra, než jako funkční městotvorný prvek lokálního centra, a to zejména v porovnání s trojicí ostatních center („městský“ ve své pozici funkční Odra a Krakov, resp. solitérně stojící a tudíž „neutrální“ Vísla).

Svoji roli, ovlivňující i dnešní stav také zřejmě sehrává dobový způsob výstavby těchto staveb, které měly vytvořit potřebnou „infrastrukturu“, formou montovaných prefra skeletů těžkopádně reagujících na prostorové vztahy v území a potřebě pohybu obyvatel a dostupnosti a limitující i dnešní konverzi na nové využití, odpovídající současným požadavkům na nákupní a společenská centra měst, a to jak z hlediska uživatelské, obsluhy a provozu, tak i jejich z toho vyplývajícího vztahu k rezidenční zástavbě a okolí/parteru.

Má-li tedy být naplněn původní předpoklad soběstačného celku, mělo by být prosředí dostavěno, resp. doplněno způsobem, který bude naplňovat potřebu chybějící hierarchizace prostoru a který přispěje k jeho čitelnosti a povede k intenzitě jeho užívání: dalším známým problémem sídliště (obecně) je totiž právě míra extenzivní prostorové formy, kritizovaná již v 80. letech po dostavbě většiny z nich sociology:

*"Vznikl zvláštní typ městských útvarů, jakýsi kříženec industrialismu, vulgarizovaného pojetí moderního urbanismu, socialistických představ o kultuře a nedostatečných finančních zdrojů."* (Jiří Musil, Lidé a město).

Hodnota bydlení v zeleni (jež bezpochyby je devizou sídlišť), se kterou je zmíněný extenzivní urbanismus těchto celků spojován, není dána její kvantitou, jež je pro sídliště charakteristická, měla by být dána její kvalitou. Ta se totiž přímo pojí s kvalitou veřejného prostoru jako takového, který, má-li být atraktivní, musí být ale také měřítkem adekvátní, adekvátně využívaný a obývaný... a také udržovaný. V této souvislosti je třeba rozlišovat mezi prvky, jejichž význam by měl být posílen, jelikož jsou součástí prostorové a krajinářské koncepce celku (v tomto případě např. prostranství okolo centra Krakov, lineární park (Lehnická/Těšínská/Rešovská) a prostory, které nikdy nebyly koncepčně řešeny. Kvalita těch prvních vynikne teprve, budou-li jasně vymezeny a odlišeny od těch druhých.

Potřebou redukovat nedefinované plochy „zeleně“ a posílit naopak ta místa, která mají kompoziční a společenský význam se dostáváme i k otázce zahušťování sídliště, tedy zda a jakým způsobem se má intervence do původní struktury dít, jak vstoupit do jeho původního zastavovacího schématu, je nutné posuzovat, zda je toto schéma skutečně prostorově čitelné a pro reálný život přínosné, nebo zda se jedná o „ornament“ patrný jen z plánů a leteckých pohledů.

V tomto ohledu je také správné připomenout, že toto „zahušťování“, resp. dostavování se začalo dít již v době vzniku sídliště Bohnice, a již v této době lze dokonce sledovat tendence vymezit se dostavbou k jejímu okolí: tímto způsobem např. argumentoval podobu dostavby Polikliniky Mazurská již v letech 1976-85 její autoři K. Koutský a J. Kozel (viz *M. Baše - Česká architektura 1945-1995: Katalog jedné výstav, vyd. OA 1995*).

Pozemky navrhované v rámci této Připomínky k vyjmutí z plochy Parku ve volné zástavbě navazují na stávající plochy občanské vybavenosti a dále na plochu, jejíž součástí je právě stávající OC Nisa. Potřeba transformovat toto nefunkční centrum je zřejmá stejně tak jako skutečnost, že tato transformace není možná bez doplnění dalších aktivit, a tedy i dostaveb.

Zadáme proto, aby vymezená plocha byla Metropolitním plánem určena k budoucí zástavbě tak, jak je uvedeno na schématech výše a v souladu s uvedenými předpoklady. Opět se jedná o úpravu, podporující rozvoj, resp. v určité míře s ohledem na stávající stav transformaci selhávající části lokality. Udržení potřebných aktivit v území (služby, pracovní příležitosti atp.) je opět zcela v souladu s předpoklady základních tezí územního plánování, jako jsou zmíněná polycentricita města, využívání stávajícího stavebního fondu a rozvoj v rámci stávajícího zastavěného území jsou v souladu s Politikou úz. rozvoje a ZUR města.

V obecné rovině pak dodáváme, že ačkoli došlo v průběhu posledních cca 25let k dostavbám. tzv. „zahušťování“ sídlišť mnohdy v diskutabilních místech či diskutabilními formami, tak není možné na tento stav reagovat ve své podstatě plošným znemožněním stavebního rozvoje sídliště a návrhem regulativu zkonstatovat jeho „dokončenost“.

Regulativy Parku ve volné zástavbě tak, jak je stanovuje návrh Metropolitního plánu, ale tento stav navozují. Návrh Metropolitního plánu tak nedává žádnou volnost pro další rozhodování v území, což zároveň vyvolává otázku, zda ve formě uvedeného regulativu není překročena kompetence UP jako takového.

Paradoxně pak v daném kontextu vyznívá citát *Město není nikdy dokončený organismus. Stále se vyvíjí a mění. Je však důležité, aby se rozvíjelo podle plánu. Proto jsme tu my. Tvoříme pravidla, podle kterých se rozvíjí Praha*, tedy citát, který je mottem webových stránek IPR. V případě regulativů připomínkové lokality nastavená pravidla popírají prvotní tezi!

Zároveň, s ohledem na stávající platnou podobu územního plánu, zde vzniká i otázka náhrad za změnu v území dle §102 SZ 183/2006Sb, resp. §133 Stavebního zákona 283/2021Sb. Chápeme potřebu chránit hodnoty modernistické struktury zástavby sídlištních celků, tato ochrana je však neudržitelná bez možnosti umožnění jejich dalšího rozvoje. Domníváme se proto, že (v obecné rovině) by měly být v lokalitě sídliště jakožto celku vytipována místa, kde by dostavby či další stavební rozvoj měl být umožněn, území okolo OC Nisa je bezesporu jedním z takových příkladů.

Bez nastavení podmínek pro udržitelný rozvoj, zahrnujících i dostavby/nástavby/přístavby ve stávající struktuře potřebné pro rozvoj či umísťování dosud chybějící aktivit nebude totiž dlouhodobě možné udržet ani onu atraktivitu „bydlení v zeleni“, resp. s ohledem na demografickou situaci v lokalitách pražských sídlišť udržet statut plnohodnotných obytných lokalit v rámci městské struktury.

### Námítky a připomínky k lokalitě č. 511 / Sídliště Bohnice:

Dotčené pozemky:

Katastrální území: Troja

Pozemky: parc. č. 1324/10, 1324/11, 1327/12, 1324/13

**Připomínka č. 1:**

**Snížení minimální nutné plochy RPB při umístování záměrů na rozhraní více ploch výškově regulace.**

V článku 102 - Rozhraní a tolerance je uvedeno:

(1) Pokud se posuzovaný záměr nachází na rozhraní více ploch výškové regulace, je možné využít vyšší rozmezí podlažnosti za podmínky, že budova alespoň ze 75 % RPB leží v ploše výškové regulace stanovující vyšší rozmezí podlažnosti a zároveň nezasahuje do plochy výškové regulace stanovující nižší rozmezí podlažnosti do vzdálenosti větší než 25 metrů, v plochách památkových rezervací a památkových zón do vzdálenosti větší než 10 metrů, přičemž je nutné vycházet z objemu a prostorové skladby stávající zástavby.

Navrhuje se úpravu podmínky, za které je možné využít vyšší rozmezí podlažností při posuzování záměru nacházejícího se na rozhraní více ploch výškové regulace - a to snížení procentuálního údaje ze 75% na více než 50%.

Odůvodnění:

Navržený princip výškové regulace, vycházející z ortogonální sítě čtverců (100 x 100m) výškové regulace, je v mnohém zavádějící a v pozicích, kde struktura zástavby neodpovídá navrženému ortogonálnímu rastru neumožňuje smysluplné dokončení zástavby, resp. její návrh v logice stavebních bloků, jejichž rastr nemůže odpovídat v konkrétních situacích navrženému rastru regulace - míjí zcela reálnou strukturu města - ulic, velikostí (minimálně právě ve vztahu k RPD) domů apod.

Na rozmezí rozdílných čtverců regulace plochy tak bude při daném poměru RPB docházet ke stavebním záměrům, které při nutném zohlednění ekonomické efektivity výstavby budou právě kvůli splnění tohoto regulativu nuceny přesouvat v rámci pozemku stavební objem do příslušného - pouze formálně vymezeného - „čtverce“ Metropolitního plánu, a to na úkor urbánních a architektonických kompozičních principů nebo souladu záměru s charakterem území.

Takovéto kroky se však neslučují s hospodárným využíváním území a účelným rozvojem a uspořádáním města. Pro minimalizaci výše uvedených negativních dopadů proto navrhuje výše uvedenou úpravu.

**Námítka č. 1**  
**Úprava podlažnosti výškové regulace.**  
Navrhujeme úpravu podlažnosti ve dvou čtvrcích výškové regulace v oblasti vymezené dotčenými pozemky mezi ulicemi Krynická a Pomořanská - viz výřez níže (*viz podání - pozn. pořiz.*)  
Stávající navrhovaná podlažnost je v dotčených čtvrcích výškové regulace 2 nadzemní podlaží. Navrhujeme upravit tuto navrhovanou podlažnost na 3 a 15 - viz následující obrázek (*viz podání - pozn. pořiz.*).  
Odůvodnění:  
Navržená podlažnost konstatuje (nedůsledně - viz dále) status quo a neumožňuje žádný rozvoj existujícího stavebního fondu: úprava regulativu výšky zástavby spočívající navýšení o jedno podlaží (ze 2 na 3) přitom umožní další rozvoj a využití stávajících objektů, aniž by došlo (s ohledem na podlažnost okolních bytových domů, mezi které jsou tyto nízkopodlažní budovy „vybavenosti“ umístovány), k narušení urbanistické koncepce a prostorového uspořádání lokality sídliště.  
Tato námi navržená úprava by ostatně stanovila podmínky výškové regulace obdobně tak, jak je tomu u jiných staveb občanské vybavenosti v Lokalitě, například v nejseverněji umístěných čtvrcích ve výřezu výše, tedy mezi ulicemi Mazurská a Tarnovská, kde jsou stávající objekty občanské vybavenosti o maximálně třech nadzemních podlažích, přičemž MP zde stanovuje zástavbu vyšší, a to objekty se 4 NP, nebo ještě severněji v ulici Řešovská, kde je stávající objekt Alzheimer centra o šesti až sedmi nadzemních podlažích ve čtvrci výškové regulace 8NP, tedy vždy o 1NP-2NP vyšší než stávající podlažnost.  
Zároveň s tím připomínáme, že doplňování aktivit služeb a veřejné vybavenosti je jednou z podmínek dotvoření struktury služeb obyvatelstvu v dané lokalitě a tento zájem by měl být sledován i ve vztahu k základním premisám územního plánu, resp. ZUR, kde polycentrické uspořádání města, stejně jako jeho další rozvoj v rámci stávajícího zastavěného území je jednou z nich.  
Ve východněji situovaném čtvrci, kde navrhujeme upravit podlažnost 15 NP, jsou podél ulice Krynická reálně umístěny tři dvanáctipodlažní bytové domy, které dále navazují na ustoupenou řadu dalších bytových domů, které jsou rovněž dvanáctipodlažní. Tyto stávající bytové domy nelze při určení výškové regulace čtvrců opomíjet. S přihlédnutím ke skutečné zástavbě v území a současně i v logice principů určování podlažnosti přilehlých čtvrců výškové regulace v území je tak jednoznačné, že v tomto čtvrci má být podlažnost navýšena právě na námi navrhovaných 15 NP.  
Námi navrhovanou úpravu čtvrců výškové regulace dále dokládáme územně analytickými podklady, které slouží jako zdroj při plánování rozvoje území, včetně přípravy územního plánu města a dalších dokumentací, konkrétně výkresem 200 - Typická podlažnost zástavby v rastru 100x100m, kde v dotčených čtvrcích územně analytické podklady zohledňují reálnou podlažnost stávající zástavby bytových domů podél ulice Krynická a čtvrece jsou tak zařazeny do typické podlažnosti zástavby >13NP.  
Domníváme se, že tato oprava podlažnosti, kromě toho, že zcela zřejmě odpovídá reálnému stavu v území, je rovněž žádoucí i s ohledem na logický soulad územně-plánovacích dokumentací jakožto jednoho celku, konkrétně viz následující výřez: (*viz podání - pozn. pořiz.*).

**Připomínka č. 2**  
**Vymezení plochy Parku ve volné zástavbě.**  
Navrhujeme upravit vymezení plochy Parku ve volné zástavbě jižním směrem od OD NISA (plochy komerční vybavenosti) - viz červeně zvýrazněná plocha ve výřezu níže, a to tak, aby bylo možné dotvoření a rozvoj lokálního centra v daném místě - viz následující výřez: (*viz podání - pozn. pořiz.*)

#### Závěr

Všechny připomínky jsou navrženy s ohledem na hospodárné a účelné využívání zastavěného území a v případě připomínek ke konkrétnímu místu i na stávajícího charakter území. Žádáme proto o vyhovění našim výše uvedeným připomínkám/námítkám a to z - opět výše - uvedených důvodů.  
Odůvodnění:  
Metropolitním plánem navržená regulace parku ve volné zástavbě neumožňuje v lokalitě žádný další rozvoj, přitom právě plocha dotčená touto připomínkou je místem s rozvojovým potenciálem lokálního městského centra.  
Uvedený předpoklad vychází z celkové koncepce sídliště Bohnice a jeho potřeb tak, aby byl dotvořen v daném sektoru lokality funkční celek, vychází zároveň z původního záměru jeho výstavby při zohlednění současné situace a potřeb v lokalitě a při zohlednění jejího dosavadního urbanistického i demografického vývoje.  
OC NISA Sídliště Bohnice bylo jako součást tzv. Severního města (spolu se sídlišti Prosek, Ďáblice, Kobylisy) uvažováno jako samostatný urbanistický celek, bez jakékoli vazby na fragmenty okolní původní zástavby a v principu složený ze čtyř „soběstačných“ částí, soustřeďujících se kolem plánovaných center občanské vybavenosti (Krakov/Nisa/Odra/Visla).  
Tato občanská vybavenost však byla - tak jako v mnohých dalších případech intenzivní bytové výstavby sídlišť - při hlavní etapě výstavby nedořešena a její „objekty“ se dostavovaly následně.  
V případě dotčené části lokality jsou výsledkem této situace problematické prostorové vazby mezi objekty bytovými a vlastním „centrem“ Nisa. Jeho stavba v daném místě a sousedství bytových domů tak výsledně působí spíše jako bariéra, než jako funkční městotvorný prvek lokálního centra, a to zejména v porovnání s trojicí ostatních původních center („městský“ ve své pozici funkční Odra a Krakov, resp. solitérně stojící a tudíž „neutrální“ Visla).  
Svoji roli, ovlivňující i dnešní stav také zřejmě sehrává dobový způsob výstavby těchto staveb, které měly vytvořit potřebnou „infrastrukturu“, formou montovaných prefa skeletů těžkopádně reagujících na prostorové vztahy v území a potřeby pohybu obyvatel a dostupností a limitující i dnešní konverzi na nové využití, odpovídající současným požadavkům na nákupní a společenská centra měst, a to jak z hlediska uživatelů, obsluhy a provozu, tak i jejich z toho vyplývajícího vztahu k rezidenční zástavbě a okolí/parteru.  
Má-li tedy být naplněn původní předpoklad soběstačného celku, mělo by být prostředí dostavěno, resp. doplněno způsobem, který bude naplňovat potřebu chybějící hierarchizace prostoru a který přispěje k jeho čitelnosti a povede k intenzitě jeho užívání: dalším známým problémem sídliště (obecně) je totiž právě míra extenzivní prostorové formy, kritizovaná již v 80. letech po dostavbě většiny z nich sociology:  
*"Vznikl zvláštní typ městských útvarů, jakýsi kříženec industrialismu, vulgarizovaného pojetí moderního urbanismu, socialistických představ o kultuře a nedostatečných finančních zdrojů."* (Jiří Musil, Lidé a město).  
Hodnota bydlení v zeleni (jež bezpochyby je devizou sídlišť), se kterou je zmíněný extenzivní urbanismus těchto celků spojován, není dána její kvantitou, jež je pro sídliště charakteristická, měla by být dána její kvalitou. Ta se totiž přímo pojí s kvalitou veřejného prostoru jako takového, který, má-li být atraktivní, musí být ale také měřítkem adekvátní, adekvátně využívaný a obývaný... a také udržovaný. V této souvislosti je třeba rozlišovat mezi prvky, jejichž význam by měl být posílen, jelikož jsou součástí prostorové a krajinářské koncepce celku (v tomto případě např. prostranství okolo centra Krakov, lineární park (Lehnická/Těšínská/Řešovská) a prostory, které nikdy nebyly koncepčně řešeny. Kvalita těch prvních vynikne teprve, budou-li jasně vymezeny a odlišeny od těch druhých.  
Potřebou redukovat nedefinované plochy „zeleně“ a posílit naopak ta místa, která mají kompoziční a společenský význam se dostáváme i k otázce zahušťování sídliště, tedy zda a jakým způsobem se má intervence do původní struktury díť, jak vstoupit do jeho původního zastavovacího schématu, je nutné posuzovat, zda je toto schéma skutečně prostorově čitelné a pro reálný život přínosné, nebo zda se jedná o „ornament“ patrný jen z plánů a leteckých pohledů.  
V tomto ohledu je také správné připomenout, že toto „zahušťování“, resp. dostavování se začalo díť již v době vzniku sídliště Bohnice, a již v této době lze dokonce sledovat tendence vymezit se dostavbou k jejímu okolí: tímto způsobem např. argumentovali podobu dostavby Polikliniky Mazurská již v letech 1976-85 její autoři K. Koutský a J. Kozel (*viz M. Baše - Česká architektura 1945-1995: Katalog jedné výstavy, vyd. OA 1995*).  
Pozemky navrhované v rámci této Připomínky k vyjmutí z plochy Parku ve volné zástavbě navazují na stávající plochy občanské vybavenosti a dále na plochu, jejíž součástí je právě stávající OC Nisa. Potřeba transformovat toto nefunkční centrum je zřejmá stejně tak jako skutečnost, že tato transformace není možná bez doplnění dalších aktivit, a tedy i dostaveb.  
Žádáme proto, aby vymezená plocha byla Metropolitním plánem určena k budoucí zástavbě tak, jak je uvedeno na schématech výše a v souladu s uvedenými předpoklady. Opět se jedná o úpravu, podporující rozvoj, resp. v určité míře s ohledem na stávající stav transformaci selhávající částí lokality. Udržení potřebných aktivit v území (služby, pracovní příležitosti atp.) je opět zcela v souladu s předpoklady základních tezí územního plánování, jako jsou zmíněná polycentricnost města, využívání stávajícího stavebního fondu a rozvoj v rámci stávajícího zastavěného území jsou v souladu s Politikou úz. rozvoje a ZUR města.  
V obecné rovině pak dodáváme, že ačkoli došlo v průběhu posledních cca 25let k dostavbám. tzv. „zahušťování“ sídlišť mnohdy v diskutabilních místech či diskutabilními formami, tak není možné na tento stav reagovat ve své podstatě plošným znemožněním stavebního rozvoje sídliště a návrhem regulativu zkonstatovat jeho „dokončenost".  
Regulativy Parku ve volné zástavbě tak, jak je stanovuje návrh Metropolitního plánu, ale tento stav navozují. Návrh Metropolitního plánu tak nedává žádnou volnost pro další rozhodování v území, což zároveň vyvolává otázku, zda ve formě uvedeného regulativu není překročena kompetence UP jako takového.  
Paradoxně pak v daném kontextu vyznívá citát *Město není nikdy dokončený organismus. Stále se vyvíjí a mění. Je však důležité, aby se rozvíjelo podle plánu. Proto jsme tu my. Tvoříme pravidla, podle kterých se rozvíjí Praha*, tedy citát, který je mottem webových stránek IPR. V případě regulativů připomínkované lokality nastavená pravidla popírají prvotní tezi!  
Zároveň, s ohledem na stávající platnou podobu územního plánu, zde vzniká i otázka náhrad za změnu v území dle §102 SZ 183/2006Sb, resp. §133 Stavebního zákona 283/2021Sb.  
Chápeme potřebu chránit hodnoty modernistické struktury zástavby sídlištních celků, tato ochrana je však neudržitelná bez možnosti umožnění jejich dalšího rozvoje. Domníváme se proto, že (v obecné rovině) by měly být v lokalitě sídliště jakožto celku vytipována místa, kde by dostavby či další stavební rozvoj měl být umožněn, území okolo OC Nisa je bezesporu jedním z takových příkladů.  
Bez nastavení podmínek pro udržitelný rozvoj, zahrnujících i dostavby/nástavby/přístavby ve stávající struktuře potřebné pro rozvoj či umístování dosud chybějící aktivit nebude totiž dlouhodobě možné udržet ani onu atraktivitu „bydlení v zeleni“, resp. s ohledem na demografickou situaci v lokalitách pražských sídlišť udržet statut plnohodnotných obytných lokalit v rámci městské struktury.

2301	MHMPP08YCI27	Připomínka	MHMPP08YCI27	3008508	Nesouhlas
2301	MHMPP08YCJBR	Námítka	MHMPP08YCJBR	3015748	Nesouhlas

Tímto podávám připomínku k lokalitě 302 Třebešín, konkrétně k pozemkům parc.č. 1463/1, 1463/9, 1463/22, 1463/23, 1463/24, 1463/25, 1463/26, 1463/28, k.ú. Strašnice.

V současně platném územním plánu hl. m. Prahy se označené parcely nacházejí v lokalitě s kódem využití území ZP - zeleň parková. Pozemky přímo navazují na park Jiřího Karena. Místní obyvatelé dlouhodobě ve spolupráci s MČ Praha 10 usilují o rozšíření parku Jiřího\* Karena právě o uvedené pozemky. V upraveném návrhu Metropolitního plánu jsou komentované parcely označeny žlutým bodem (rekreační vybavenost). Žádám proto, aby byly uvedené pozemky v Metropolitním plánu určeny pro parkovou plochu (jako v současně platném územním plánu), což umožní plánované dotvoření a rozšíření parku Jiřího Karena.

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

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

**Námítka č. 1**

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

V oblasti Třebešína je nutné zachovat a rozšiřovat kapacitně odpovídající odpočinkovou a klidovou oblast zejména pro nové obyvatele, což jsou převážně mladé rodiny s dětmi. Masivní výstavbou v těsném sousedství v MČ Praha 3, Tulipa Třebešín a v těsném sousedství v MČ Praha 10, Hagibor, přibýde v oblasti přes 5 tisíc nových obyvatel. Jsou plánované dvě nové tramvajové linky, jedna v ulici Počernická v MČ Praha 10, druhá za ulicí Zvěřinová v MČ Praha 3. Oblast pozbyla vesnického charakteru a rozsáhlou výstavbu je třeba zásadním způsobem vyvážit odpovídajícím rekreačním územím v souladu s urbanistickým konceptem při spolupráci MČ Praha 3 a MČ Praha 10. Na tom mají koneckonců dle svých současných vyjádření značný zájem i MČ Praha 3 a MČ Praha 10.

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

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

I z hlediska urbanismu je žádoucí dotvořit nově vznikající rozsáhlou obytnou oblast na hranici MČ Praha 3 a MČ Praha 10 odpovídající parkovou plochou, tj. rozšířit současnou zmenšenou rozlohu parku Jiřího Karena obnovením jeho historické parkové plochy na p. č. 1463/1, 1463/9,1463/22, 1463/23,1463/24, 1463/25, 1463/26 a 1463/28. Park Jiřího Karena splňuje všechny předpoklady pro obnovení, je nutné ho v tomto rozsahu a umístění chránit a umožnit jeho revitalizaci.

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

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

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

Návrh Metropolitního plánu není dále v souladu ani se svým zadáním. Zadání Metropolitního plánu podle Čl. II. A. 4. upravuje, že jako součást urbanistické koncepce budou "[...] za nezastavitelné považovány zejména plochy parků a historických zahrad Výjimečné a zvlášt' odůvodněné případy odchýlného postupu jsou přípustné pouze v nezastavěném území podle ustanovení § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (dále jako „stavební zákon“). Nesouhlasím s tím, aby stávající zeleň byla vymezena jako zastavitelné území. To vede k velmi výraznému snížení ochrany těchto ploch, což je v přímém rozporu se zadáním. V Metropolitním plánu není nijak vyjádřen veřejný zájem na ochraně přírody a krajiny. Požaduji, aby parky byly vymezeny jako součást nezastavitelných území. V návrhu Metropolitního plánu by měl být dále vyjádřen veřejný zájem na ochraně zeleně uvnitř Prahy. Tato zeleň má totiž svoji nezastupitelnou úlohu a význam.

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

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

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

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

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

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

V uvažování o lokální zeleni je důležité zohlednit, že v dosavadních brownfieldech je množství zeleně, které v navrhovaných změnách není dostatečně zohledněno a bude trvale ztraceno.

Změny z ploch ZP (podle nyní platného územního plánu) na plochy zastavitelné pak představuje umocnění tohoto negativního trendu. Je-li potřebné umístit v lokalitě funkce, pro které není nyní dostatek prostoru, je na místě tak činit přímo v prostoru zasaženém důsledky masivní stavební činnosti, a nikoli v prostoru určeném nyní pro parkovou zeleň. V opačném případě budeme snadno svědky ubírání plochy zeleně podobného tomu, jaký se udál např. v Letenských sadech, kde v minulosti přímo v parku postavili mateřskou školu a tu nedávno ještě rozšířili na úkor

<p>další plochy zeleně. Metropolitní plán tyto změny činí v rozporu s dlouhodobě deklarovanými veřejnými zájmy v území. Podle Nejvyššího správního soudu je třeba při procesu pořizování územního plánu důsledně přihlížet ke kogentním ustanovením hmotného práva, konkrétně k ustanovení § 18 stavebního zákona. Základní cíle územního plánování, které jsou v něm obsaženy: „<i>Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného, území a nezastavitelných pozemků</i>“, nejsou proto jen řečnickým cvičením zákonodárce, ale každá změna územního plánu by měla být důkladně odůvodněna, proč není v rozporu, ale je naopak v souladu s ustanovením § 18 stavebního zákona. Obec musí proto při schvalování územního plánu vycházet z dostatečně zjištěného skutkového stavu věci, a opatřit si k tomu odborné podklady (odbornou studii atd.). Při procesu schvalování územního plánu platí tedy podobná pravidla jako při klasickém správním řízení, zejm. při rozhodování o námitkách.</p> <p>Jak dále předjímá dokument Institut plánování a rozvoje Hlavního města Prahy s názvem Informace o aktuálním stavu pořizování nového Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu): „Vymezení parků bude na základě připomínek městských částí doplněno s ohledem na majetkoprávní vztahy a vymezení parků v platném územním plánu většine připomínek bude vyhověno, protože městské části jako správci parků dokážou území popsat velmi přesně.“ Obdobný přístup tak lze očekávat v případě podaných námitek.</p> <p>Podle § 53 stavebního zákona „<i>pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotí výsledky projednání, zpracuje s ohledem na veřejné zájmy návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu,</i>“ Vzhledem ke všemu výše uvedenému je veřejný zájem neoddiskutovatelný a bude, v případě nepřihlédnutí ke všem předloženým připomínkám a námitkám, veřejností bráněn nadále všemi dostupnými právními prostředky (odvolání v rámci správního řádu, případně soudně).</p> <p>Plocha historicky významného parku Jiřího Karena je v současnosti stále zmenšována, což pozorují s obrovskou nevolí. Změna určení výše uvedených pozemků z nestavebního bloku na zastavitelný blok by tomuto území způsobila další zásadní újmu. Současnou zmenšenou rozlohu parku Jiřího Karena je potřeba rozšířit obnovením jeho původní parkové plochy o výše uvedené pozemky.</p> <p><b>V současné platném územním plánu hl. m. Prahy se označené parcely nacházejí v lokalitě s kódem využití území ZP - zeleň parková. Pozemky přímo navazují na park Jiřího Karena. Místní obyvatelé dlouhodobě ve spolupráci s MČ Praha 10 a MČ Praha 3 usilují o rozšíření parku Jiřího Karena právě o uvedené pozemky. V upraveném návrhu Metropolitního plánu jsou komentované parcely označeny žlutým bodem (rekreační vybavenost). Žádám, aby byly ve veřejném zájmu uvedené pozemky v Metropolitním plánu určeny jako místní park v souladu s čl. 85 odst. 1 písm. d) textové části navrhovaného Metropolitního plánu, aby i nadále mohly sloužit (stejně jako v současné platném územním plánu) jako parková plocha, což umožní plánované dotvoření a rozšíření parku Jiřího Karena.</b></p>						
2301	MHMPP08YCJBR	Námítka	MHMPP08YCJBR	3015752	Nesouhlas	<p><b><u>Námítka č. 2</u></b></p> <p>Pozemky ohraničené územím cyklistického oválu velodromu, ulicí Nad Kapličkou, hranicí s MČ Praha 3 a ulicí za Třebešínem III., tj. v katastrálním území Strašnice, parcelní čísla 1492/2, 1492/20, 1544/24 a 1544/27 o výměře 9 525 m² ve vlastnictví Hlavního města Prahy. Na zmíněný pozemek 1544/24 navazují p. č. 1524/25 a 1524/26 ve spoluvlastnictví Hlavního města Prahy z 1/2. Tato plocha je v současném územním plánu označena jako zeleň městská a krajinná. Ve skutečnosti je to zeleň náletová a dlouhodobě neudržovaná a nevyužívaná. V návrhu Metropolitního plánu není označena žádná zeleň. V návrhu Metropolitního plánu je tato plocha určena jako rekreační vybavenost.</p> <p>Požadují určit výše uvedené území jako městskou parkovou plochu zahradní, což by odpovídalo též regulativu ZMK v současném územním plánu, a navázat na úpravu na sousedním území MČ Prahy 3, která byla provedena v souvislosti s výstavbou bytového komplexu Tulipa Třebešín na území MČ Praha 3, tj. lokalita označená v návrhu Metropolitního plánu v rozmezí podlažnosti 4, která je již dnes zastavěná 7 bytovými domy v rozmezí podlažnosti 8 a 12.</p>
<p>Předmětnou změnou určení výše uvedených pozemků by došlo k opravě chyby v zákresu návrhu Metropolitního plánu, neboť jsou v současném územním plánu označeny jako zeleň městská a krajinná. K jakékoliv změně určení na rekreační vybavenost není v této lokalitě pádného důvodu. Právě naopak je z důvodu rozsáhlé výstavby v okolí těchto pozemků nutné zásadním způsobem koncepčně vyřešit odpovídající rekreační území. Existuje tak veřejný zájem na tom, aby byly výše uvedené pozemky účelově určeny jako klasickou parkovou plochu, která umožní odpovídající odpočinek a relaxaci pro širokou veřejnost.</p> <p>Výše uvedená nová zástavba nemá dostatečně vyřešenou otázku parkové zeleně v okolí. Stávající rozloha parku Jiřího Karena, p. č. 1463/8, je již dnes kapacitně nedostačující, neboť je z jedné strany zaplňován obyvateli bytového komplexu Tulipa Třebešín a z druhé strany obyvateli domova seniorů. Je tedy nutné zajistit další plochu parkovou plochu, kam by se občané mohli uchýlit.</p> <p>Vedle oválu velodromu byl postaven nový dům seniorů, p. č. 1544/6, k. ú. Strašnice, ke kterému přiléhá pouze malá předzahrádka. Noví obyvatelé a jejich návštěvy mohou zatím chodit pouze do jediného parku Jiřího Karena, navíc jen v současné zmenšené rozloze. Výše uvedená plocha by mohla být využívána obyvateli MČ Praha 10, domovem seniorů i obyvateli MČ Praha 3 jako městská parková plocha zahradní, které je v dané lokalitě v současnosti deficit. MČ Praha 3 a MČ Praha 10 by se pak mohly společně podílet na získání prostředků na zřízení a údržbu této zeleně.</p> <p>Tento návrh změny určení výše uvedených pozemků podle návrhu Metropolitního plánu je v rozporu se Zásadami územního rozvoje hl, m. Prahy, jejichž prioritou je mimo jiné zvyšovat podíl zeleně, spojovat ji do uceleného systému, chránit stávající zelené plochy a podporovat tvorbu nových. Nesouhlasí s tím, aby stávající zeleň byla vymezena jako rekreační vybavenost, neboť by to vedlo ke snížení ochrany této plochy. V sousedství lokality 302 Třebešín se nachází zcela dostatečné množství sportovišť a ploch pro veřejnou rekreační vybavenost, ovšem absolutně nedostatečné množství parkové plochy.</p> <p>Navrhovaná změna určení výše uvedených pozemků je dále v rozporu i s textovou částí návrhu Metropolitního plánu, který v článku 20 odst. (3) uvádí, že „<i>Metropolitní plán navrhuje využít řadu stávajících ploch s neudržovanou vegetací, zejména míst přirozených volných prostupů městem/podél vodních toků, pro založení nových městských parků</i>“. Žádám, aby byl zajištěn soulad textové a grafické části navrhovaného Metropolitního plánu tím, že výše uvedené pozemky označí za parkovou plochu zahradní.</p> <p>Parková plocha i plocha zeleně v sousedství jeho pozemků je v současnosti stále zmenšována, což pozorují s obrovskou nevolí. Změna určení výše uvedených pozemků ze zeleně městské a krajinné na rekreační vybavenost by tomuto území způsobila jen další újmu. K takové změně navíc není dán důvod.</p> <p><b>V současné platném územním plánu hl. m. Prahy se označené parcely nacházejí v lokalitě s kódem využití území jako zeleň městská a krajinná. V upraveném návrhu Metropolitního plánu jsou komentované parcely označeny jako rekreační vybavenost. Žádám, aby byly ve veřejném zájmu uvedené pozemky v Metropolitním plánu určeny jako parková plocha zahradní, aby mohly sloužit jako parková plocha pro odpočinek a relaxaci široké veřejnosti.</b></p>						
2301	MHMPP08YCJBR	Námítka	MHMPP08YCJBR	3015766	Nesouhlas	<p><b><u>Námítka č. 3</u></b></p> <p>Popis, resp. definice lokality v Krycím listu 302 Třebešín je nedostatečně vymezena. V krycím listu 302 Třebešín uvádí, že "<i>Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, zejména prostupné sítě veřejných prostranství s osou v ulicích K Červenému dvoru, U krbu a Na Palouku (...)</i>" Takové vymezení však nedostatečně reflektuje ochranu dalších os zeleně, rekreační a občanské vybavenosti.</p> <p>Požadují doplnit Krycí list 302 Třebešín o výraznou osu zeleně, rekreační a občanské vybavenosti, která je lokalizována v ulici Na Třebešíně.</p> <p>Doplnění Krycího listu 302 Třebešín o výraznou osu zeleně, rekreační a občanské vybavenosti lokalizovanou v ulici Na Třebešíně dojde k přiléhavějšímu popisu lokality a zdůraznění významu osy parkové, rekreační a občanské vybavenosti, která si toto zdůraznění zaslouží i pro svou účinnější ochranu.</p> <p>Tato osa zeleně, rekreační a občanské vybavenosti lokalizovaná v ulici Na Třebešíně byla v územních plánech v minulosti výslovně uváděna v kontextu zeleně, která vedla od Olšanských hřbitovů směrem na východ.</p> <p>Jak uvádí textová část návrhu Metropolitního plánu uvádí v čl. 37 odst. (1), že „<i>Pro každou lokalizuje je vypracován závazný krycí list lokality (dále jen „KLZ“), který obsahuje textový výčet regulací stanovených Metropolitním plánem pro využití a uspořádání území lokality včetně individuálního popisu lokality.</i>“ V Krycím listu 302 Třebešín je však textový výčet regulací stanovených Metropolitním plánem pro využití a uspořádání území lokality neúplný a proto požadují jeho doplnění.</p> <p>Výrazná osa zeleně, rekreační a občanské vybavenosti lokalizovaná v ulici Na Třebešíně si zaslouží větší ochranu a zdůraznění, a to začleněním do Krycího listu 302 Třebešín. V minulosti již byla v územních plánech výslovně uváděna a nevidím důvod pro tuto změnu, která by tomuto území způsobila další újmu.</p> <p><b>V upraveném návrhu Metropolitního plánu chybí v Krycím listu 302 Třebešín označení výrazné osy zeleně, rekreační a občanské vybavenosti lokalizované v ulici Na Třebešíně. Proto žádám, aby byla ve veřejném zájmu uvedená osa zeleně, rekreační a občanské vybavenosti lokalizovaná v ulici Na Třebešíně do Krycího listu 302 Třebešín doplněna a došlo tak k přiléhavějšímu popisu lokality a zdůraznění jejího významu.</b></p>
2302	MHMPP08YCIUB	Připomínka	MHMPP08YCIUB	3008509	Nesouhlas	<p>Tímto podávám připomínku k lokalitě 302 Třebešín, konkrétně k pozemkům parc.č. 1463/1, 1463/9, 1463/22, 1463/23, 1463/24, 1463/25, 1463/26, 1463/28, k.ú. Strašnice.</p> <p>V současné platném územním plánu hl. m. Prahy se označené parcely nacházejí v lokalitě s kódem využití území ZP - zeleň parková. Pozemky přímo navazují na park Jiřího Karena. Místní obyvatelé dlouhodobě ve spolupráci s MČ Praha 10 usilují o rozšíření parku Jiřího* Karena právě o uvedené pozemky. V upraveném návrhu Metropolitního plánu jsou komentované parcely</p>

2303	MHMPP08XP1A6	Připomínka	MHMPP08XP1A6	3008510	Nesouhlas
2304	MHMPP097P15M	Námítka	MHMPP097P15M	3008512	Nesouhlas

označeny žlutým bodem (rekreační vybavenost). Žádám proto, aby byly uvedené pozemky v Metropolitním plánu určeny pro parkovou plochu (jako v současně platném územním plánu), což umožní plánované dotvoření a rozšíření parku Jiřího Karena.

Tímto podávám připomínku k lokalitě 302 Třebešín, konkrétně k pozemkům parc.č. 1463/1, 1463/9, 1463/22, 1463/23, 1463/24, 1463/25, 1463/26, 1463/28, k.ú. Strašnice.

V současně platném územním plánu hl. m. Prahy se označené parcely nacházejí v lokalitě s kódem využití území ZP - zeleň parková. Pozemky přímo navazují na park Jiřího Karena. Místní obyvatelé dlouhodobě ve spolupráci s MČ Praha 10 usilují o rozšíření parku Jiřího\* Karena právě o uvedené pozemky. V upraveném návrhu Metropolitního plánu jsou komentované parcely označeny žlutým bodem (rekreační vybavenost). Žádám proto, aby byly uvedené pozemky v Metropolitním plánu určeny pro parkovou plochu (jako v současně platném územním plánu), což umožní plánované dotvoření a rozšíření parku Jiřího Karena.

**Věc: Námítky k Metropolitnímu plánu**

#### I.

##### Úvod

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

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

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

#### II.

##### Navrhovaná regulace Metropolitním plánem

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

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

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

#### III.

##### Návrh změny Metropolitního plánu

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

- Pozemek, resp. celá zahrádková osada budou vyjmuty z plochy zahrádkové osady a budou zařazeny do nové rozvojové plochy s individuálně nastavenou regulací pozemků tak, aby na nich mohly být realizovány stavby podle § 69 odst. 1 PSP, tj. Stavby pro rodinnou rekreaci o nejvýše 80 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy a 2 nadzemních podlažích s výškou hlavní římsy do 6 m a s celkovou výškou do 8 m; nebo
- Pozemek, resp. zahrádková osada budou zařazeny do nově vytvořené lokality s funkčním využitím dle čl. 64 Metropolitního plánu, jednalo by se tak o zastavitelnou rekreační lokalitu. Označení lokality Vlastník navrhuje jako Z (05) R [R], s individuálně stanovenými regulativy pro zastavěnost tak, aby bylo možné realizovat rekreační objekty dle § 69 odst. 1 PSP; nebo
- Znění čl. 111 odst. 3 bude změněno tak, aby z něho plynulo, že v plochách zahrádkové osady lze umístit stavby pro rodinnou rekreaci v souladu s čl. 69 odst. 1 PSP. Nově by tak čl. 111 odst. 3 Metropolitního plánu zněl následovně:

*§ „Zahrádkovou osadou je zpravidla oplocený soubor zahrad, případně jednotlivá zahrada, s využitím zejména pro rodinnou rekreaci. V ploše zahrádkové osady je přípustné umisťovat budovy pro rodinnou rekreaci, zahradních domků či zahrádkářských chat<sup>64</sup>. Zařazena je v SES [3].“ Horní index 64 představuje poznámku pod čarou, která odkazuje na § 69 PSP.*

#### IV.

##### Odůvodnění návrhu změny Metropolitního plánu a námítky

Vlastník navrhuje výše uvedenou změnu regulace Pozemku, potažmo celé předmětné zahrádkové osady z důvodu, že Metropolitním plánem navržená regulace neodpovídá současnému faktickému stavu v území. V současné době se na jednotlivých pozemcích zahrádkové osady nacházejí různě rozměrné rekreační stavby. Tento stav má základ v historickém vývoji území. Již v roce 1946 došlo k rozparcelování území zahrádkové osady na 24 parcel. Velikost jednotlivých parcel přesahuje 700 m<sup>2</sup>. Nejedná se tedy o typickou strukturu zahrádkové osady (bez členění pozemků či s pozemky kolem 400m<sup>2</sup>), ale o poměrně nadrozměrnou parcelaci s charakterem zahradního města. Zároveň je tato parcelace součástí širšího území, které je již částečně přeměněno na stabilizované území zahradního města. Tyto parcely byly následně převedeny soukromým vlastníkům. Tito vlastníci parcely zastavěli různě objemnými stavbami pro rekreaci, většinou měly stavby dřevěnou konstrukci. V průběhu let však došlo k degradaci až k úplnému zničení některých staveb na předmětných pozemcích. Po vzniku pražské botanické zahrady v roce 1969 zde byla snaha předmětné pozemky zahrnout do plochy botanické zahrady. Tato snaha byla promítnuta i do současného územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy, schváleného usnesením č. 10/05 Zastupitelstva hl. m. Prahy ze dne 9. 9. 1999 ve znění pozdějších změn („**Územní plán**“), neboť Pozemek a plocha zahrádkové osady byly zahrnuty do plochy 506, jejíž regulace předně odpovídá funkci využití přilehlé botanické zahradě. K připojením Pozemku a plochy zahrádkové osady však do dnešních dnů nedošlo a v budoucnu se nedá očekávat, že by se tak stát mělo.

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

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

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

Jak vyplývá z uvedeného seznamu, tak většina staveb, které jsou dnes na předmětných pozemcích, včetně stavby na Pozemku, nesplňují regulativ maximální zastavěné plochy pro stavby povolované v zahrádkové osadě, tedy zastavěnou plochu max. 25 m<sup>2</sup>.

Navrhovaná regulace pro Pozemek, resp. plochu zahrádkové osady neodpovídá skutečnému stavu v území. Vlastník je toho názoru, že by nová územně plánovací dokumentace, tj. i Metropolitní plán, měly reflektovat současný stav v území, na něho navazovat a stanovovat podmínky pro budoucí využití. Nový Metropolitní plán, jako jeden z budoucích nejdůležitějších strategických dokumentů rozvoje hlavního města Prahy by tak neměl stanovovat takovou regulaci, která neodpovídá faktickému stavu, neboť takováto regulace povede pouze k návrhům na změnu Metropolitního plánu, kdy změna nemusí již mít tak komplexní navázání na okolní lokality jako je tomu v případě zpracovávání úplně nové územně plánovací dokumentace. Vlastník v této souvislosti odkazuje i na závěry rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 30.3.2016, č. j. 8 As 121/2015-53, z něhož vyplývá, že územní plán musí vycházet z řádně zjištěného skutkového stavu týkajícího se dotčeného území, jinak se může jednat o důvod pro zrušení výsledného opatření obecné povahy: *„Přestože nový územní plán s sebou ze své podstaty přináší změny v území oproti dosavadnímu stavu, nelze zcela a bez řádného odůvodnění narušit kontinuitu s předchozím územním plánem (a faktickou situací v území).“* Územní



plán tak v důsledku nedostatečně zjištěného skutkového stavu nemůže navrhnout takovou regulaci, která bude ve svém důsledku nerealizovatelná a povede pouze k blokaci území z hlediska dalšího rozvoje a prohlubování stávajícího nevyhovujícího stavu: „*Stejně tak je třeba dát za pravdu stěžovateli v tom, že vybudování subcentra Krasice v rozsahu zahrnujícím jeho výrobní areál bylo nerealizovatelné... Kasační soud uzavřel, že popsaná situace pramení z nedostatečně zjištěného skutkového stavu... Pokud odpůrce, navíc bez řádného odůvodnění, vymezil plánované subcentrum v rozsahu zahrnujícím stěžovatelův výrobní areál, aniž by vyřešil nesoulad mezi faktickým stavem a využitím daných ploch stanoveným novým územním plánem, nedosáhl tím realizovatelnosti subcentra v předvídaném rozsahu.*“

Dle vlastníka tedy návrh Metropolitního plánu nesmí ignorovat skutečnost, že předmětné pozemky jsou v soukromém vlastnictví a jsou na něm umístěny kolaudované stavby typu rekreační objekt. Nový Metropolitní plán by měl proto navrhnout takové řešení, které přispěje ke zlepšení stavu dotčeného území, a nikoliv ke konzervaci stávajícího nevyhovujícího stavu. Vlastník dále dodává, že jednotlivé parcely zahrádkové osady mají výměru cca 700 m<sup>2</sup>, umístěním stavby o 80 m<sup>2</sup> by tak došlo k zastavění jen 11,4 % plochy pozemku, byla by tak zachována charakteristika tohoto území, kdy by drtivě převažovala zeleň nad zastavěnou plochou. Ohledně sítí Vlastník uvádí, že zahrádková osada je dopravně napojena na ulici Pod Havránkou. Z této ulice jsou vedeny do zahrádkové osady i sítě elektrického vedení, ke kterým se severněji připojuje i vodovod. Případné navedení zbývajících sítí, popř. rozšíření stávajících je tak řešitelné bez větších obtíží.

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

V.

#### Závěr

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

2305	MHMPP097PCL9	Námitka	MHMPP097PCL9	3008515	Jiné	Účastník zastupuje 2 fyzické osoby - viz detail podání.
2305	MHMPP097PCL9	Námitka	MHMPP097PCL9	3008516	Nesouhlas	
<p><b><u>Námitka dle § 52 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon v kat. znění, proti návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)</u></b></p> <p><b><u>I. Subjekt, který námitku podává:</u></b> Spoluvlastníci níže uvedených nemovitostí.</p> <p><b><u>II. Území dotčené námitkou:</u></b> Pomístní název: Beranov Dotčená osoba č. 1 a 2 (společně dále jen „dotčené osoby“) jsou spoluvlastníky následujících nemovitostí: 1) pozemky parc. č. 1025/12, 1025/1, 1025/2, 1025/3, 1025/4, 1025/14, 1025/17, 1025/18, 1142 v katastrálním území Čimice, 2) budovy bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. 1025/2 v katastrálním území Čimice, to vše zapsané na LV č. 974 pro katastrální území <b>Čimice</b>, a dále 3) pozemky parc. č. 1374/3, 1374/5, 1374/6, 1374/7, 1374/8, 1374/9, 1374/10, 1374/11, 1374/12, 1374/14, 1374/15, 1374/16, 1374/17, 1374/18, 1374/19, 1374/25, 1374/98, 1374/108, 1374/110, 1377, 1494/2, 1744/1, 1745/3 v katastrálním území Dolní Chabry, 4) budovy bez č.p./č.e. na pozemcích 1374/5, 1374/7, 1374/8, 1374/9, 1374/10, 1374/11, 1374/98 v katastrálním území Dolní Chabry, 5) budova č.p. 723 na pozemku 1374/6 v katastrálním území Dolní Chabry, to vše zapsané na LV č. 924 pro katastrální území <b>Dolní Chabry</b>, (společně vše dále jen „<b>nemovitosti</b>“).</p> <p><b><u>III. Text námitky:</u></b> Dne 26. dubna 2022 byl zveřejněn metropolitní plán hlavního města Prahy (dále jen „metropolitní plán“ či „MP“), který zařadil nemovitosti ve vlastnictví dotčených osob do tzv. <b><u>zastavitelné produkční lokality</u></b> (pod čl. 62 MP). Proti výše uvedenému metropolitnímu plánu podávají dotčené osoby tímto v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 stavebního zákona námitku, a to vůči <b>zařazení</b> nemovitostí dotčených osob v rámci metropolitního plánu do <b><u>zastavitelné produkční lokality</u></b> jako stabilizovaného území. Dotčené osoby požadují, aby <b>nemovitosti</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>byly zařazeny do kategorie <u>zastavitelná obytná lokalita</u></b></li><li>• dle zákresu <b>příčleněny do navazující lokality181/Nad Úvozem se strukturou heterogenní</b></li><li>• aby byla daná plocha vymezena jako <b>samostatná transformační plocha s obytným využitím a heterogenní strukturou s upravenou výškovou regulací</b> na 4-6 podlaží dle grafické přílohy.</li></ul> <p><b><u>Odůvodnění námitky:</u></b> 1) Dotčené osoby nesouhlasí se zařazením nemovitostí do tzv. zastavitelné produkční lokality (ve smyslu čl. 62 ML), která jim v dané lokalitě s výhledem na další desítky let umožňuje pouze umístování budov pro průmyslovou a zemědělskou výrobu, skladování a distribuci zboží, obchod, služby, výzkum apod. nikoli však stavby pro novou bytovou výstavbu či jiné budovy občanské vybavenosti (například poliklinika či jiné zdravotnické zařízení, atd.). Dotčené osoby přitom plánují v horizontu 10 a více let změnit, s ohledem na vývoj lokality v okolí i vývoj trhu, strukturu stávající výstavby a mají tak zájem o zařazení nemovitostí do kategorie tzv. <b><u>zastavitelné obytné lokality</u></b> (dle čl.63 MP), která prospěje občanskému využití ve vymezené oblasti. Stávající metropolitní plán, který má ambici být dlouhodobě závazným a neměnným podkladem pro dané území však tyto záměry dotčených osob v budoucnu neumožňuje a brání tím zásadně jejich dlouhodobým podnikatelským cílům a rozvoji daného území i ve prospěch obyvatel.</p> <p>2) Dotčené osoby se domnívají, že <b>pro zachování využití území v režimu tzv. zastavěné produkční lokality neexistuje v dlouhodobém horizontu relevantní důvod ani odůvodněný veřejný zájem</b>. Důvodem k tomu je mimo jiné skutečnost, že v bezprostřední blízkosti Beranova se již nachází bytová výstavba (nad areálem dotčených osob či v těsné blízkosti ul. Ústecká), která by byla podnikatelským záměrem dotčených osob pouze rozšířena o další lokaci. Navíc lze předpokládat, že s ohledem na nedostatek bytové zástavby v Praze obecně se bude tato ve vzdálenější budoucnosti nacházet v blízkosti areálu, kdy se tento v horizontu 15 a více let může ocitnout jako průmyslový ostrůvek zcela v obklopení bytové zástavby. Logicky tak může docházet ke zvyšujícímu se napětí při vzájemném soužití mezi obytnou a průmyslovou zónou. Jedním z hlavních cílů MP je <b>přítom předcházení konfliktů v daném území a hledání dlouhodobě přijatelných řešení</b>. Umožněním změny na zastavitelnou obytnou lokalitu by tak bylo předejito konfliktům, jež ve vzdálenější budoucnosti mohou v místě nastat a současně by dle našeho přesvědčení byla umožněna větší flexibilita a variantnost řešení dané lokality v dlouhodobém horizontu. Obzvláště pak, kdy předpokládaná změna využití území oproti současnému stavu se předpokládá v horizontu 15 let a více, právě změna kategorie na <b><u>Samostatnou zastavitelnou transformační plochu s obytným využitím</u></b>, by v dlouhodobém horizontu bylo pro danou lokalitu přínosnější a s ohledem na potencionální rozvoj města v dané lokalitě bylo i univerzálnější a městotvornější. Dotčené osoby by tak dle situace a celkového stavu mohli ve vzdálenějším časovém horizontu bezproblémově situaci řešit a bez dalších administrativních překážek se s problematikou jiného typu výstavby efektivně a rychle vypořádat. Naopak zůstane-li lokalita čistě produkční, samo město si tím vytvoří s ohledem na zájmy o neměnnost přijatého MP bloky, jež mohou řešení situace v místě negativně ovlivnit.</p> <p>3) Přínosy podnikatelského záměru dotčených osob jsou navíc nemalé. Nová výstavba smíšeného obytného města, tedy obytných budov či jiných staveb veřejné vybavenosti, obchodů, administrativy, nerušící výroby apod. může významně přispět <b>k pozitivnímu rozvoji a zlepšení občanské vybavenosti v dotčené oblasti</b>, kde se například nenachází žádná zdravotnická zařízení. Zároveň by mohlo dojít k navýšení ubytovací kapacity na dotčeném území o komerčně poskytované ubytovací služby, které by dotčené osoby mohly vybudovat. Rovněž by se dotčená oblast mohla rozrůst o obchody (obchodní centrum), které se v dotčené oblasti nenachází. Výhod nové výstavby pro místní i nové obyvatele je tedy nespočet.</p> <p>4) Dotčené osoby mají za to, že dané záměry jsou rovněž <b>v souladu s politikou územního rozvoje a cíli územního plánování</b>, stejně tak jako s požadavky na zachování urbanistických hodnot v území. Cílem Metropolitního plánu je mimo jiné <b><u>zmírnění bytové krize a snížení nákladů na celkovou infrastrukturu</u></b> a ochranu krajiny, což by změna na území zastavitelné obytné lokality umožňovala.</p> <p>5) S ohledem na podnikatelské záměry dotčených osob v horizontu několika let tak dotčené osoby navrhují, <b>aby v části oblasti Beranova (viz grafická část) kde se nemovitosti dotčených osob nachází, došlo k přearování z tzv. zastavitelné produkční lokality do tzv. zastavitelné obytné lokality</b>. Nedílnou součástí této žádosti jsou tedy grafické přílohy upřesňující rozsah námi podané připomínky k MP s požadovanou úpravou řešení návrhu.</p> <p>6) Současně v souvislosti s námi požadovanou funkční <b>změnou nesouhlasíme s nastavením výškové regulace v dotčeném území</b>, čemuž se věnuje naše <b><u>následující námitka</u></b>. Máme za to, že stávající výšková regulace neodpovídá požadavkům Metropolitního plánu na zahuštěnost zástavby a efektivnější využívání prostor k výstavbě ať již tyto slouží k využití jako zastavitelná produkční lokalita (dnes) či zastavitelná obytná lokalita (požadavek na změnu) proto požadujeme i navýšení výškové regulace v daném území- viz. naše druhá námitka.</p> <p>7) <b><u>Závěr:</u></b> Nesouhlasíme se zařazením pozemků - viz grafická příloha do zastavitelné produkční lokality 603/Bera nov a požadujeme území dle zákresu <b>příčlenit do navazující lokality 181 /Nad Úvozem se strukturou heterogenní a současně tuto plochu vymezit jako samostatnou transformační plochu s obytným využitím a heterogenní strukturou s upravenou výškovou regulací</b>.</p>						
2305	MHMPP097PCQK	Námitka	MHMPP097PCQK	3008517	Jiné	Účastník zastupuje 2 fyzické osoby - viz detail podání.

2305	MHMPP097PCQK	Námitka	MHMPP097PCQK	3008518	Nesouhlas	<p><b><u>Námitka dle § 52 odst. 2 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon v kat. znění, proti návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)</u></b></p> <p><b><u>I. Subjekt, který námitku podává:</u></b> Spoluvlastníci níže uvedených nemovitostí.</p> <p><b><u>II. Území dotčené námitkou:</u></b> Pomístní název: Beranov Dotčená osoba č. 1 a 2 (společně dále jen „dotčené osoby“) jsou spoluvlastníky následujících nemovitostí: 1) pozemky parc. č. 1025/12, 1025/1, 1025/2, 1025/3, 1025/4, 1025/14, 1025/17, 1025/18, 1 142 v katastrálním území Čimice, 2) budovy bez č.p./č.e. na pozemku parc. č. 1025/2 v katastrálním území Čimice, to vše zapsané na LV č. 974 pro katastrální území <b>Čimice</b>, a dále 3) pozemky parc. č. 1374/3, 1374/5, 1374/6, 1374/7, 1374/8, 1374/9, 1374/10, 1374/11, 1374/12, 1374/14, 1374/15, 1374/16, 1374/17, 1374/18, 1374/19, 1374/25, 1374/98, 1374/108, 1374/110, 1377, 1494/2, 1744/1, 1745/3 v katastrálním území Dolní Chabry, 4) budovy bez č.p./č.e. na pozemcích 1374/5, 1374/7, 1374/8, 1374/9, 1374/10, 1374/11, 1374/98 v katastrálním území Dolní Chabry, 5) budova č.p. 723 na pozemku 1374/6 v katastrálním území Dolní Chabry, to vše zapsané na L.V č. 924 pro katastrální území <b>Dolní Chabry</b>, (společně vše dále jen „<b>nemovitosti</b>“).</p> <p><b><u>III. Text námitky:</u></b> <b><u>Stávající stav:</u></b> Dne 26. dubna 2022 byl zveřejněn metropolitní plán hlavního města Prahy (dále jen „<b>metropolitní plán</b>“ či „<b>MP</b>“), který ponechal nemovitosti ve vlastnictví dotčených osob ve stávajících výškových limitech pouze 2 podlaží (u jedné budovy 4 podlaží) a nepřihlédl k připomínce podané dotčenou osobou 1 v řádné lhůtě.</p> <p><b><u>Požadovaný stav:</u></b> U nemovitostí ve vlastnictví dotčených osob tyto požadují <b>výškové limity ve výši minim 4 popř. 6 podlaží</b>.</p>
2306	MHMPP097VYJ3	Námitka	MHMPP097VYJ3	3008519	Nesouhlas	<p><b><u>IV. Odůvodnění námitky:</u></b> Proti výše uvedenému metropolitnímu plánu tak podávají dotčené osoby v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 stavebního zákona námitku, a to <b>vůči výškovým limitům ve vztahu k jejich nemovitostem</b>, kterou odůvodňují následovně: 1) Dotčená osoba č. 1 podala v první fázi přípravy metropolitního plánu, a to konkrétně dne 24.7.2018, připomínky vůči nastaveným výškovým limitům budov, které se nacházejí v oblasti Beranova, neboť měla za to, že tyto jsou nedostatečné a nevyhovující. V rámci připomínek dotčená osoba požadovala navýšení zastavění na nemovitostech ze dvou pater na čtyři tam, kde jsou přípustná dvě patra, a ze čtyř na šest, kde jsou nyní přípustná čtyři patra, případně navýšení na šest pater, pokud výstavba s tímto výškovým regulativem bude povolena v blízkém okolí. Svůj požadavek dotčená osoba odůvodnila tím, <u>že v sousedství se již nachází šesti patrová budova</u> a tudíž by se nejednalo o vytváření nové lokální dominanty, nýbrž doplnění stávající. Dotčená osoba upozornila, že má v plánu v horizontu několika let investovat do modernizace a nové výstavby nemovitostí tak, aby odpovídaly aktuálním standardům nebytové zástavby a služeb a odrážely stávající architektonické trendy. 2) Těmto <u>připomínkám však nebylo vyhověno</u>, neboť metropolitní plán i nadále počítá s výškovými limity tak, že předpokládá budovy maximálně o dvou až čtyřech patrech. Tento předpoklad je však v rozporu s požadavkem dotčených osob na zvýšení tohoto limitu. <u>V oblasti Beranova a blízkého okolí se přitom nachází běžně 4 patrové budovy popř. budovy o šesti či osmi patrech.</u> 3) Dotčené osoby tedy požadují, aby stávající limity z dvou podlažních budov byly zvednuty <u>na čtyř potažmo šesti podlažní budovy a stávající limity ze čtyř podlažních budov byly zvednuty až šesti podlažní budovy</u> (nedaleko nacházející se oblast Sídliště Kobylisy II). 4) Dle mínění dotčených osob uvedený požadavek není v rozporu se současným i plánovaným stavem v oblasti a nijak ho tedy nenarušuje. Naopak <u>plně vyhovuje základnímu cíli metropolitního plánu na zahuštěnost zástavby s možností navýšení počtu jejich obyvatel na menší lokalitě a maximální využití daného území ve prospěch stávajících i místních obyvatel a tím snížení nákladů na infrastrukturu v oblasti</u> oproti suburbanizaci a stávajícímu plošnému rozšiřování výstavby do dalších oblastí, které doposud zastavěny nebyly a zbytečnému plýtvání s prostorem, který může být efektivně využit. Domníváme se, že umožnění zvýšení zástavby by mělo za následek <u>vznik přirozené překážky a odstínění negativních vlivů</u> (prach, hluk, světelný smog) dopravy z ulice Dopraváků a budoucího zamýšleného Čimického přivaděče, stejně tak jako možnost příp. většího zajištění služeb v blízkosti nového objemného komplexu stávající bytové zástavby sousedící s nemovitostmi dotčených osob. Současně by dle našeho názoru zvýšení hladiny zástavby na úroveň výškové hladiny 4 popř. 6 podlaží logicky navázalo na výškovou úroveň zástavby nacházející se severně od lokality (dnes 4 patrové vila domy s ustupujícím 5 podlažím) a zároveň by případně umožnilo při stanovení limitu na 6 podlaží vybudovat v daném území lokální dominanty navazující na výškové budovy společnosti GENIUS sousedící s nemovitostmi dotčených osob- viz. bod 1, tedy dnes již existující 6 podlažní budovu a nově budovanou 5 podlažní budovu, k níž bylo aktuálně vydáno stavební povolení. Viz grafická příloha, jež je nedílnou součástí této žádosti upřeshňující rozsah námi podané připomínky k MP s požadovanou úpravou řešení návrhu. 5) S ohledem na podnikatelské záměry dotčených osob v horizontu dalších let tak dotčené osoby požadují, aby v části oblasti Beranova (viz. grafická příloha) kde se nemovitosti dotčených osob nachází, došlo k navýšení výškových limitů ze stávajících 2 min. na 4 či 6 podlaží dle přiložených příloh. 6) Závěr. <b>Nesouhlasíme s nastavením výškové hladiny pozemků - viz grafická příloha, části lokality 603/Beranov a požadujeme navýšení této hladiny do úrovně 4 NP resp. 6 NP dle přiložené grafické přílohy.</b></p> <p>Jsem spoluvlastníkem pozemků parc. č. 205/1 v k.ú. Stodůlky, 204/16 v k.ú. Stodůlky, 204/3 v k.ú. Stodůlky, 2166/45 v k.ú. Stodůlky, 2131/514 v k.ú. Stodůlky a 2697/3 v k.ú. Stodůlky. Zmíněné nemovitosti využívám za účelem dlouhodobého pronájmu, k provozování venkovní reklamy.</p>
Jako vlastník výše uvedených pozemků dotčených návrhem řešení v souladu s ustanovením §52 odst. 2 a 3 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, podávám proti návrhu územního plánu hl. m. Prahy - Metropolitní plán v zákonné lhůtě 7 dnů tímto následující námitku:						
Metropolitní plán je ve své současné podobě nesrozumitelný a na jeho podkladě nelze dovodit ani to, jestli bude možné prodloužit dobu trvání stávající dočasné stavby.						
<b>Požadují, aby bylo z textové části Metropolitního plánu zřejmé, že prodloužení doby trvání dočasných staveb, které byly realizovány na podkladě pravomocného územního rozhodnutí, stavebního povolení, nebo jiného opatření stavebního úřadu nevyvolávají změny v území a nepodléhají vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování.</b>						
Prodloužení doby trvání dočasné stavby nemůže vyvolat změnu v území, neboť se nejedná o změnu využití území nebo jeho prostorového uspořádání, nejedná se o umístění stavby ani změnu dokončené stavby ve smyslu stavebního zákona.						
Tuto námitku k Metropolitnímu plánu zasílám za účelem zpřesnění jeho textové části a jasné vymezení změn, které nevyžadují vydání závazného stanoviska orgánu územního plánování. Tato úpravalepší srozumitelnost právního předpisu a odstraní jeho případné výkladové nejasnosti.						
2307	MHMPP097OHCW	Námitka	MHMPP097OHCW	3008522	Nesouhlas	<p><b><u>NÁMITKA se týká nemovitostí, jejichž jsem vlastníkem:</u></b> Městská část: Praha-Troja Katastrální území: Troja Číslo pozemků: p. č. 1253/23,1253/30, (budova č. p. 817)</p>
Tyto nemovitosti jsou součástí souvislé parcely u mých domů č.p. 723/9C a 817 v Praze - Troji. V druhém návrhu MP z 04/2022 jsou pozemky zařazeny do typu Zahrádková osada. Toto je v rozporu se současným stavem a funkcí pozemku i s jeho funkcí a využitím v budoucnu.						
<b><u>Požadují, aby pozemky 1253/23 a 1253/30 byly označeny funkčním využitím OB - čistě obytná / zastavěná.</u></b>						

Jedná se o čistě obytnou lokalitu s moderní multifunkční budovou, která na místě stojí již 70 let a byla před lety v souladu se stavebním povolením rekonstruována, je připojena na vodovod,



<p>elektřinu, kanalizaci, plyn, atd.. Nejmenuje se „rodinný dům“ neboť orwellovský urbanista lokalitě kdysi určil funkci S06 (měl jsem si zřejmě zřídít zoologickou nebo botanickou zahradu ?!).. Viz grafické ilustrace v příloze „Připomínky k návrhu Metropolitního plánu“ datované 19.7.2018.</p> <p>Jde o území, které je již po dlouhou dobu mnoha desetiletí užíváno k účelu bydlení. Zařazením předmětného pozemku do území s navrhovaným funkčním využitím (OB - čistě obytné zastavěné) nedojde k nějaké skutečné změně v území, pouze stávající využití nebude neodůvodněně omezeno a ztíženo. Multifunkční budova č.p. 817 byla vybudována v padesátých letech minulého století. Parcelace pozemků byla provedena pro výstavbu rodinných domků v rámci tzv. Masarykovy čtvrti.</p> <p>Vzhledem k platným zásadám územního plánování by měl být respektován způsob využití mých výše uvedených nemovitostí, jakož i moje vůle vlastníka k jejich využití, tj. pro bydlení. Toto mnou navrhované funkční využití navíc nekoliduje se žádným z veřejných zájmů ani s cíli a úkoly územního plánování, neboť, mimo jiné, a jak je zřejmé</p> <p><b><u>je pozemek v současné době již zastavěn</u></b></p> <p>a spolu s pozemky okolními navazuje na území pro bydlení vymezené kolem ulice Pod Havránkou. Připomínám, že můj uváděný pozemek byl předurčen pro využití jako obytný, parcelace pozemků byla provedena právě za účelem výstavby rodinných domků. Poznamenávám, že podle zákona je nutno vymezovat při územním plánování plochy nejen tak, aby nedocházelo ke konfliktům ve využívání území, ale též tak, aby účel, ke kterému jsou plochy vymezeny, mohl být reálně naplněn.</p> <p><b><u>Žádám aby funkční využití mých pozemků p. č. 1253/23, 1253/30, katastrální území Trója, bylo změněno na OBYTNÁ zastavěná.</u></b></p>						
2307	MHMPP097OHCW	Připomínka	MHMPP097OHCW	3008529	Nesouhlas	<p><b><u>Moje PŘIPOMÍNKA se týká celého bloku pozemků u ulice Pod Havránkou:</u></b></p> <p>1253/23, 1253/30, 1253/24, 1253/28, 1253/29, 1253/12, 1253/13, 1253/14, 1253/5, 1253/16, 1253/15, 1253/2, 1253/3,1253/17, 1253/22,1253/31, 1253/4, 1253/6, 1253/7,1253/20, 1254/2, 1254/15, 1254/3, 1254/4, 1254/5, 1254/6, 1254/9, 1254/11, 1254/12 - vše katastrální území Trója.</p> <p>Je absurdní a v rozporu s rozumnými zásadami urbanismu, když Metropolitní plán na zdejších pozemcích znemožňuje výstavbu a mladou generaci rodin; které historicky vlastní skvělé pozemky původně předurčené pro výstavbu rodinných domů v metropoli, nutí, aby si koupili pozemky kdesi v poli za Prahou a tam stavěli své bydlení. Metropolitní plán zde nejen vede k neúnosnému zdražení nové výstavby kvůli nákupu dalších pozemků, ale i z hlediska ekologického sehrává negativní roli pozdější nutností stálého dojíždění do práce.</p> <p>To, že Metropolitní plán nutí majitele vhodných stavebních pozemků v Praze (!!) hledat a kupovat pozemky v okolí Prahy, je v rozporu s rozumným pojetím urbanismu. Společně s nekonečným projednáváním územního plánu (dnes již 10 let a stále není hotov !!) to vede k vážným pochybám o efektivitě plánovacích činností, vede to k prodlužování výstavby a zdražování nových rodinných domů.</p> <p>Už ten nepřijatelně dlouhý čas zrodu Metropolitního plánu nasvědčuje přílišné byrokracii při jeho zrodu. Naši legislativci zabetonovali výstavbu bytů a rodinných domků a vyhnali ceny pro mladé rodiny do neúnosné výše s nutností celoživotních hypoték a lokální politici k tomu ještě přispívají v Metropolitním plánu, tak, že i tam, kde by pro rodinu byla úleva v historickém vlastnictví pozemků, <b><u>výstavbu znemožní</u></b>.</p> <p>Jinými slovy, aniž pro to existují rozumné důvody, je u uvedených pozemků vnucováno funkční využití, které nemá opodstatnění z hlediska poměrů v území nebo z hlediska nezbytnosti takového řešení, a tedy nemůže splňovat požadavky na spravedlivý a odůvodněný zásah do vlastnických práv a na vyloučení libovůle při omezování využití území.</p> <p><b><u>Žádám, aby funkční využití pozemků uvedených výše v rámci mé PŘIPOMÍNKY, bylo změněno na OBYTNÁ zastavěná / zastavitelná.</u></b></p> <p><b>PS: Trója by výstavbou rodinných domků nedošla újmy: má Vltavské nábreží, vřesoviště, zahradu Trojského zámku. Botanickou zahradu s vinicí Sv. Kláry, ZOO..</b></p>
2309	MHMPP08YC16Y	Námítka	MHMPP08YC16Y	3008523	Nesouhlas	<p>Dotčené pozemky parc.č. 2332/17,2332/20 a 2333/4 k.ú. Stodůlky</p>
2310	MHMPP097OXIY	Námítka	MHMPP097OXIY	3008530	Nesouhlas	<p><b>Na dotčených pozemcích žádám</b></p> <p><b>1) o změnu na zastavitelnou rozvojovou plochu s obytným využitím, rozmezí podlažnosti 2, struktura zahradního města (6)</b></p> <p>Akceptací připomínky dojde k logickému rozšíření stávající zástavby na konci ulice Jitrocelová a k plynulému výškovému přechodu mezi stávající zástavbou Velké Ohrady a Dalejským údolím.</p> <p><u>Námítka do MP pozemky č.parc. 2319/8, 2319/18 a 2336/7 v k.-ú. Stodůlky</u></p>
2311	MHMPP08YB2R7	Připomínka	MHMPP08YB2R7	3008543	Nesouhlas	<p>Jako vlastník pozemků č.parc. 2319/8, 2319/18 a 2336/7 v k.ú. Stodůlky podávám tímto námitku proti návrhu Metropolitního plánu týkající se lokality 967 Prokopské a Dalejské údolí. V severní části vymezené lokality navazující na lokalitu 249/Velká Ohrada žádáme o úpravu hranice předmětného území, kde dochází k zářezu nezastavitelného území do zastavitelného, resp. vyjmutí předmětných pozemků z lokality 967 – Prokopské a Dalajské údolí a přičlenění těchto pozemků do lokality 249 /Velká Ohrada a začlenění předmětných pozemků do její rozvojové plochy 413/249/2323. Jak je zřejmé ze zákresu ortofotomapy, podstatou námítky je logická úprava hranice zastavitelného území, které bude kopírovat již zrealizovanou zástavbu podél Stoličkoví ulice, na kterou předmětná lokalita navazuje. Úpravou hranice zastavitelného území nedojde k zásahu do stávajícího hodnotného prvku, naopak tím bude kopírována jeho hranice. Jak už je uvedeno výše, jde o přirozenou úpravu předmětného území a narovnání historické nepřesnosti stávajícího územního plánu.</p> <p>Jak už bylo uvedeno výše, úpravou hranice zastavitelného území nedojde k zásahu do stávajícího hodnotného prvku, naopak tím bude kopírována jeho hranice. Jak už je uvedeno výše, jde o přirozenou úpravu předmětného území a narovnání historické nepřesnosti stávajícího územního plánu s ohledem na stávající zástavbu a vymezené zastavitelné území u ulice Stoličkova. Úpravu hranice zastavitelného území, resp. změnu funkční plochy SO1 na předmětných pozemcích na plochu OB-A schválila Rada MČ Prahy 13 usnesením ze dne 5.10.2020 č. UR 0357/2020. Dovoluji si tedy jako vlastník pozemků č.parc. 2319/8, 2319/18 a 2336/7 v k.ú. Stodůlky požádat o rozšíření transformační plochy 413/249/2323 v rozsahu znázorněného území.</p>
2312	MHMPP0988RGP	Námítka	MHMPP0988RGP	3008534	Nesouhlas	<p>Tímto podávám připomínku k lokalitě 302 Třebešín, konkrétně k pozemkům parc.č. 1463/1, 1463/9, 1463/22, 1463/23, 1463/24, 1463/25, 1463/26, 1463/28, k.ú. Strašnice.</p> <p>V současně platném územním plánu hl. m. Prahy se označené parcely nacházejí v lokalitě s kódem využití území ZP - zeleň parková. Pozemky přímo navazují na park Jiřího Karena. Místní obyvatelé dlouhodobě ve spolupráci s MČ Praha 10 usilují o rozšíření parku Jiřího* Karena právě o uvedené pozemky. V upraveném návrhu Metropolitního plánu jsou komentované parcely označeny žlutým bodem (rekreační vybavenost). Žádám proto, aby byly uvedené pozemky v Metropolitním plánu určeny pro parkovou plochu (jako v současně platném územním plánu), což umožní plánované dotvoření a rozšíření parku Jiřího Karena.</p>
2313	MHMPP08YCHYY	Připomínka	MHMPP08YCHYY	3008544	Nesouhlas	<p>Konstatuji, že návrh v sousedství zastavěné lokality251/Holyně v sousedství komunikace Za Knotkem není vyhovující z pohledu reality místní situace, vlastníků pozemků a místních obyvatel. Navrhují rozšířit zastavěnou lokalitu251/Holyně zahrnutím uceleného pásu sousedících pozemků 1785/8, 1785/7, 1785/9, 1785/10 k.ú. Hlubočepy do rozvojové plochy 413/251/2164. Ačkoli pozemky spadají do katastru Hlubočepy, jsou logickou součástí obce Holyně, kterou z východní strany uzavírají. Zástavba v tomto pásmu umožní harmonické ukončení vesnické struktury Holyně.</p> <p>Ačkoli pozemky spadají do katastru Hlubočepy, jsou logickou součástí obce Holyně, kterou z východní strany uzavírají. Zástavba v tomto pásmu umožní harmonické ukončení vesnické struktury Holyně. Nepatřícnost tohoto pásu vedeného jako krajinného dokládá i skutečnost, že jej po desetiletí definuje vyasfaltovaná otočka autobusu a stanoviště kontejnerů tříděného odpadu. V územním plánu staršího data bylo již toto území navrženo jako zastavitelné. Historicky uvedená parcelní čísla byla již v roce 1996 po vydání souhlasu stavebního úřadu v rámci procesu jejich změny na stavební jako dílčího protiplnění ze strany MČ Praha 5 za jejich dlouholeté bezplatné užívání a za následný převod pozemku 1785/12 pro účely točny autobusu MHD. Tento proces nebyl dokončen. Změna bude reflexí logiky a charakteru území v situaci, kdy jsou pozemky užívány jako zahrady s od okolních polí jsou odděleny oplocením.</p>
2314	MHMPP08XNLSI	Připomínka	MHMPP08XNLSI	3008545	Nesouhlas	<p>Tímto podávám připomínku k lokalitě 302 Třebešín, konkrétně k pozemkům parc.č. 1463/1, 1463/9, 1463/22, 1463/23, 1463/24, 1463/25, 1463/26, 1463/28, k.ú. Strašnice.</p> <p>V současně platném územním plánu hl. m. Prahy se označené parcely nacházejí v lokalitě s kódem využití území ZP - zeleň parková. Pozemky přímo navazují na park Jiřího Karena. Místní obyvatelé dlouhodobě ve spolupráci s MČ Praha 10 usilují o rozšíření parku Jiřího* Karena právě o uvedené pozemky. V upraveném návrhu Metropolitního plánu jsou komentované parcely označeny žlutým bodem (rekreační vybavenost). Žádám proto, aby byly uvedené pozemky v Metropolitním plánu určeny pro parkovou plochu (jako v současně platném územním plánu), což umožní plánované dotvoření a rozšíření parku Jiřího Karena.</p>
2315	MHMPP097QLKA	Námítka	MHMPP097S7E4	3008547	Nesouhlas	<p>Tímto podávám připomínku k lokalitě 302 Třebešín, konkrétně k pozemkům parc.č. 1463/1, 1463/9, 1463/22, 1463/23, 1463/24, 1463/25, 1463/26, 1463/28, k.ú. Strašnice.</p> <p>V současně platném územním plánu hl. m. Prahy se označené parcely nacházejí v lokalitě s kódem využití území ZP - zeleň parková. Pozemky přímo navazují na park Jiřího Karena. Místní obyvatelé dlouhodobě ve spolupráci s MČ Praha 10 usilují o rozšíření parku Jiřího* Karena právě o uvedené pozemky. V upraveném návrhu Metropolitního plánu jsou komentované parcely označeny žlutým bodem (rekreační vybavenost). Žádám proto, aby byly uvedené pozemky v Metropolitním plánu určeny pro parkovou plochu (jako v současně platném územním plánu), což umožní plánované dotvoření a rozšíření parku Jiřího Karena.</p>
2316	MHMPP097QLKA	Námítka	MHMPP097S7E4	3008547	Nesouhlas	<p>Uplatňuji Námitky proti Metropolitnímu plánu /MPP/ v termínu, jako přímý majitel výše uvedené parcely. Týká se Z 3833 a Z 3563, Z 2929 MHMP a tím i podkladové Studie od A69- Fáze I.II. Barrandov. Tyto změny vůbec neprošly veřejným projednáváním a byly rovnou zaneseny do MPP přesto, že jsou probíhající a neukončené. Proč tedy v MPP není obsažena i naše Z 2873,</p>

která je na stejné úrovni?  
 Pozemek jsme zakoupili **r.2007** po konzultaci se Stavebním odborem MČ Prahy 5 s tím, že jsme s jejich souhlasem podali žádost o změnu- nyní již **Z 2873** MHMP . Byli jsme dále souhlasnými stanovisky příslušných státních orgánů /MČ P5, MHMP / ujišťování, že jsme zařazeni do plochy **OB**-k bydlení. Za tu dobu 15 let bylo MČ P5 zhotoveno postupně **5 kusů** rozdílných Studií na to samé - sídliště Barrandov. Ve všech byla naše parcela **určena** k zástavbě RD. /5 ks Studií - příloha /.  
 1. Jaké bylo naše rozčarování, když po této době 15 let našeho čekání, nechala MČ P5 a IPR zhotovit tajně a v době tvrdého- **Lockdownu Covid 19 v r. 2020**- Studií č.6, na to samé od A69- arch. Redčenka. V ní naše parcela skončila ani jako je v ÚP Prahy dosud- **NL** louky a pastviny, ale vystrčili nás úplně mimo- do ZMK a veřejné RTP !!! **Nesouhlasíme s přeměnou naší parcely 1184/40 z NL na -ZMK nebo na cokoliv v tomto smyslu nestavebním a veřejným- v Metropolitním plánu Prahy!!! Pouze souhlasíme se změnou na OB !!!!**  
 2. Dále jsou v MPP u parcel v těsném sousedství našeho pozemku viditelné změny. A to **p.č. 1184/67** - místo dosud platného ÚPP z OB-je přeměna na S01,3. Poškozuje to charakter našeho pozemku, kdy jsme byli na hraně zastavitelnosti. Přeměnou na veřejné SO 1,3 bychom hranici s OB ztratili. Pozemek uprostřed ZMK bychom nikdy nekupovali! **Nesouhlasíme s touto přeměnou z OB na SO 1,3 na této celé sousední parcele v Metropolitním plánu Prahy. Poškozuje nás to. Zachovat platné OB!!!**  
 3. Totéž u druhé sousední parcely- **p.č.1184/4** je proveden ten sám podraz. Z OB - dokonce změna na VOP . Bývalí majitelé nesouhlasili a tak deval. Finep jejich parcelu od nich vykoupil, /katastr r.08/2021/. Vodní nádrž tam bez našeho souhlasu nesmí vzniknout. Snižuje to a poškozuje tak velmi hodnotu naší parcely. Spolek Za lepší Barrandov to v článku vystihl nejlépe ve smyslu- nechceme komáry a zápach z tohoto jezírka u nás, přesuňte to! A tak k nám dolů k soukromníkům? **Nesouhlasíme s touto změnou z OB na VOP na této celé sousední parcele v Metropolitním plánu Prahy. Zachovat platné OB!!**  
 4. Schvalování Studie A69 I.II. fáze probíhalo nestandardně urychleně a vše v době **Lockdownu**. My nemohli přijet, ubytovat se v hotelu a vůbec se osobně účastnit celého procesu. Já čekám na naši **Z 2873** 15 let, ale změny dle podkladu Studie od A69 a to **Z3833,Z3563 a zapracování do MPP** - proběhly" fořem" během 1 roku, viz níže. Měly totiž podporu přímo z IPRU MHMP a od Arch. Hlaváčka / ÚR MHMP/ pro kolegu Redčenka z A69. Lze vše přímo vyčíst ze **stenozápisu** ZMHMP ze dne 15.10.2020, kde Arch. Hlaváček tlačí na zastupitele na str. 75, bod č.22. Tisk Z-8716 cituji....**prosím o podporu**, Je za tím spousta času, je to skvostná Studie od A69, obrovské množství kilowat hodin práce, **prosím o podporu**... a bylo odsouhlaseno. Není to protlačování a střed zájmů, třeba i korupce? Já jsem se nesměla kvůli Covid 19 zúčastnit projednávání a tudíž jsem neměla tu výhodu pana náměstka přímo rozhodování ovlivňovat. Toto je ponižující, nechutné a nemělo by se to veřejně v zastupitelstvu dít ani pardonovat. **Nesouhlasíme s takovým schvalováním Změn!!!** Copak těch **5 ks předešlých Studií, kde jsme my byli Již v OB** nezabralo také hodně práce a času architektům ? Hlavně je toto zase další tahání peněz z kapes daňových poplatníků a na to samé.  
 5. Co znamenají v MPP změny ze ZMK na OB na parcelách u RD **již bydlících** lidí na P5? **Kde** jsou k dohledání jejich žádosti o tyto změny k MPP ??? **Já 15 let čekám**, můj pozemek je ostatní jiná a i **připravená** možná stavební plocha . U nich bude nutné žádat nejprve o výjmutí z drahocenné zemědělské půdy .Tyto parcely byly dohodou a spekulativně zakoupeny až v r.2018 / viz katastr/ k tomuto účelu. Je tím snížen místně poměr ZMK a OB v náš **neprospěch Nesouhlasíme s těmito novými změnami v Metropolitním plánu Prahy u p.č. 1792/154-75 v k.ú. Hlubočepy P5-a to z přeměny ZMK /zemědělské půdy/ nově na OB - bez jakéhokoliv projednání !!!**  
 Pokud nebude naše parcela zařazena do OB, **zůstane** zatím v NL veřejně nepřístupná a jen pro pastvu. A my se budeme bránit další cestou. Bez našeho souhlasu z ní Okružní park-ani jiná nestavební a veřejná rekreační plocha a ZMK- nemůže být. My řešíme 15 let čekáním **na Z 2873 své vlastní dvougenerační bydlení**, které v ČR nemáme. **Ústava ČR nám** -na rozdíl od některých nynějších politiků- toto Právo přímo zaručuje. Naše parcela je umístěna blízko zastávky tramvaje, polikliniky a lékařů, nákupů. Jako důchodce bych si tyto výhody bydlením pobilž, ve svých letech již zasloužila.

2315	MHMPP097S7E4	Námítka	MHMPP097S7E4	3008547	Nesouhlas	<p>Uplatňuji Námítky proti Metropolitnímu plánu /MPP/ v termínu, jako přímý majitel výše uvedené parcely. Týká se Z 3833 a Z 3563, Z 2929 MHMP a tím i podkladové Studie od A69- Fáze I.II. Barrandov. Tyto změny vůbec neprošly veřejným projednáváním a byly rovnou zaneseny do MPP přesto, že jsou probíhající a neukončené. Proč tedy v MPP není obsažena i naše Z 2873, která je na stejné úrovni?</p> <p>Pozemek jsme zakoupili <b>r.2007</b> po konzultaci se Stavebním odborem MČ Prahy 5 s tím, že jsme s jejich souhlasem podali žádost o změnu- nyní již <b>Z 2873</b> MHMP . Byli jsme dále souhlasnými stanovisky příslušných státních orgánů /MČ P5, MHMP / ujišťování, že jsme zařazeni do plochy <b>OB</b>-k bydlení. Za tu dobu 15 let bylo MČ P5 zhotoveno postupně <b>5 kusů</b> rozdílných Studií na to samé - sídliště Barrandov. Ve všech byla naše parcela <b>určena</b> k zástavbě RD. /5 ks Studií - příloha /.  1. Jaké bylo naše rozčarování, když po této době 15 let našeho čekání, nechala MČ P5 a IPR zhotovit tajně a v době tvrdého- <b>Lockdownu Covid 19 v r. 2020</b>- Studií č.6, na to samé od A69- arch. Redčenka. V ní naše parcela skončila ani jako je v ÚP Prahy dosud- <b>NL</b> louky a pastviny, ale vystrčili nás úplně mimo- do ZMK a veřejné RTP !!! <b>Nesouhlasíme s přeměnou naší parcely 1184/40 z NL na -ZMK nebo na cokoliv v tomto smyslu nestavebním a veřejným- v Metropolitním plánu Prahy!!! Pouze souhlasíme se změnou na OB !!!!</b>  2. Dále jsou v MPP u parcel v těsném sousedství našeho pozemku viditelné změny. A to <b>p.č. 1184/67</b> - místo dosud platného ÚPP z OB-je přeměna na S01,3. Poškozuje to charakter našeho pozemku, kdy jsme byli na hraně zastavitelnosti. Přeměnou na veřejné SO 1,3 bychom hranici s OB ztratili. Pozemek uprostřed ZMK bychom nikdy nekupovali! <b>Nesouhlasíme s touto přeměnou z OB na SO 1,3 na této celé sousední parcele v Metropolitním plánu Prahy. Poškozuje nás to. Zachovat platné OB!!!</b>  3. Totéž u druhé sousední parcely- <b>p.č.1184/4</b> je proveden ten sám podraz. Z OB - dokonce změna na VOP . Bývalí majitelé nesouhlasili a tak deval. Finep jejich parcelu od nich vykoupil, /katastr r.08/2021/. Vodní nádrž tam bez našeho souhlasu nesmí vzniknout. Snižuje to a poškozuje tak velmi hodnotu naší parcely. Spolek Za lepší Barrandov to v článku vystihl nejlépe ve smyslu- nechceme komáry a zápach z tohoto jezírka u nás, přesuňte to! A tak k nám dolů k soukromníkům? <b>Nesouhlasíme s touto změnou z OB na VOP na této celé sousední parcele v Metropolitním plánu Prahy. Zachovat platné OB!!</b>  4. Schvalování Studie A69 I.II. fáze probíhalo nestandardně urychleně a vše v době <b>Lockdownu</b>. My nemohli přijet, ubytovat se v hotelu a vůbec se osobně účastnit celého procesu. Já čekám na naši <b>Z 2873</b> 15 let, ale změny dle podkladu Studie od A69 a to <b>Z3833,Z3563 a zapracování do MPP</b> - proběhly" fořem" během 1 roku, viz níže. Měly totiž podporu přímo z IPRU MHMP a od Arch. Hlaváčka / ÚR MHMP/ pro kolegu Redčenka z A69. Lze vše přímo vyčíst ze <b>stenozápisu</b> ZMHMP ze dne 15.10.2020, kde Arch. Hlaváček tlačí na zastupitele na str. 75, bod č.22. Tisk Z-8716 cituji....<b>prosím o podporu</b>, Je za tím spousta času, je to skvostná Studie od A69, obrovské množství kilowat hodin práce, <b>prosím o podporu</b>... a bylo odsouhlaseno. Není to protlačování a střed zájmů, třeba i korupce? Já jsem se nesměla kvůli Covid 19 zúčastnit projednávání a tudíž jsem neměla tu výhodu pana náměstka přímo rozhodování ovlivňovat. Toto je ponižující, nechutné a nemělo by se to veřejně v zastupitelstvu dít ani pardonovat. <b>Nesouhlasíme s takovým schvalováním Změn!!!</b> Copak těch <b>5 ks předešlých Studií, kde jsme my byli Již v OB</b> nezabralo také hodně práce a času architektům ? Hlavně je toto zase další tahání peněz z kapes daňových poplatníků a na to samé.  5. Co znamenají v MPP změny ze ZMK na OB na parcelách u RD <b>již bydlících</b> lidí na P5? <b>Kde</b> jsou k dohledání jejich žádosti o tyto změny k MPP ??? <b>Já 15 let čekám</b>, můj pozemek je ostatní jiná a i <b>připravená</b> možná stavební plocha . U nich bude nutné žádat nejprve o výjmutí z drahocenné zemědělské půdy .Tyto parcely byly dohodou a spekulativně zakoupeny až v r.2018 / viz katastr/ k tomuto účelu. Je tím snížen místně poměr ZMK a OB v náš <b>neprospěch Nesouhlasíme s těmito novými změnami v Metropolitním plánu Prahy u p.č. 1792/154-75 v k.ú. Hlubočepy P5-a to z přeměny ZMK /zemědělské půdy/ nově na OB - bez jakéhokoliv projednání !!!</b>  Pokud nebude naše parcela zařazena do OB, <b>zůstane</b> zatím v NL veřejně nepřístupná a jen pro pastvu. A my se budeme bránit další cestou. Bez našeho souhlasu z ní Okružní park-ani jiná nestavební a veřejná rekreační plocha a ZMK- nemůže být. My řešíme 15 let čekáním <b>na Z 2873 své vlastní dvougenerační bydlení</b>, které v ČR nemáme. <b>Ústava ČR nám</b> -na rozdíl od některých nynějších politiků- toto Právo přímo zaručuje. Naše parcela je umístěna blízko zastávky tramvaje, polikliniky a lékařů, nákupů. Jako důchodce bych si tyto výhody bydlením pobilž, ve svých letech již zasloužila.</p>
2315	MHMPXPJTZSU3	Námítka	MHMPP097S7E4	3008547	Nesouhlas	<p>Uplatňuji Námítky proti Metropolitnímu plánu /MPP/ v termínu, jako přímý majitel výše uvedené parcely. Týká se Z 3833 a Z 3563, Z 2929 MHMP a tím i podkladové Studie od A69- Fáze I.II. Barrandov. Tyto změny vůbec neprošly veřejným projednáváním a byly rovnou zaneseny do MPP přesto, že jsou probíhající a neukončené. Proč tedy v MPP není obsažena i naše Z 2873, která je na stejné úrovni?</p> <p>Pozemek jsme zakoupili <b>r.2007</b> po konzultaci se Stavebním odborem MČ Prahy 5 s tím, že jsme s jejich souhlasem podali žádost o změnu- nyní již <b>Z 2873</b> MHMP . Byli jsme dále souhlasnými stanovisky příslušných státních orgánů /MČ P5, MHMP / ujišťování, že jsme zařazeni do plochy <b>OB</b>-k bydlení. Za tu dobu 15 let bylo MČ P5 zhotoveno postupně <b>5 kusů</b> rozdílných Studií na to samé - sídliště Barrandov. Ve všech byla naše parcela <b>určena</b> k zástavbě RD. /5 ks Studií - příloha /.  1. Jaké bylo naše rozčarování, když po této době 15 let našeho čekání, nechala MČ P5 a IPR zhotovit tajně a v době tvrdého- <b>Lockdownu Covid 19 v r. 2020</b>- Studií č.6, na to samé od A69- arch. Redčenka. V ní naše parcela skončila ani jako je v ÚP Prahy dosud- <b>NL</b> louky a pastviny, ale vystrčili nás úplně mimo- do ZMK a veřejné RTP !!! <b>Nesouhlasíme s přeměnou naší parcely 1184/40 z NL na -ZMK nebo na cokoliv v tomto smyslu nestavebním a veřejným- v Metropolitním plánu Prahy!!! Pouze souhlasíme se změnou na OB !!!!</b>  2. Dále jsou v MPP u parcel v těsném sousedství našeho pozemku viditelné změny. A to <b>p.č. 1184/67</b> - místo dosud platného ÚPP z OB-je přeměna na S01,3. Poškozuje to charakter našeho pozemku, kdy jsme byli na hraně zastavitelnosti. Přeměnou na veřejné SO 1,3 bychom hranici s OB ztratili. Pozemek uprostřed ZMK bychom nikdy nekupovali! <b>Nesouhlasíme s touto přeměnou z OB na SO 1,3 na této celé sousední parcele v Metropolitním plánu Prahy. Poškozuje nás to. Zachovat platné OB!!!</b>  3. Totéž u druhé sousední parcely- <b>p.č.1184/4</b> je proveden ten sám podraz. Z OB - dokonce změna na VOP . Bývalí majitelé nesouhlasili a tak deval. Finep jejich parcelu od nich vykoupil, /katastr r.08/2021/. Vodní nádrž tam bez našeho souhlasu nesmí vzniknout. Snižuje to a poškozuje tak velmi hodnotu naší parcely. Spolek Za lepší Barrandov to v článku vystihl nejlépe ve smyslu- nechceme komáry a zápach z tohoto jezírka u nás, přesuňte to! A tak k nám dolů k soukromníkům? <b>Nesouhlasíme s touto změnou z OB na VOP na této celé sousední parcele v Metropolitním plánu Prahy. Zachovat platné OB!!</b>  4. Schvalování Studie A69 I.II. fáze probíhalo nestandardně urychleně a vše v době <b>Lockdownu</b>. My nemohli přijet, ubytovat se v hotelu a vůbec se osobně účastnit celého procesu. Já čekám na naši <b>Z 2873</b> 15 let, ale změny dle podkladu Studie od A69 a to <b>Z3833,Z3563 a zapracování do MPP</b> - proběhly" fořem" během 1 roku, viz níže. Měly totiž podporu přímo z IPRU MHMP a od Arch. Hlaváčka / ÚR MHMP/ pro kolegu Redčenka z A69. Lze vše přímo vyčíst ze <b>stenozápisu</b> ZMHMP ze dne 15.10.2020, kde Arch. Hlaváček tlačí na zastupitele na str. 75, bod č.22. Tisk Z-8716 cituji....<b>prosím o podporu</b>, Je za tím spousta času, je to skvostná Studie od A69, obrovské množství kilowat hodin práce, <b>prosím o podporu</b>... a bylo odsouhlaseno. Není to protlačování a střed zájmů, třeba i korupce? Já jsem se nesměla kvůli Covid 19 zúčastnit projednávání a tudíž jsem neměla tu výhodu pana náměstka přímo rozhodování ovlivňovat. Toto je ponižující, nechutné a nemělo by se to veřejně v zastupitelstvu dít ani pardonovat. <b>Nesouhlasíme s takovým schvalováním Změn!!!</b> Copak těch <b>5 ks předešlých Studií, kde jsme my byli Již v OB</b> nezabralo také hodně práce a času architektům ? Hlavně je toto zase další tahání peněz z kapes daňových poplatníků a na to samé.</p>

<div>5. Co znamenají v MPP změny ze ZMK na OB na parcelách u RD již bydlících lidí na P5? Kde jsou k dohledání jejich žádosti o tyto změny k MPP ??? Já 15 let čekám, můj pozemek je ostatní jiná a i <b>připravená</b> možná stavební plocha . U nich bude nutné žádat nejprve o vyjmutí z drahocenné zemědělské půdy .Tyto parcely byly dohodou a spekulativně zakoupeny až v r.2018 / viz katastr/ k tomuto účelu. Je tím snížen místně poměr ZMK a OB v náš <b>neprospěch Nesouhlasíme s těmito novými změnami v Metropolitním plánu Prahy u p.č. 1792/154-75 v k.ú. Hlubočepy P5-a to z přeměny ZMK /zemědělské půdy/ nově na OB - bez jakéhokoliv projednání !!!</b> Pokud nebude naše parcela zařazena do OB, <b>zůstane</b> zatím v NL veřejně nepřístupná a jen pro pastvu. A my se budeme bránit další cestou. Bez našeho souhlasu z ní Okružní park-ani jiná nestavební a veřejná rekreační plocha a ZMK- nemůže být. My řešíme 15 let čekáním <b>na Z 2873 své vlastní dvougenerační bydlení</b>, které v ČR nemáme. <b>Ústava ČR nám</b> -na rozdíl od některých nynějších politiků- toto Právo přímo zaručuje. Naše parcela je umístěna blízko zastávky tramvaje, polikliniky a lékařů, nákupů. Jako důchodce bych si tyto výhody bydlením poblíž, ve svých letech již zasloužila.</div>						
2316	MHMPP08XNM9Y	Připomínka	MHMPP08XNM9Y	3008585	Nesouhlas	<div>Tímto podávám připomínku k lokalitě 302 Třebešín, konkrétně k pozemkům parc.č. 1463/1, 1463/9, 1463/22, 1463/23, 1463/24, 1463/25, 1463/26, 1463/28, k.ú. Strašnice. V současně platném územním plánu hl. m. Prahy se označené parcely nacházejí v lokalitě s kódem využití území ZP - zeleň parková. Pozemky přímo navazují na park Jiřího Karena. Místní obyvatelé dlouhodobě ve spolupráci s MČ Praha 10 usilují o rozšíření parku Jiřího* Karena právě o uvedené pozemky. V upraveném návrhu Metropolitního plánu jsou komentované parcely označeny žlutým bodem (rekreační vybavenost). Žádám proto, aby byly uvedené pozemky v Metropolitním plánu určeny pro parkovou plochu (jako v současně platném územním plánu), což umožní plánované dotvoření a rozšíření parku Jiřího Karena.</div>
2317	MHMPP0978WV4	Námítka	MHMPP0978WV4	3008548	Jiné	<div>Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.</div>
2317	MHMPP0978WV4	Námítka	MHMPP0978WV4	3008549	Nesouhlas	<div>Vymezení území: <b>parc.č. 238/73, k.ú. Pitkovice</b> Text a odůvodnění námítky: Z pozice vlastníků výše uvedeného pozemku podávám tímto námitku - <b>nesouhlas s vymezením tohoto pozemku do nezastavitelných ploch.</b> Důvodem je skutečnost, že pozemky jsme získali v rámci restituce, jako náhradu za státem vyvlastněné stavební pozemky. Předpokládali jsme, že výše uvedené pozemky, které jsou v současném platném územním plánu vedeny částečně v kategorii OP/OB-A, tedy jsou v územní rezervě s využitím plochy čistě obytné, plochy bydlení a částečně v kategorii OP/S03,4,5, tedy jsou v územní rezervě s využitím plochy částečně urbanizované rekreační plochy, budeme využívat pro výstavbu a potřeby našich rodin. <u>Žádáme tímto o zapracování pozemku do MPP jako pozemku určeného k částečně k zastavění, na kterém by v budoucnu bylo možné realizovat výstavbu pro OB s částí pro SO, vše v kontextu se současně platným územním plánem.</u></div>
2317	MHMPP0979BJI	Námítka	MHMPP0979BJI	3008796	Jiné	<div>Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.</div>
2317	MHMPP0979BJI	Námítka	MHMPP0979BJI	3008798	Nesouhlas	<div>Z pozice vlastníků pozemku parc. č. 4101/27 podávám tímto námitku – nesouhlas s vymezením tohoto pozemku do nezastavitelných ploch. Žádám tímto o zapracování pozemku do MPP jako pozemku určeného k zastavění, na kterém by v budoucnu bylo možné realizovat výstavbu pro OB s částí VV. Důvodem je skutečnost, že pozemky jsme získali v rámci restituce, jako náhradu za státem vyvlastněné stavební pozemky. Předpokládali jsme, že výše uvedené pozemky, které jsou v současném platném územním plánu vedeny v kategorii OP/OB-A, tedy jsou v územní rezervě s využitím plochy čistě obytné, plochy bydlení, budeme využívat pro výstavbu rodinných domů pro naše děti a vnoučata.</div>
2318	MHMPP08YCCSR	Připomínka	MHMPP08YCCSR	3008586	Nesouhlas	<div>Tímto podávám připomínku k lokalitě 302 Třebešín, konkrétně k pozemkům parc.č. 1463/1, 1463/9, 1463/22, 1463/23, 1463/24, 1463/25, 1463/26, 1463/28, k.ú. Strašnice. V současně platném územním plánu hl. m. Prahy se označené parcely nacházejí v lokalitě s kódem využití území ZP - zeleň parková. Pozemky přímo navazují na park Jiřího Karena. Místní obyvatelé dlouhodobě ve spolupráci s MČ Praha 10 usilují o rozšíření parku Jiřího* Karena právě o uvedené pozemky. V upraveném návrhu Metropolitního plánu jsou komentované parcely označeny žlutým bodem (rekreační vybavenost). Žádám proto, aby byly uvedené pozemky v Metropolitním plánu určeny pro parkovou plochu (jako v současně platném územním plánu), což umožní plánované dotvoření a rozšíření parku Jiřího Karena.</div>
2319	MHMPP0979G9X	Námítka	MHMPP0979G9X	3008695	Jiné	<div>Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.</div>
2319	MHMPP0979G9X	Námítka	MHMPP0979G9X	3008709	Jiné	<div><b>Námítky k Metropolitnímu plánu HI. Města Prahy</b> Námítka se týkají pozemků pare. č. 2850 a 2841/3 v k.ú. Ruzyně Praha 6, které se nachází uvnitř Areálu Letiště Václava Havla Lokalita MPP č. mapového listu 411 / 604 / 2236. <b>Námítka k současnému stavu a východiskům řešení.</b> Cílem Letiště je ovládnout vyznačené území a vytvořit uzavřený Areál, který mu bude trvale poskytovat svobodné možnosti pro jeho další rozvoj. Tento záměr dokládá i jejich tvrzení, že na východě a ještě také částečně na jihovýchodě jsou rozsáhlé plochy, které mají vysokou míru potenciálu a záměrem Letiště je, jejich transformace a další rozvoj. <b>Požadujeme, aby bylo v rámci projednávání námítek MPP Letišti jako komerčnímu subjektu, který je obchodní korporací podle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech uloženo, aby pro schválení MPP s námi mělo smluvně vypořádané majetkoprávní vztahy.</b></div>
<div><b>1/ SOUČASNÝ STAV A VÝCHODISKA ŘEŠENÍ</b> Lokalita Letiště Václava Havla je vymezena na základě převažujícího společného charakteru plochy, zejména využití. Vymezení lokality vychází z hranic areálu produkce a veřejných prostranství k němu náležejících. Lokalita se nachází na rovinatém terénu západně od Pražského okruhu. Jde o mezinárodní letiště. První část výstavby letiště probíhala v letech 1933-1937 dle projektu arch. Adolfa Benše a Kamila Roškota. Projekt byl oceněn na Mezinárodní výstavě umění a techniky v Paříži v roce 1937. Na letiště byla přemístěna veškerá civilní doprava z Letiště Praha-Kbely. Další modernizace proběhla v 50. letech a mezi lety 1960-1968 byl areál rozšířen o část „Sever“ s novou odbavovací halou dle návrhu Karla Filsaka a Karla Bubeníčka. V letech 1989-1993 proběhla rekonstrukce severní odbavovací budovy dle návrhu architekta Petra Franty a Michala Brixeho. Posledním rozšířením byl Terminál 2 v roce 2006 dle návrhu firmy Nikodém a Partner a budova energetického dispečinku dle návrhu Z. Jirana a M. Kohouta. Dráhový systém tvoří tři vzletové a přistávací dráhy, jedna je trvale pro vzlety i přistání uzavřena, používá se jako pojezdová dráha a pro parkování velkých letadel, další dvě dráhy mají směr severozápadjihovýchod. Letiště se skládá ze 4 terminálů ve dvou částech. Rozsáhlé plochy ve východní a částečně jihovýchodní části lokality vykazují nízkou míru stability a vysokou míru potenciálu a jsou určeny pro transformaci rozvoj.</div>						
2319	MHMPP0979GAS	Námítka	MHMPP0979GAS	3008750	Jiné	<div>Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.</div>
2319	MHMPP0979GAS	Námítka	MHMPP0979GAS	3008751	Nesouhlas	<div><b>Námítky k Metropolitnímu plánu HI. Města Prahy</b> Námítka se týkají pozemků pare. č. 2850 a 2841/3 v k.ú. Ruzyně Praha 6, které se nachází uvnitř Areálu Letiště Václava Havla Lokalita MPP č. mapového listu 411 / 604 / 2236. <b>Námítka k protichůdným údajům v MPP</b> 604 / Letiště Václava Havla - <i>V místě se nenachází žádná transformační nebo rozvojová plocha.</i> •411/604/2236 - ZASTAVITELNÁ TRANSFORMAČNÍ PLOCHA O ROZLOZE 825 233m2 •Míra využití: plochy doplňující stávající struktury •Typ struktury: struktura areálů produkce •Způsob využití: produkční •Zastavitelnost z velikosti plochy: nestanovuje se</div>
<div>námítka k protichůdným údajům v MPP viz. přiložený obrázek.</div>						
<div>•MPP na straně jedné tvrdí, že: 604 / Letiště Václava Havla <i>V místě se nenachází žádná transformační nebo rozvojová plocha.</i></div>						
<div>•MPP však na straně druhé tvrdí, že: 411/604/2236 •ZASTAVITELMÁ TRANSFORMAČNÍ PLOCHA O ROZLOZE 825 233 •Míra využití: plochy doplňující stávající struktury</div>						

<div>•Typ struktury: struktura areálů produkce</div> <div>•Způsob využití: produkční</div> <div>•Zastavitelnost z velikosti plochy: nestanovuje se</div>					
Tuto skutečnost považujeme za účelovou a záměrně matoucí, která má, vytvořit zdání, že se v areálu LVH nic podstatného neděje a pak v klidu a tichosti dojde ke schválení všeho potřebného.					
2319	MHMPP0979J8H	Námitka	MHMPP0979J8H	3008603	Jiné
2319	MHMPP0979J8H	Námitka	MHMPP0979J8H	3008608	Nesouhlas
<div><b>Námitky k Metropolitnímu plánu HI. Města Prahy</b></div> <div>Námitka se týkájí pozemků pare. č. 2850 a 2841/3 v k.ú. Ruzyně Praha 6, které se nachází uvnitř Areálu Letiště Václava Havla</div> <div>Lokalita MPP č. mapového listu 411 / 604 / 2236.</div> <div><b>Námitka k odůvodnění typu struktury</b></div> <div>V odůvodnění typu struktury není nikde zmíněna existence civilní lokality stavební OB a ZVO (rodinné domy, chaty a zahrady). Naše pozemky jsou podle stávajícího ÚP sice stavební, ale pro hladký rozvoj Letiště na nich nemůžeme postavit vůbec nic. Zásadním způsobem nesouhlasíme být součástí uzavřených areálů produkce. Předmětné nemovitosti jsou ve vlastnictví soukromých vlastníků nikoliv Letiště. Tyto zásadní dopady, které si Letiště svým rozvojem vynucuje, na náš majetek s námi Letiště nikdy neprojednávalo.</div> <div><b>Požadujeme buď vyjmutí z uzavřeného a oploceného Areálu Letiště Praha a plnou integraci k Hlavnímu městu se zachováním všech běžných občanských práv bez omezení, nebo před nabytím platnosti - účinnosti MPP řádné majetkoprávní vypořádání, které by ve smyslu Listiny základních práv a svobod čl. 11 naše stávající i další poškozování kompenzovalo a aby byl Letišti umožněn legitimní rozvoj i v této oblasti.</b></div> <div><b>Odůvodnění typy struktury.</b></div> <div>Lokalita je vymezena jako lokalita se strukturou areálů produkce. Struktury lokality tvoří především uzavřené areály. Veřejná prostranství vymezují stavební bloky velkého měřítka a jsou zpravidla ohraničena plotem nebo jejich hranice není jasně čitelná. Zástavba je strukturálně neustálená, reaguje na využití areálů, na aktuální potřeby a technologické postupy. Účelem vymezení lokality se strukturou areálů produkce ie zachování vysoké míry flexibility území.</div> <div>Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.</div>					
2319	MHMPP097AY7C	Námitka	MHMPP097AY7C	3008638	Jiné
2319	MHMPP097AY7C	Námitka	MHMPP097AY7C	3008641	Nesouhlas
<div><b>Námitky k Metropolitnímu plánu HI. Města Prahy</b></div> <div>Námitka se týkájí pozemků parc. č. 2850 a 2841/3 v k.ú. Ruzyně Praha 6, které se nachází uvnitř Areálu Letiště Václava Havla</div> <div>Lokalita MPP č. mapového listu 411 / 604 / 2236.</div> <div><b>Námitka k odůvodnění předpokládaných záborů zemědělského půdního fondy.</b></div> <div>Tvrzení, že plocha v MPP je vymezena z důvodu sjednocení charakteru a využití území jako součást rozsáhlé transformační plochy s produkčním využitím a dotváří tak ucelené území pro rozvoj letiště a přidružených provozů. Veřejným zájmem je sjednocení dílčích ploch z důvodu hospodárního využití území a celkového přeuspořádání území je účelové a zavádějící, protože záměrně nezahrnuje a neřeší životní situace občanů, kteří jako soukromí vlastníci nemovitostí v Areálu Letiště mají svá nezcizitelná majetková práva ve smyslu Listiny základních práv a svobod</div> <div>Čl. 11. Návrh pro zábor ZPF podává vlastník, nebojím zmocněný zástupce. Se záborem ZPF tak jak je definován v požadavku LVH zásadně nesouhlasíme, protože s námi nikdo z Letiště VH v této věci nikdy nejednal.</div> <div><b>Požadujeme, aby bylo v rámci projednávání námitek MPP Letišti jako komerčnímu subjektu, který je obchodní korporací podle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech uloženo, aby pro schválení MPP s námi mělo smluvně vypořádané majetkoprávní vztahy.</b></div> <div>ODŮVODNĚNÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU</div> <div>1321/604/40</div> <div>Naše pozemky se nachází v místě, které LVH určilo, že je transformační zastavitelná plocha navržená pro produkční využití a proto jí určilo k záboru ZPF. Zástupci LVH tvrdí, že se jedná o soubor více ploch velmi různorodého tvaru i rozsahu. V platném územním plánu se jedná o části zastavitelných ploch zvláštních komplexů občanského vybavení, ploch pro dopravní infrastrukturu nebo pro krajinnou zeleň doprovázející dopravní stavby, avšak opět nikde neuvádějí, že některé pozemky jspu stále ve vlastnictví občanů, kteří mají své potřeby, zájmy, právo na pokojný stav a zejména právo vlastnit a svá práva realizovat a uplatňovat. Plocha v MPP je vymezena z důvodu sjednocení charakteru a využití území jako součást rozsáhlé transformační plochy s produkčním využitím a dotváří tak ucelené území pro rozvoj letiště a přidružených provozů. Veřejným zájmem je sjednocení dílčích ploch z důvodu hospodárního využití území a celkového přeuspořádání území.</div> <div>Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.</div>					
2319	MHMPP097AY87	Námitka	MHMPP097AY87	3008747	Jiné
2319	MHMPP097AY87	Námitka	MHMPP097AY87	3008748	Nesouhlas
<div><b>Námitky k Metropolitnímu plánu HI. Města Prahy</b></div> <div>Námitka se týkájí pozemků pare. č. 2850 a 2841/3 v k.ú. Ruzyně Praha 6, které se nachází uvnitř Areálu Letiště Václava Havla</div> <div>Lokalita MPP č. mapového listu 411 / 604 / 2236.</div> <div><b>Námitka k protichůdným údajům v MPP viz. níže</b></div> <div>V MPP se nachází protichůdné údaje jako např.: •900 / Veřejný zájem</div> <div><i>Individuální regulativy nejsou stanoveny.</i></div> <div>proti tomu</div> <div>900 / VEŘEJNÝ ZÁJEM</div> <div>Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury</div> <div>910-610/-/2 Pražský okruh, stavba č. 518 (Ruzyně - Suchdol)</div> <div>910-610/-/20 Komunikační propojení Drnovská - K Letišti</div> <div>910-610/-/30 Komunikační propojení MÚK Hostivice (D6) - Dlouhá Míle</div> <div>910-611/966/1012 Přestavba mimoúrovňové křižovatky Aviatická - D7 (Lipská)</div> <div>910-622/-/4 Tramvajová trať Dědinská - Dlouhá Míle - Terminál 3 - Prague Airport Park</div> <div>910-623/604/1202 Autobusové nádraží Dlouhá Míle</div> <div>910-624/604/1101 Parkoviště P + R - Dlouhá Míle</div> <div>910-630/-/51 Železniční trať Praha - Letiště</div> <div>910-630/-/8 Železniční trať Praha - Kladno</div> <div>910-630/604/1010 Železniční stanice/zastávka Praha-Dlouhá Míle</div> <div>910-630/604/1019 Železniční stanice/zastávka Praha-Letiště Václava Havla</div> <div>910-660/-/1 Nová paralelní dráha (RWY 06R/24L) na Letišti Václava Havla Praha</div>					
<div>•Stejně tak je to i s 600 / Dopravní infrastruktura</div> <div>•<i>Individuální regulativy nejsou stanoveny,</i></div> <div>a jinde v MPP se dozvíme, že tomu tak není.</div> <div><b>Tuto skutečnost považujeme za účelovou a záměrně matoucí, která má, vytvořit zdání, že se v areálu LVH nic podstatného neděje a pak v klidu a tichosti dojde ke schválení všeho potřebného.</b></div> <div>Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.</div>					
2319	MHMPP097AY92	Námitka	MHMPP097AY92	3008551	Jiné

2319	MHMPP097AY92	Námitka	MHMPP097AY92	3008602	Jiné	<p>Požadujeme, aby bylo v rámci projednávání námitek MPP Letišti jako komerčnímu subjektu, který je obchodní korporací podle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech uloženo, aby pro schválení MPP s námi mělo smluvně vypořádané majetkoprávní vztahy.</p> <p><b>Odůvodnění způsoby využití</b></p> <p>Lokalita je vymezena jako zastavitelná produkční. V lokalitě převažují plochy průmyslového, logistického a technického zázemí města. Lokalita je tvořena zejména plochami letiště, neznepevněné plochy s vegetací jsou zde převážně plochami doplňkovými a slouží především k zajištění jeho provozu. Stanovením lokality jako zastavitelné produkční Metropolitní plán respektuje a chrání toto využití s vyšší mírou zátěže území a i s ohledem na polohu lokality ve městě a dostupnost kapacitní infrastruktury zde stanovuje produkční využití.</p> <p><b>Námitka ke způsobu využití.</b></p> <p>z tvrzení, že lokalita je vymezená jako zastavitelná produkční pro průmyslové, logistické a technické zázemí města s vyšší mírou zátěže území a že již dnes je lokalita tvořena zejména plochami Letiště, které slouží především k zajištění jeho provozu, je zřejmé, že i bez schváleného MPP Letiště ve svém rozvoji již dnes dosahuje svého cílového stavu - dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, produkční lokality Letiště Václava Havla se strukturou areálu produkce definovaného MPP.</p>
2319	MHMPP097AYAX	Námitka	MHMPP097AYAX	3008744	Jiné	<p>Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.</p>
2319	MHMPP097AYAX	Námitka	MHMPP097AYAX	3008745	Jiné	<p><b>Námítky k Metropolitnímu plánu hl. Města Prahy</b></p> <p>Námitka se týkájí pozemků pare. č. 2850 a 2841/3 v k.ú. Ruzyně Praha 6, které se nachází uvnitř Areálu Letiště Václava Havla</p> <p>Lokalita MPP č. mapového listu 411 / 604 / 2236.</p> <p>závěr:</p> <p>Jsme lidé dobré vůle a podporujeme pokrok. V zásadě podporujeme i rozvoj Letiště VH i vznik a provoz nové RWY To co si přejeme, je pokojný stav. Přejeme si, aby Magistrát po mnoha desítkách let ukončil naše neustálé sledování Úředních desek s vyvěšenými Oznámeními, Vyhláškami atd. o Letišti, na které musíme písemně reagovat, i když nám na ně nikdy nikdo neodpoví natož, aby naše námítky či prosby vzal v na vědomí, nebo jim dokonce vyhověl. Scházení se se sousedy a soustavné diskuze o Letišti nesnášíme a velice nás obtěžují. Vy máte moc ukončit ty naše neustálé diskuse o tom, jak nás blokují a poškozují, co zase vymysleli, co nám zatajili, jaký pamflet nám předložili, jaké nesmysly nám říkali nebo napsali aby nás uvedli v omyl, a jak Magistrát a Měst. část Praha 6 nezajímáme a jak trvale přehlížejí zájmy a potřeby svých občanů.</p> <p><b>Navrhujeme, aby Mag. HL města Prahy prostřednictvím svých úředníků využil svoje kompetence a moc a v rámci projednávání námitek uložil Letišti VH, Jakožto komerčnímu subjektu, Jež Je obchodní korporací podle zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech, aby před schválením MPP doložilo, že má smluvně vypořádané majetkoprávní vztahy s občany. Jakožto soukromými vlastníky nemovitostí.</b></p> <p>Vyhověním tomuto našemu pragmatickému a logickému požadavku pomůžete Letišti vyřešit a ukončit trvale přehlížené, neřešené a neustále odsouvané problémy soukromých vlastníků, což konečně LVH umožní připojení tohoto zájmového území. Zcelení celého území tak umožní plný rozvoj tohoto území a naplno využít vysokou mírou Jeho potenciálu pro plánovaný rozvoj Letiště Václava Havla.</p>
2320	MHMPP08XNNHN	Připomínka	MHMPP08XNNHN	3008587	Nesouhlas	<p>Tímto podávám připomínku k lokalitě 302 Třebešín, konkrétně k pozemkům parc.č. 1463/1, 1463/9, 1463/22, 1463/23, 1463/24, 1463/25, 1463/26, 1463/28, k.ú. Strašnice.</p> <p>V současně platném územním plánu hl. m. Prahy se označené parcely nacházejí v lokalitě s kódem využití území ZP - zeleň parková. Pozemky přímo navazují na park Jiřího Karena. Místní obyvatelé dlouhodobě ve spolupráci s MČ Praha 10 usilují o rozšíření parku Jiřího* Karena právě o uvedené pozemky. V upraveném návrhu Metropolitního plánu jsou komentované parcely označeny žlutým bodem (rekreační vybavenost). Žádám proto, aby byly uvedené pozemky v Metropolitním plánu určeny pro parkovou plochu (jako v současně platném územním plánu), což umožní plánované dotvoření a rozšíření parku Jiřího Karena.</p>
2321	MHMPP08XNNGS	Připomínka	MHMPP08XNNGS	3008588	Nesouhlas	<p>Tímto podávám připomínku k lokalitě 302 Třebešín, konkrétně k pozemkům parc.č. 1463/1, 1463/9, 1463/22, 1463/23, 1463/24, 1463/25, 1463/26, 1463/28, k.ú. Strašnice.</p> <p>V současně platném územním plánu hl. m. Prahy se označené parcely nacházejí v lokalitě s kódem využití území ZP - zeleň parková. Pozemky přímo navazují na park Jiřího Karena. Místní obyvatelé dlouhodobě ve spolupráci s MČ Praha 10 usilují o rozšíření parku Jiřího* Karena právě o uvedené pozemky. V upraveném návrhu Metropolitního plánu jsou komentované parcely označeny žlutým bodem (rekreační vybavenost). Žádám proto, aby byly uvedené pozemky v Metropolitním plánu určeny pro parkovou plochu (jako v současně platném územním plánu), což umožní plánované dotvoření a rozšíření parku Jiřího Karena.</p>
2322	MHMPP08XNNJD	Připomínka	MHMPP08XNNJD	3008589	Nesouhlas	<p>Tímto podávám připomínku k lokalitě 302 Třebešín, konkrétně k pozemkům parc.č. 1463/1, 1463/9, 1463/22, 1463/23, 1463/24, 1463/25, 1463/26, 1463/28, k.ú. Strašnice.</p> <p>V současně platném územním plánu hl. m. Prahy se označené parcely nacházejí v lokalitě s kódem využití území ZP - zeleň parková. Pozemky přímo navazují na park Jiřího Karena. Místní obyvatelé dlouhodobě ve spolupráci s MČ Praha 10 usilují o rozšíření parku Jiřího* Karena právě o uvedené pozemky. V upraveném návrhu Metropolitního plánu jsou komentované parcely označeny žlutým bodem (rekreační vybavenost). Žádám proto, aby byly uvedené pozemky v Metropolitním plánu určeny pro parkovou plochu (jako v současně platném územním plánu), což umožní plánované dotvoření a rozšíření parku Jiřího Karena.</p>
2323	MHMPP08XNNII	Připomínka	MHMPP08XNNII	3008590	Nesouhlas	<p>Tímto podávám připomínku k lokalitě 302 Třebešín, konkrétně k pozemkům parc.č. 1463/1, 1463/9, 1463/22, 1463/23, 1463/24, 1463/25, 1463/26, 1463/28, k.ú. Strašnice.</p> <p>V současně platném územním plánu hl. m. Prahy se označené parcely nacházejí v lokalitě s kódem využití území ZP - zeleň parková. Pozemky přímo navazují na park Jiřího Karena. Místní obyvatelé dlouhodobě ve spolupráci s MČ Praha 10 usilují o rozšíření parku Jiřího* Karena právě o uvedené pozemky. V upraveném návrhu Metropolitního plánu jsou komentované parcely označeny žlutým bodem (rekreační vybavenost). Žádám proto, aby byly uvedené pozemky v Metropolitním plánu určeny pro parkovou plochu (jako v současně platném územním plánu), což umožní plánované dotvoření a rozšíření parku Jiřího Karena.</p>
2324	MHMPP08YC5XF	Připomínka	MHMPP08YC5XF	3008591	Nesouhlas	<p>Tímto podávám připomínku k lokalitě 302 Třebešín, konkrétně k pozemkům parc.č. 1463/1, 1463/9, 1463/22, 1463/23, 1463/24, 1463/25, 1463/26, 1463/28, k.ú. Strašnice.</p> <p>V současně platném územním plánu hl. m. Prahy se označené parcely nacházejí v lokalitě s kódem využití území ZP - zeleň parková. Pozemky přímo navazují na park Jiřího Karena. Místní obyvatelé dlouhodobě ve spolupráci s MČ Praha 10 usilují o rozšíření parku Jiřího* Karena právě o uvedené pozemky. V upraveném návrhu Metropolitního plánu jsou komentované parcely označeny žlutým bodem (rekreační vybavenost). Žádám proto, aby byly uvedené pozemky v Metropolitním plánu určeny pro parkovou plochu (jako v současně platném územním plánu), což umožní plánované dotvoření a rozšíření parku Jiřího Karena.</p>
2325	MHMPP097OP00	Námitka	MHMPP097OP00	3008568	Nesouhlas	<p><b><u>Námítky k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)</u></b></p> <p><b>I. Obsah námítky</b></p> <p>Podatel nesouhlasí s tím, aby byly jeho pozemky pare. č. 489/1, k. ú. Troja, v lokalitě 894/Nad Trojou, vymezeny jako nezastavitelná rekreační plocha s plánovaným umístěním čtvrťového 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.</p>

## II. Území dotčené námitkou

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

## III. Údaje 2 katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo podatele

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

## IV. Odůvodnění námítky

### a) Stávající stav území a územně plánovací dokumentace

Předmětné pozemky představují rozsáhlé území (cca 30 ha), přičemž jsou výhradně v soukromém vlastnictví fyzických a právnických osob. Současný stav území je **nevyhovující**, neboť velký podíl zelených ploch tvoří neperspektivní, neudržovaná a neproniknutelná zeleň, která vytváří prostor pro černé skládky a poskytuje útočiště pro sociálně nepřizpůsobivé a osoby a s tím spojené společensky nebezpečné jevy.

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

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

obytné zástavby na dotčených pozemcích.

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

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

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

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

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

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

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

#### b) Nerealizovatelnost navrhovaného využití

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

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

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

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

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

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

#### c) Rozpor s cíli a úkoly územního plánování

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

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

potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

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

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

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

#### d) Nepřiměřenost navrhované regulace

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



V. Závěr

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

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

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

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

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

2326	MHMPP097OL9J	Námitka	MHMPP097OL9J	3008567	Nesouhlas
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------

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

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

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

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

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

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

2327	MHMPP08YBMM0	Námitka	MHMPP08YBMM0	3008571	Jiné
------	--------------	---------	--------------	---------	------

2327	MHMPP08YBMM0	Námitka	MHMPP08YBMM0	3008572	Nesouhlas
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------

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

Již v roce 1993 jsme absolvovali jednání na odboru územního rozvoje Praha 5, kde nám byla předložena zastavovací studie pro toto území, ve kterém byla celá plocha zpracována s perspektivou změny využití na čistě obytné území. Z dnešního pohledu to vypadá, jako by nás úřady přes dvacet pět let vodily za nos. V návrhu Metropolitního plánu jsou pouze dva pozemky v daném území vedené jako zastavěné. Skutečnost je zcela jiná. Pouze na čtyřech pozemcích z šestnácti nestála v minulosti žádná stavba. Z důvodu dlouhodobého příslibu změny využití území v duchu předpokladů, které obsahuje současně platný územní plán, čekali i okolní vlastníci na tuto změnu a v průběhu této doby mnoho chat v zahrádkové osadě poničili a zlikvidovali bezdomovci. Tato dlouhodobě velice nepříjemná a neúnosná situace, kdy se vlastníci snažili nějakým způsobem vytlačit bezdomovce a feťáky, aby opakovaně neničili jejich majetek, se i přes spolupráci s policií stala bezvýhodnou a mnozí své úsilí vzdali a na vyhnání bezdomovců a feťáků rezignovali. Pokud si dovedete představit situaci, že za asistence policie (nebo i bez) odejdou bezdomovci z Vaší zahrady a z Vaší chaty a při Vaší každé příští návštěvě druhý den nebo po týdnu jsou bezdomovci v chatě a na pozemku znovu, a tato situace se opakuje víc jak deset!!!! roků, jste totálně znechuceni. Jako jediné řešení se jeví stabilizace území pro bydlení, kdy se v dané lokalitě budete trvale vyskytovat, a nejen o víkendech. Vlastníci stávajících staveb dlouhodobě věřili ve změnu území na stavební pozemek. V minulosti realizované drobné stavby byly neustále poškozovány a vlastníci neměli finanční prostředky na nekonečně opakované opravy a údržbu po zásazích bezdomovců, a to prakticky každý týden, a stále jen čekali na slibovanou změnu. Výsledkem je, že původní stavby jsou dnes zcela zlikvidované, v lepším případě "pouze" zdevastované.

Z předložených dokladů vyplývá, že se zpracovatelé územního plánu danou lokalitou zabývali zcela formálně a okrajově, neseznámili se s ní, a nevypořádali námitky vlastníků pozemků podané při předchozím projednání tohoto územního plánu, resp. Metropolitního plánu. Původně byla celá lokalita, včetně pozemků kolem zahrádkové osady u studánky U Děvína, o přibližně šestinásobné ploše určena jako rezerva pro výstavbu a nikde není zdůvodněno, proč byla celá lokalita převedena do nezastavitelného území. Z návrhu Metropolitního plánu byla plocha určená jako rezerva pro bydlení nepochopitelně vyjmuta z ploch určených pro zastavění, když při nahlížení do návrhu Metropolitního plánu nám nebyly předloženy žádné doklady ani sděleny argumenty, které by zdůvodňovaly nutnost převedení této lokality do trvale nezastavitelných ploch. Jednání pořizovatele územního plánu se nám tak zdá jako svévolné rozhodnutí z vrchnostenské pozice, aniž by skutečně akceptovalo např. reálné důvody a případné překážky v území. Návrh, který poškozuje hodnotu našeho vlastnictví, nevytváří důvěru v rozhodování příslušných orgánů územního plánování, pokud neexistují důvody pro takovou změnu v území. Přístup zpracovatele Metropolitního plánu je v rozporu s informacemi dlouhodobě sdělovanými příslušnými odbory územního plánování v uplynulých letech, když např. Obvodní úřad MČ Praha 5, odbor územního plánu a rozvoje vydal stanovisko ze dne 30.9.1996, č.j. OÚR 553/96-Kr pro pozemek parc.č. 487/7 k.ú. Radlice (tedy jeden ze sousedních pozemků v dané lokalitě), ze kterého je zřejmé, že MČ souhlasí se změnou funkčního využití na "obytné". Dalším důkazem, že správní orgány informovaly některé vlastníky sousedních pozemků v této lokalitě o předpokládaném stavebním využití této lokality, je např. Vyjádření Městské části Praha 5, Odboru územního rozvoje, ze dne 18.4.2001 pod značkou: OUR 240/01-VO pro pozemek parc.č. 488/2 v k.ú. Radlice o předpokladu zařazení tohoto území do "čistě obytného" území.

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

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

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

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

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

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

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

současné platné územně plánovací dokumentaci. Nikde není uvedeno, že by se od tvorby současné platného územního plánu nějakým zásadním způsobem změnilы podmínky v této lokalitě, nebo že by se objevily nějaké nové skutečnosti, na základě kterých by se tato lokalita stala oproti předpokladu stávající platné územní dokumentace nevhodnou pro zastavění. Jako vlastníci pozemků č. parc. 487/1, 487/2, 487/3 a 487/12 v katastrálním území Radlice, zasíláme námitku k návrhu Metropolitního plánu. V návrhu Metropolitního plánu je toto území navrženo jako nezastavitelná lokalita. S tímto návrhem zásadně nesouhlasíme a požadujeme, aby návrh územního plánu navázal na stávající předpoklady platného územního plánu a na dlouhodobě sdělované informace správních orgánů o převedení lokality zahrádek u studánky U Děvína do kategorie zastavitelné území. Požadujeme proto zařadit svoje pozemky v rámci schválení návrhu Metropolitního plánu na funkční využití území s možností zástavby pro bydlení rodinnými domy a přiřadit tyto plochy ke stávající obytné oblasti Konvářka, na kterou zahrádková osada u studánky U Děvína navazuje přes ulici Výmolová.					
2328	MHMPPO8XLM3I	Námitka	MHMPPO8XLM3I	3008575	Jiné
2328	MHMPPO8XLM3I	Námitka	MHMPPO8XLM3I	3008576	Nesouhlas
Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.					
Jsme spoluvlastníci dvou pozemků s p. č. 487/9 a 487/11 v katastrálním území Radlice, v obci Praha. Zmíněné pozemky aktuálně využíváme k rekreačnímu využití. Jako spoluvlastníci předmětných pozemků jsme dle příslušné platné legislativy dotčení předloženým aktuálním návrhem Metropolitního plánu Hlavního města Prahy (MP). S plánovaným návrhem řešení našich pozemků v rámci předloženého návrhu MP nesouhlasíme a podáváme tímto naše námitky:					

- Nesouhlasíme s novým využitím našich pozemků jako nezastavitelné oblasti. Náš nesouhlas jsme vyjádřili již v roce 2018 v rámci prvního zveřejnění návrhu MP (viz Příloha č. 1), zatím bez vyhodnocení. Žádáme změnit charakter celé lokality „Za studánkou“, zejména pozemků s p. č. 487/2 až 487/11 v k.ú. Radlice, obec Praha na zastavitelnou čistě obytnou lokalitu (s kódem OB-B), resp. na zastavitelnou rekreační lokalitu.
  - Navrhované nové využití našich soukromých pozemků je dle našeho názoru v rozporu s jejich dosavadním dlouholetým charakterem, využíváním k aktivní rekreaci a zahradničení s malými domky i v rozporu s původně zvažovanými změnami ÚP Hl. města Prahy.
  - Navrhované nové využití předmětných pozemků tak k.j. snižuje jejich hodnotu, poškozujе nás jako soukromé majitele, přičemž nikdy s ohledem na jejich soukromý charakter, polohu u silnice Výmolová s rodinnými domy, developerským projektem Radlické výhledy a strukturu v bezprostředním okolí nedojde k naplnění parkové, rekreační funkce pro veřejnost, resp. k realizaci metropolitního parku na daných pozemcích. V minulosti i vícero útvarů města plánovalo transformovat lokalitu na obytnou, resp. rekreační oblast s domy - viz několik přiložených písemných stanovisek v čase v Příloze 2.
  - Část dotčených pozemků je již dnes evidována jako zastavěné území, resp. zastavitelné území (min. pozemky s p.č. 487/3 a 487/6 v k.ú. Radlice, obec Praha), a proto považujeme za rozumné a žádoucí minimálně oblast pozemků s p. č. 487/2 až 487/11, k.ú. Radlice scelit jako jedno kompaktní zastavitelné území (zastavitelnou obytnou lokalitu, nebo zastavitelnou rekreační lokalitu), doplnit tak zastavěnou část ulice Výmolová z protilehlé strany a vytvořit tak přirozený postupný přechod do krajiny.
  - O úpravu Vás žádáme i proto, aby bylo možné do lokality zavést více přípojek vody na zavlažování pozemků v lokalitě „Za Studánkou“, protože jediná původní vodovodní přípojka pro celou původní zahradnickou osadu byla úřady (PVK) přiřazena soukromému vlastníkovi pozemku s p.č. 487/5, k.ú. Radlice, obec Praha, resp. ji využívá stavba na sousedním pozemku s p.č. 487/6, k.ú. Radlice, obec Praha a dnes ostatní pozemky nemají legální přístup k vodě.

2329	MHMPXPJ2W2L8	Námitka	MHMPXPJ2W2L8	3008577	Nesouhlas
<ol style="list-style-type: none"><li>Pozemky vlastníka se dle návrhu MP nacházejí v lokalitě č. 967/Prokopské a Dalejské údolí. Cílovým charakterem této lokality je ochrana a posílení nezastavitelné a stabilizované přírodní lokality se strukturou krajiny výrazných údolí. Jedná se o lokalitu <b>vysoce atraktivní z hlediska rekreace a sportu pod širým nebem</b>. Jako jeden z cílů u této lokality je stanoveno posílení rekreační infrastruktury a zajištění odpovídající prostupnosti zejména lesní krajinou. <b>V místech negativně ovlivněných těžbou je nutno dotčené plochy rekultivovat s využitím kombinace umělých zásahů a samovolně probíhajících přírodních procesů.</b> Krajinářsky velmi cenné území krasového charakteru s pestrým reliéfem je výrazně ovlivněno člověkem v důsledku minulé i současné těžby, přírodní význam lesních porostů je často degradován nevhodnou druhovou skladbou. Na plošinách a v mírných svazích je zemědělství provozováno v půdních blocích. V lokalitě se vyskytují četné enklávy zastavěných stavebních pozemků (staré usedlosti a chalupy, bývalé mlýny, zahrádkářské domky a chaty, budovy a zařízení související s těžbou nerostných surovin atd.)</li><li>Pozemky vlastníka jsou z větší části v návrhu MP zahrnuty ve funkčním využití zpevněných ploch a ploch těžby. Vlastník podává tyto námitky v rozsahu všech Pozemků, avšak budoucí rekultivace a návrh odlišného využití se logicky vztahuje zejména na největší část Pozemků vlastníka zahrnutých návrhem MP do zpevněných ploch a ploch těžby. Přestože jsou Pozemky v návrhu MP obecně označeny za nezastavitelné, sám návrh připouští, že se jedná o hodnotné přírodní území, vhodné pro rekreaci a deklaruje v území existenci stávajících staveb. Návrh MP vymezuje v území cíl spočívající v jeho rekultivaci a v posílení rekreační infrastruktury. Vlastník nabyl v minulosti Pozemky do svého vlastnictví právě za účelem dotěžení a jeho následné budoucí rekultivace. Vlastník pro úplnost uvádí, že nemá práva k existujícímu dobývacímu prostoru, který se nachází mj. na Pozemcích, ale zasahuje rovněž i na sousední nemovitosti (pozemky). Vlastník již podniká kroky k pořízení komplexního projektu rekultivace území (Pozemků) s cílem vytvořit z lokality, v minulosti negativně dotčené těžbou, území pro rekreaci, sport, zemědělství a související aktivity, čímž hodlá v nejvyšší možné míře využít jeho potenciál s důrazem na ochranu přírodních hodnot. Vlastník uvádí, že ohledně projektu rekultivace a následného využití území je připraven vstoupit do jednání se zástupci dotčených územních samosprávných celků, přičemž je přístupný kompromisům ve způsobu využití území tak, aby lokalita měla oboustranně akceptovatelnou podobu, byla využívána ke spokojenosti široké veřejnosti za současného respektování jejich přírodních hodnot a s důrazem na ochranu všech veřejných zájmů. Není rovněž bez významu, že vlastník hodlá v rámci projektu rekultivace postupovat ve vzájemné součinnosti s vlastníkem sousedních pozemků, společností Řeporyje Nature s.r.o., která je rovněž vlastníkem existujícího dobývacího prostoru. Vlastník má za to, že jím připravovaný projekt rekultivace Pozemků je plně v souladu s <b>veřejným zájmem</b> reprezentovaným v návrhu MP požadavkem na rekultivaci území a na jeho budoucím využití pro rekreaci, se současným důrazem na zachování přírodních hodnot. <b>Vlastník požaduje zařazení Pozemků do funkčních ploch umožňujících budování staveb souvisejících s volnočasovými aktivitami a s rekreací.</b> V rámci těchto ploch vlastník požaduje, aby návrh MP zakotvil možnost budovat na Pozemcích stavby občanské vybavenosti související s rekreací, objekty pro ubytování (v rámci rekreace), pro zemědělskou činnost typu vinohrad, malá ekofarma, přírodní sportovně- rekreační a naučný areál apod. Vlastník má za to, že navržené využití Pozemků je logické, a to zejména s ohledem na přímou návaznost na zastavěné (a zastavitelné) plochy v jejich těsném sousedství. Umožněním rozvoje lokality ve shora uvedeném smyslu bude rovněž plně využít potenciál přírodní lokality.</li></ol>					
Vlastník tedy požaduje, aby byly Pozemky do budoucna zařazeny do transformačních ploch, neboť tato lokalita územně navazuje na zastavěné a rozvojové plochy. Dále na východ od Pozemků směrem do přírody by plochy volnočasových aktivit a rekreace (jak jsou navrhovány výše) plynule přecházely do volné krajiny.					

**Vlastník touto námitkou navrhuje, aby** Pozemky byly návrhem MP zařazeny do **zastavitelných stavebních transformačních ploch s rekreačním využitím tak**, aby tuto plochu bylo do budoucna možno využít pro realizace staveb pro rekreaci (vč. ubytovacích) a s tím související občanské vybavenosti, volnočasové aktivity, sport, zemědělství (např. v podobě vinohradů, ekofarmy apod.).

2330	MHMPPO8XLQ10	Připomínka	MHMPPO8XLQ10	3008592	Nesouhlas
Tímto podávám připomínku k lokalitě 302 Třebešín, konkrétně k pozemkům parc.č. 1463/1, 1463/9, 1463/22, 1463/23, 1463/24, 1463/25, 1463/26, 1463/28, k.ú. Strašnice. V současné platném územním plánu hl. m. Prahy se označené parcely nacházejí v lokalitě s kódem využití území ZP - zeleň parková. Pozemky přímo navazují na park Jiřího Karena. Místní obyvatelé dlouhodobě ve spolupráci s MČ Praha 10 usilují o rozšíření parku Jiřího* Karena právě o uvedené pozemky. V upraveném návrhu Metropolitního plánu jsou komentované parcely označeny žlutým bodem (rekreační vybavenost). Žádám proto, aby byly uvedené pozemky v Metropolitním plánu určeny pro parkovou plochu (jako v současné platném územním plánu), což umožní plánované dotvoření a rozšíření parku Jiřího Karena.					
2331	MHMPPO97G02H	Námitka	MHMPPO97G02H	3008580	Jiné
2331	MHMPPO97G02H	Námitka	MHMPPO97G02H	3008582	Nesouhlas

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

**II. Území dotčené námitkou**  
Výše uvedené pozemky v k. ú, Troja, které jsou součástí lokality 894/Nad Trojou.

### III. Údaje 2 katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo podatele

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

### IV. Odůvodnění námítky

#### a) Stávající stav území a územně plánovací dokumentace

Předmětné pozemky představují rozsáhlé území (cca 30 ha), přičemž jsou výhradně v soukromém vlastnictví fyzických a právnických osob. Současný stav území je **nevyhovující**, neboť velký podíl zelených ploch tvoří neperspektivní, neudržovaná a neproniknutelná zeleň, která vytváří prostor pro černé skládky a poskytuje útočiště pro sociálně nepřizpůsobivé a osoby a s tím spojené společensky nebezpečné jevy.

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

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

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

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

Studie „**Územní rozvaha Troja — Velká 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 funkcností nefunkčních prvků USES).

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

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

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

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

#### b) Nerealizovatelnost navrhovaného využití

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

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

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

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

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

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

#### c) Rozpor s cíli a úkoly územního plánování

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

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

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

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

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

#### d) Nepřiměřenost navrhované regulace

Podatelé dále připomínají, že v souladu s ustálenou judikaturou správních soudů (srov. rozsudek Nejvyššího správního soudu ze dne 27. 9. 2005, č. j. 1 Ao 1/2005-98) je jedním z kroků algoritmu přezkumu opatření obecné povahy také jeho přiměřenost (proporcionality). 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 podatelů regulace obsažená v návrhu MPP výše uvedený požadavek přiměřenosti **nesplňuje**. Je tomu tak z důvodu, že především vůbec nesplňuje kritérium vhodnosti, neboť **vůbec neumožňuje dosáhnout sledovaného cíle**. Jak bylo totiž uvedeno již výše, navrhované vytvoření čtvrtového parku na pozemcích podatele a celková revitalizace území je zcela nerealizovatelné, tudíž bez součinnosti podatele a dalších soukromých vlastníků zde zamýšlený park nikdy nevznikne. Dále návrh MPP nesplňuje ani kritérium potřebnosti, neboť zamýšlenou rekreační funkci území by bylo možné dosáhnout lépe jiným prostředkem, a to právě prostřednictvím zahrnutí dotčených pozemků do zastavitelného obytného území a vytvoření podmínek pro naplňování rekreační funkce území, realizaci udržované zeleně apod.

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

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

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

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

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

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

Z hlediska urbanistického lze uvést, že rezidenční výstavba vilové čtvrti pomůže propojit enklávu domů na okraji louky Pod Velkou Skálou, zahrádkovou osadu na jihovýchodě území a novou

výstavbou Velká Skála na severu území. Tato výstavba **ucelí charakter území a propojí novými cestami v současnosti oddělené urbánní fragmenty**.

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

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

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

V. Závěr

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

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

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

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

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

Podání společně uplatňuje 5 fyzických osob - viz detail podání.

Jako vlastníci pozemků v k.ú. Pitkovice 773417 č.parc.;  
101/1 o výměře 139 m2, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, LV 2540  
101/2 o výměře 422 m2, druh pozemku ostatní plocha, LV 2540  
102/1 o výměře 452 m2, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, LV 2540  
102/2 o výměře 1249 m2, druh pozemku zahrada, LV 2540  
72 o výměře 371 m2, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, LV 516  
73 o výměře 55 m2, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, LV 516  
74 o výměře 780 m2, druh pozemku zahrada, LV 516  
97 o výměře 223 m2, druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, LV 1171  
98/1 o výměře 635 m2, druh pozemku zahrada, LV 1171  
které jsou v Metropolitním plánu dotčeny a ovlivněny návrhem obvodové komunikace tvořící obchvat starých Pitkovic, spojující komunikace K Dálnici a Žampionová, označené v návrhu Metropolitního plánu jako stavba 610 / - / 63  
NAMÍTÁME:  
Navržená komunikace je místního charakteru, její vybudování nemá širší dopad na lokalitu a neřeší místo, které je svou dopravní zátěží kritické. Řeší pouze rozdělení současné dopravy v daném úseku do dvou jednosměrných větví, nemá vliv na spádové dopravní toky v místě.  
Naopak realizací navržené komunikace dojde ke zvýšené hlukové zátěži dalších obydlených lokalit v obci, které dosud nejsou hlukem dotčeny, aniž by se snížilo zatížení hlukem v místě stávající komunikace.  
Pro dodržení Pražských stavebních předpisů by bylo potřeba společně s novou komunikací realizovat i protihluková opatření pro ochranu trasy vedení komunikace v blízkosti našich pozemků určených a využívaných k bydlení, což by značně prodražilo stavbu s nízkou efektivností vynaložených prostředků.  
Společně s realizací navržené komunikace by vzniklo i nové ochranné pásmo této komunikace, které se dotkne našich pozemků a omezí naše soukromé vlastnictví. Ke vzniku tohoto ochranného pásma jako vlastníci pozemků NEDÁME souhlas.  
POŽADUJEME  
Navrženou stavbu komunikace spojující ulice K Dálnici a Žampionová, Praha 10 - Pitkovice, označenou jako stavba 610 / - / 63 zcela vyjmout z Metropolitního plánu.

Zdůvodnění;

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

Tímto podávám připomínku k lokalitě 302 Třebešín, konkrétně k pozemkům parc.č. 1463/1, 1463/9, 1463/22, 1463/23, 1463/24, 1463/25, 1463/26, 1463/28, k.ú. Strašnice.  
V současně platném územním plánu hl. m. Prahy se označené parcely nacházejí v lokalitě s kódem využití území ZP - zeleň parková. Pozemky přímo navazují na park Jiřího Karena. Místní obyvatelé dlouhodobě ve spolupráci s MČ Praha 10 usilují o rozšíření parku Jiřího\* Karena právě o uvedené pozemky. V upraveném návrhu Metropolitního plánu jsou komentované parcely označeny žlutým bodem (rekreační vybavenost). Žádám proto, aby byly uvedené pozemky v Metropolitním plánu určeny pro parkovou plochu (jako v současně platném územním plánu), což umožní plánované dotvoření a rozšíření parku Jiřího Karena.

Uliční propojení dvou bodů v transformační ploše 413/251/2164

Požadujeme zakreslit uliční propojení dvou bodů v transformační ploše 413/251/2164  
V severní části plochy existuje dopravní prověření obslužné ulice pro zástavbu rodinnými domy při okraji Barrandovského okružního parku. Vedení komunikace je projednáno s odborem dopravy na Městské části Praha 5 a s vedením Městské části Praha - Slivenec. Vlastníci dotčených pozemků s navrhovaným propojením souhlasí, když je definováno i služebností cesty dle geometrického plánu č. 2175-4/2013.

Tímto podávám připomínku k lokalitě 302 Třebešín, konkrétně k pozemkům parc.č. 1463/1, 1463/9, 1463/22, 1463/23, 1463/24, 1463/25, 1463/26, 1463/28, k.ú. Strašnice.  
V současně platném územním plánu hl. m. Prahy se označené parcely nacházejí v lokalitě s kódem využití území ZP - zeleň parková. Pozemky přímo navazují na park Jiřího Karena. Místní obyvatelé dlouhodobě ve spolupráci s MČ Praha 10 usilují o rozšíření parku Jiřího\* Karena právě o uvedené pozemky. V upraveném návrhu Metropolitního plánu jsou komentované parcely označeny žlutým bodem (rekreační vybavenost). Žádám proto, aby byly uvedené pozemky v Metropolitním plánu určeny pro parkovou plochu (jako v současně platném územním plánu), což umožní plánované dotvoření a rozšíření parku Jiřího Karena.

2336	MHMPXPIXCYWL	Námitka	MHMPXPIXCYWL	3009192	Jiné
2336	MHMPXPIXCYWL	Námitka	MHMPXPIXCYWL	3009193	Nesouhlas

Účastník zastupuje 1 fyzickou osobu - viz detail podání.

I.  
Stav věci

Podatel těchto námitek je vlastníkem pozemků parc. č. 696/1, 699/2, 700/1, 700/8, 701/4, 1040/1, 1040/2 v k.ú. Kunratice a obci hl.m. Praha (dále jen „**Pozemky**“).

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

II.  
Vymezení dotčeného území

Ve vztahu ke konkrétním námitkám je dotčeným územím lokalita 266 Kunratice a katastrální území uvedené v části I. Ve vztahu k obecnému přesahu námitek je dotčeným územím celé území hl.m. Prahy.

III.  
Popis

Pozemky jsou součástí zastavitelné obytné lokality 266 Kunratice. Cílový charakter lokality je definován cit: „*Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Kunratice se strukturou vesnickou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita Kunratice je vymezena jako lokalita s původní vesnickou strukturou. V lokalitě je nutné chránit dochovaný charakter jádra původního historického sídla. Cílem navržených regulativu je zachování prostorového uspořádání, posílení historického jádra vesnice kolem dnešního Kostelního náměstí, obklopeného rodinnými domy, ve vymezených transformačních a rozvojových plochách doplnění zástavby a doplnění chybějící rekreační vybavenosti.*“

Jedná se o zastavitelné pozemky s vesnickou strukturou, bytné využít. Pozemky jsou součástí stabilizované lokality, ve stabilizované ploše.

Pro pozemky je stanovena výšková hladina jako ustálená, rozmezí podlažnosti na západní straně pozemků 3, na východní 2.

IV.  
Námitky

Námitka č. 1:

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

Vlastník připravuje na Pozemcích stavební záměr výstavby rodinných domů o dvou nadzemních podlažích a třetím ustupujícím na méně než 50% výměry nižších podlaží.

Pro realizaci celého záměru byla uzavřena kontribuční smlouva - Rámcová smlouva o spolupráci ze dne 20.10.2021, mezi vlastníkem a městskou částí Praha – Kunratice. **Samospráva městské části se stavebním záměrem vlastníka souhlasí.** Stavební záměr vyžaduje z části změnu platného územního plánu, a to koeficientu zástavby pro plochu SV z kódu A na C.

Důkazy:  
- Rámcová smlouva o spolupráci ze dne 20.10.2021  
- Studie

Podle čl. 93 odst. 4 návrhu MP cit: „*Ve stavebních blocích nebo jejich částech, ve kterých jsou vymezeny zahrady, je nutné zachovat charakter území určený dominantním podílem zahrad. Konkrétní grafické vymezení ploch zahrad a jejich hranic je informativní.*“

**Není vůbec zřejmé, jak bude v praxi vykládán pojem „dominantní podíl“ a z čeho se tento nejasný pojem bude počítat.**

Podle čl. 89 odst. 1 návrhu MP cit: „*Ve stavebním bloku je možné umisťovat nové a měnit stávající budovy za podmínek, které cílový charakter lokality nevylučuje, a s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8.*“

**Není vůbec zřejmé, jak bude v praxi vykládán pojem „které cílový charakter lokality nevylučuje, a s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8.“**

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

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

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

budoucích. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, 4 kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Dotčený vlastník proto požaduje přepracování návrhu územního plánu, stanovení jasných a předvídatelných pravidel zejména míry využití k zastavění.**

**Námítka č. 2:**

**Z návrhu MP nelze seznat míru využití Pozemků k zastavění. Návrh MP je nepřezkoumatelný a neproporcionální. Požadují stanovit jasný koeficient zastavění, pravidla pro započítávání zpevněných ploch a vedlejších staveb tak, aby vlastník nebyl vystaven nepřiměřené míře správního uvážení.**  
Tato námitka je v přímé návaznosti na námitku č. 1.

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

Podle § 22 odst. 1 a 3 cit:

(1) Stavby se umísťují **v souladu s uliční čarou a typem bloku** podle § 12. Nejsou-li tyto vymezeny územním nebo regulačním plánem, platí, že:  
a) v území, kde jsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie nebo z existujících veřejných prostranství, s přihlédnutím k vyznačení uličních



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

(3) Stavby se umísťují **v souladu se stavební čarou** podle § 21. Není-li vymezena územním nebo regulačním plánem, platí, že:  
a) ve stabilizovaném území se stavební čára odvozuje z územní studie nebo z převažujícího charakteru zástavby a jejího vztahu k veřejným prostranstvím; nelze-li stavební čáru jednoznačně odvodit, považuje se za stavební čáru volnou;  
b) v transformačním a rozvojovém území se stavební čára odvozuje z územní studie, popřípadě **se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí**. (zvýrazněno podatelem).

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

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

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

2336 MHMPXPIXCYWL Námitka MHMPXPIXCYWL 3009196 Nesouhlas

**Námitka č. 3:**

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

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

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

Toto vztažení výškové regulace nikoli k plochám (lokalitám) které vycházejí ze skutečných rozhraní v území, ale k mechanicky vytyčené čtvercové síti, vytváří řadu situací, kdy jeden pozemek leží ve dvou čtvercích s různou výškou. Návrh MP sice uvádí určitá pravidla pro hraniční území, nicméně ta mají svá úskalí (viz níže).

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

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

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

2336 MHMPXPIXCYWL Námitka MHMPXPIXCYWL 3009198 Nesouhlas

**Námitka č. 4:**

**Požadují navýšení výškové regulace na všech pozemcích parc.č. 696/1, 699/2, 700/1, 700/8, 701/4, 1040/1, 1040/2 v k.ú. Kunratice na výškovou hladinu 4.**  
Bez ohledu na námitku č. 3, v souladu s námitkami č. 1 a 2, požadují úpravu výškové regulace, jak v námitce uvedeno. Výšková hladina 2 na předmětných pozemcích je neproporcionální a neodůvodněná. Důvodem je možnost realizace stavebního záměru vlastníka, popsaneého v odůvodnění námitky č. 1.

Výška zde bez jakéhokoliv věcného zdůvodnění (viz výše) byla stanovena bez ohledu na sousední nemovitosti, Okolní objekty mají vyšší podlažnost.

Navržená výšková hladina je v rozporu se záměrem, připravovaným vlastníkem a odsouhlaseným městskou částí, viz Rámcová smlouva o spolupráci ze dne 20.10.2021

2336 MHMPXPIXCYWL Námitka MHMPXPIXCYWL 3009199 Nesouhlas

**Námitka č. 5:**

**Požadují vložení uličního propojení pevnou trasou (příčná ulice) dle studie stavebního záměru vlastníka na Pozemcích tak, aby byl tento záměr umožněn a dopravně řádně obsloužen v souladu s čl. 80 a 120 návrhu MP.**  
Z důvodu nejasné regulace dané návrhem MP (viz výše námitky č. 1 až 4) požadují, aby územní plán „napevno“ stanovil uliční propojení pevnou trasou (příčná ulice) dle studie stavebního záměru vlastníka na Pozemcích tak, aby byl tento záměr umožněn a dopravně řádně obsloužen v souladu s čl. 80 a 120 návrhu MP.

2336 MHMPXPIXCYZ6 Námitka MHMPXPIXCYZ6 3009017 Jiné

Účastník zastupuje 1 právnickou osobu - viz detail podání.

2336 MHMPXPIXCYZ6 Námitka MHMPXPIXCYZ6 3009019 Nesouhlas

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

**II.  
Vymezení dotčeného území**

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

III.

Popis

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

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

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

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

IV.

Námitky

Námitka č. 1

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

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

Důkazy:

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

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

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

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

Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona cit: „(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve **vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území** a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.  
(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem **dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území**. Za tím účelem sleduje **společenský a hospodářský potenciál rozvoje**.“ (zvýrazněno dotčenými vlastníky).

Návrh územního plánu je **v rozporu s požadavkem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 a s úkolem územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) stavebního zákona**.

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

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

Námitka č. 2:

2336	MHMPXPIXYZ6	Námitka	MHMPXPIXYZ6	3009022	Nesouhlas
------	-------------	---------	-------------	---------	-----------

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Podle § 22 odst. 1 a 3 cit:

- 1) Stavby se umísťují v souladu s uliční čarou a typem bloku podle § 12. Nejsou-li tyto vymezeny územním nebo regulačním plánem, platí, že:
  - a) v území, kde jsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie nebo z existujících veřejných prostranství, s přihlédnutím k vyznačení uličních prostranství v územně analytických podkladech; b)
  - b) v území, kde nejsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie, popřípadě se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.**
- 3) Stavby se umísťují **v souladu se stavební čarou** podle § 21. Není-li vymezena územním nebo regulačním plánem, platí, že:
  - a) ve stabilizovaném území se stavební čára odvozuje z územní studie nebo z převažujícího charakteru zástavby a jejího vztahu k veřejným prostranstvím; nelze-li stavební čáru jednoznačně odvodit, považuje se za stavební čáru volnou;
  - b) v transformačním a rozvojovém území se stavební čára odvozuje z územní studie, popřípadě se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.** (zvýrazněno podatelem).

Návrh MP nepodmiňuje rozvoj žádného území zpracováním územní studie. **Klíčová kritéria pro velikost stavebního bloku a tedy vypočtení koeficientu zastavění stavebního bloku by tedy měla být určena až v rámci dokumentace pro vydání územního rozhodnutí. Je nepřijatelné, aby tato otázka byla postoupena k řešení do realizační fáze územního plánování, tj. až do rozhodování o konkrétních stavebních záměrech.** Mimochodem, dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí navrhuje investor, řízení o umístění stavby je řízením návrhovým.

Není tak možné v územním plánování kalkulovat předpokládaný počet uživatelů území a z něj vyplývající potřebné kapacity technické a dopravní infrastruktury, občanského vybavení a veřejných prostranství.

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

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

S ohledem na výše uvedené požadují, aby územní plán „napevno“ stanovil uliční propojení pevnou trasou (čl. 82 návrhu) příčné komunikace na ulici hlavní dle koordinační studie DUR stavební záměr STAVBA BYTOVÉHO DOMU „REZIDENCE VÍDEŇSKÁ“.

Důkazy:  
- Koordinační studie DUR Projektová dokumentace

**Námítka č. 3:**

**Požadují upravit prvky parametrické regulace takto:**

- Minimální podíl uličních prostranství UPmin: 25% 20%
- Minimální podíl městských parku PPmin: 10% nestanovuje se
- Maximální podíl veřejných prostranství VPmax: 50% 40%
- Minimální podíl občanské vybavenosti OVmin: 5% nestanovuje se
- Koeficient zastavení stavebního bloku ZB: o ZBM: 65% (pro malé bloky do 2 000 m2 včetně)
- ZBS1: 55%
- ZBS: [ZBV + (ZBS1 - ZBV) × (12 000 - plocha bloku) / 10 000] (pro střední bloky nad 2 000 m2 do 12 000 m2 včetně)
- ZBV: 35% (pro velké bloky nad 12 000 m2)
- ZBN: 40% (pro neznámý blok

Bez ohledu na námitku č. 2, v souladu s námitkou č. 1, požadují úpravu parametrické regulace, jak v námitce uvedeno. Důvodem je možnost realizace stavebního záměru vlastníka, popsaneého v odůvodnění námitky č. 1.

**Námítka č. 4:**

**Požadují přepracovat výškovou regulaci v návrhu MP.**

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

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

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

Toto vztažení výškové regulace nikoli k plochám (lokalitám) které vycházejí ze skutečných rozhraní v území, ale k mechanicky vytýčené čtvercové síti, vytváří řadu situací, kdy jeden pozemek leží ve dvou čtvercích s různou výškou. Návrh MP sice uvádí určitá pravidla pro hraniční území, nicméně ta mají svá úskalí (viz níže).

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

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

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

**Námítka č 5:**

Požadují navýšení výškové regulace na všech pozemcích parc.č. 1871, 1872, 2366/34 k.ú. Kunratice na výškovou hladinu 4. Bez ohledu na námitku č. 2, v souladu s námitkou č. 1, požadují úpravu výškové regulace jak v námitce uvedeno. Výšková hladina 2 na předmětných pozemcích je neproporcionální a neodůvodněná. Důvodem je možnost realizace stavebního záměru vlastníka, popsaneého v odůvodnění námitky č. 1.

Výška zde byla mechanicky, bez jakéhokoliv věcného zdůvodnění (viz výše) odvozena od sousedních nemovitostí, které do rozvojového území prakticky vůbec nepatří a jsou urbanistickým excessem – bývalá zemědělská usedlost a menší hala.

Dotčený vlastník zde opětovně zdůrazňuje, že jeho pozemky jsou v zastavitelné obytné rozvojové lokalitě a ploše. Rozvoj bytové funkce je zcela logický, a to z důvodu budování metra D a vzniku stanice metra v dochozí vzdálenosti. Vyšší podlažnost je zde proto urbanisticky vhodná.

Podle čl. 98 odst. 2 písm. b) návrhu MP se v transformačních a rozvojových plochách k výšce stávající zástavby nepřihlíží. Tyto stavby do obytného území nepatří a návrh MP je považuje za nevhodné a k nahrazení bytovou funkcí.					
Podle čl. 44 odst. 5 návrhu MP cit. „Nově založené bloky v transformačních a rozvojových plochách s navrženou heterogenní strukturou je možné zastavovat přiměřeně jako kombinaci různých typů tak, aby podpořily kompozici v širších vztazích bloků v rámci lokality a nejbližšího sousedství, pokud není v KLZ/400 uveden předepsaný typ prostorového uspořádání.					
Paradoxně však stanovená výšková regulace znemožňuje adekvátní míru využití k zastavění, návrh MP je tak vnitřně rozporný a rozporný se zásadou proporcionality.					
2336	MHMPXPIXCYZ6	Námítka	MHMPXPIXCYZ6	3009028	Nesouhlas
<b><u>Námítka č. 6:</u></b>  Požadují posunout koridor 760/-/24 Nadzemní elektrické vedení 400kV napojení elektrické stanice Chodov — návrh o něco jižněji, do nezastavitelného území lokality 934, popřípadě vedení v podzemní trase. Vedení koridoru 760/-/24 Nadzemní elektrické vedení 400kV zasahuje do pozemku parc.č. 2366/34. Takový zásah považuje vlastník za neodůvodněný a neproporcionální. Koridor je možné posunout jižním směrem do nezastavitelného území tak, aby nezasahoval na zastavitelný pozemek vlastníka.  Popřípadě je možné zakotvit do návrhu MP, že bude elektrické vedení v této části v podzemní trase. To by vyžadovalo textovou úpravu čl. 139 odst. 1 písm. b) návrhu MP.  Územní plán je závaznou regulací území, která má zabezpečit jeho trvale udržitelný rozvoj. V zastavitelné obytné rozvojové lokalitě musí být akcentován rozvoj obytné funkce. Je naprosto nekoncepční realizovat v intravilánu hl. města nadzemní vedení, které ve výsledku brání rozvoji obytné lokality. Účastník zastupuje 1 fyzickou osobu - viz detail podání.  <b>I.</b> <b>Stav věci</b> Podatel těchto námitek je vlastníkem pozemků parc. č. 1169/1 a 1169/2 k.ú. Kunratice a obci hl.m. Praha (dále jen „ <b>Pozemky</b> “).  Ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ <b>stavební zákon</b> “) podává tímto dotčený vlastník k veřejnému projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu, dále též jen „návrh územního plánu“ nebo „návrh MP“) tyto <b>n á m í t k y.</b>  <b>II.</b> <b>Vymezení dotčeného území</b> Ve vztahu ke konkrétním námitkám je dotčeným územím lokalita 408 Nad Šeberákem a katastrální území uvedené v části I. Ve vztahu k obecnému přesahu námitek je dotčeným územím celé území hl.m. Prahy.  <b>III.</b> <b>Popis</b> Pozemky jsou součástí zastavitelné obytné lokality 408 Nad Šeberákem. Cílový charakter lokality je definován cit: „ <i>Naplnit potenciál zastavitelné, transformační, obytné lokality Nad Šeberákem se strukturou zahradního města. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita Nad Šeberákem je vymezena jako lokalita zahradního města. Cílem navržených regulativu je určení prostorového uspořádání, rozvíjení prostupné sítě veřejných prostranství, stanovení homogenního výškového uspořádání zástavby a zlepšení napojení na park U Verneráku.</i> “  Jedná se o zastavitelné pozemky se strukturou zahradního města. Pozemky jsou součástí transformační lokality, ve stabilizované ploše.  Pro pozemky je stanovena výšková hladina jako ustálená, rozmezí podlažnosti 2.  <b>IV.</b> <b>Námítky</b>  <b><u>Námítka č. 1:</u></b> <b>Návrh územního plánu je nesrozumitelný a nepřezkoumatelný. Neplní svou zákonnou povinnost zejména pro rozhodování v území a pro praktické použití ze strany uživatelů stanovit jasná, srozumitelná a předvídatelná pravidla.</b> Vlastník připravuje na Pozemcích stavební záměr DŮM V JAHODÁCH, PRAHA KUNRATICE, pro který má již zpracovánu územní studii.  Pro realizaci celého záměru byla uzavřena kontribuční smlouva - Rámcová smlouva o spolupráci ze dne 20.10.2021, mezi vlastníkem a městskou částí Praha – Kunratice. Samospráva městské části se stavebním záměrem vlastníka souhlasí. Stavební záměr vyžaduje z části změnu platného územního plánu, a to koeficientu zástavby pro plochu SV z kódu A na C.  Důkazy: - Rámcová smlouva o spolupráci ze dne 20.10.2021 - Územní studie  Podle čl. 93 odst. 4 návrhu MP cit: „ <i>Ve stavebních blocích nebo jejich částech, ve kterých jsou vymezeny zahrady, je nutné zachovat charakter území určený dominantním podílem zahrad. Konkrétní grafické vymezení ploch zahrad a jejich hranic je informativní.</i> “  <b>Není vůbec zřejmé, jak bude v praxi vykládán pojem „dominantní podíl“ a z čeho se tento nejasný pojem bude počítat.</b>  Podle čl. 89 odst. 1 návrhu MP cit: „Ve stavebním bloku je možné umisťovat nové a měnit stávající budovy za podmínek, které cílový charakter lokality nevylučuje, a s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8.“					

Není vůbec zřejmé, jak bude v praxi vykládán pojem „**teré cílový charakter lokality nevylučuje, a s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8.**“

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

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

Cílem územního plánování je podle § 18 stavebního zákona zejména vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

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

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

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

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

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

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

Nový územní plán hl. m. Prahy obsahuje celou řadu vágních a protichůdných ustanovení, definic a regulativů, včetně odkazů na závaznou regulaci prostřednictvím 5 Pražských stavebních předpisů (vydávaných Radou hl.m. Prahy, nikoliv zastupitelstvem) plovoucích regulativů pro využití ploch (např. čl. 77/4).

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

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

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

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

**Dotčený vlastník proto požaduje přepracování návrhu územního plánu, stanovení jasných a předvídatelných pravidel zejména míry využití k zastavění**

**Námítka č. 2:**  
**Z návrhu MP nelze seznat míru využití Pozemků k zastavění. Návrh MP je nepřezkoumatelný a neproporcionální. Požadují stanovit jasný koeficient zastavění, pravidla pro započítávání zpevněných ploch a vedlejších staveb tak, aby vlastník nebyl vystaven nepřiměřené míře správního uvážení.**  
Tato námitka je v přímé návaznosti na námitku č. 1.

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

Podle § 22 odst. 1 a 3 cit:

*(1) Stavby se umísťují v souladu s uliční čarou a typem bloku podle § 12. Nejsou-li tyto vymezeny územním nebo regulačním plánem, platí, že:*  
*a) v území, kde jsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie nebo z existujících veřejných prostranství, s přihlédnutím k vyznačení uličních prostranství v územně analytických podkladech;*  
*b) v území, kde nejsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie, popřípadě se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.*

*(3) Stavby se umísťují v souladu se stavební čarou podle § 21. Není-li vymezena územním nebo regulačním plánem, platí, že:*  
*a) ve stabilizovaném území se stavební čára odvozuje z územní studie nebo z převažujícího charakteru zástavby a jejího vztahu k veřejným prostranstvím; nelze-li stavební čáru jednoznačně odvodit, považuje se za stavební čáru volnou;*  
*b) v transformačním a rozvojovém území se stavební čára odvozuje z územní studie, popřípadě se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí. (zvýrazněno podatelem).*

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

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

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

**Námítka č. 3:**  
**Navrhují zařazení pozemků do transformační a rozvojové plochy doplňující stávající struktury Skupina [T+R] ploch [415/408/4087]**  
Pozemky sousedí s transformační a rozvojovou plochou doplňující stávající struktury Skupina [T+R] ploch [415/408/4087]. mezi Pozemky a touto plochou je vymezeno uliční prostranství, a to linií. Dotčený vlastník se domnívá, že by Pozemky s ohledem na jejich plánovaný rozvoj měly být součástí této sousedící transformační a rozvojové plochy.

Účastník zastupuje 1 fyzickou osobu - viz detail podání.

**I.**  
**Stav věci**

Podatel těchto námitek je vlastníkem pozemku parc. č. 1061 v k.ú. Kunratice a obci hl.m. Praha (dále jen „**Pozemek**“).

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

**II.**  
**Vymezení dotčeného území**

Ve vztahu ke konkrétním námitkám je dotčeným územím lokalita 266 Kunratice a katastrální území uvedené v části I. Ve vztahu k obecnému přesahu námitek je dotčeným územím celé území hl.m. Prahy.

**III. Popis**

Pozemek jsou součástí zastavitelné obytné lokality 266 Kunratice. Cílový charakter lokality je definován cit: „*Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Kunratice se strukturou vesnickou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita Kunratice je vymezena jako lokalita s původní vesnickou strukturou. V lokalitě je nutné chránit dochovaný charakter jádra původního historického sídla. Cílem navržených regulativu je zachování prostorového uspořádání, posílení historického jádra vesnice kolem dnešního Kostelního náměstí, obklopeného rodinnými domy, ve vymezených transformačních a rozvojových plochách doplnění zástavby a doplnění chybějící rekreační vybavenosti.*“

Jedná se o zastavitelný pozemek s vesnickou strukturou, obytné využít. Pozemek je součástí stabilizované lokality, ve stabilizované ploše.

Pro pozemek je stanovena výšková hladina jako ustálená, rozmezí podlažnosti 2.

**IV.**  
**Námítky**

**Námítka č. 1:**  
**Návrh územního plánu je nesrozumitelný a nepřezkoumatelný. Neplní svou zákonnou povinnost zejména pro rozhodování v území a pro praktické použití ze strany uživatelů stanovit jasná, srozumitelná a předvídatelná pravidla.**  
Vlastník hodlá Pozemek využít k zastavění pro výstavbu rodinného domu.



Podle čl. 93 odst. 4 návrhu MP cit: „*Ve stavebních blocích nebo jejich částech, ve kterých jsou vymezeny zahrady, je nutné zachovat charakter území určený dominantním podílem zahrad. Konkrétní grafické vymezení ploch zahrad a jejich hranic je informativní.*“

Není vůbec zřejmé, jak bude v praxi vykládán pojem „dominantní podíl“ a z čeho se tento nejasný pojem bude počítat.

Podle čl. 89 odst. 1 návrhu MP cit: „*Ve stavebním bloku je možné umisťovat nové a měnit stávající budovy za podmínek, které cílový charakter lokality nevylučuje, a s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8.*“

Není vůbec zřejmé, jak bude v praxi vykládán pojem „které cílový charakter lokality nevylučuje, a s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8.“

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

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

Cílem územního plánování je podle § 18 stavebního zákona zejména vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ohrožoval podmínky života generací budoucích.					
(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem <b>dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.</b> “ (zvýrazněno dotčenými vlastníky).					
Dotčený vlastník proto požaduje přepracování návrhu územního plánu, stanovení jasných a předvídatelných pravidel zejména míry využití k zastavění.					
<b>Námítka č. 2:</b>					
Z návrhu MP nelze seznat míru využití Pozemků k zastavění. Návrh MP je nepřezkoumatelný a neproporcionální. Požaduji stanovit jasný koeficient zastavění, pravidla pro započítávání zpevněných ploch a vedlejších staveb tak, aby vlastník nebyl vystaven nepřiměřené míře správního uvážení. Tato námitka je v přímé návaznosti na námitku č. 1.					
Blokem je podle § 2 písm. b) PSP ucelená část území, tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím a vymezená uliční čarou. Podle § 12 odst. 1 PSP <b>uliční čára</b> vymezuje v zastavitelném území hranici uličních prostranství a bloků. Bloky se rozlišují na stavební, jež jsou určeny převážně k zastavění budovami, a nestavební, jež jsou určeny převážně k nestavebním účelům. Podle čl. 21 PSP způsob zástavby stavebních bloků a prostorový vztah zástavby k veřejným prostranstvím se zpravidla vymezuje stavební čarou. <b>Stavební čára</b> je hranice vymezující v rámci stavebního bloku nepřekročitelnou hranici trvalého zastavění budovami. Stavební čára dále určuje tyto parametry: a) ustoupení zástavby od hranice zastavění, která může nebo nesmí ustupovat; b) rozsah a míru zastavění hranice zastavitelné části bloku, které musí, nesmí, nebo může být souvislé a úplné.					
Podle § 22 odst. 1 a 3 cit: 6					
(1) Stavby se umísťují <b>v souladu s uliční čarou a typem bloku</b> podle § 12. Nejsou-li tyto vymezeny územním nebo regulačním plánem, platí, že: a) v území, kde jsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie nebo z existujících veřejných prostranství, s přihlédnutím k vyznačení uličních prostranství v územně analytických podkladech; b) v území, kde nejsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie, popřípadě <b>se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí</b> .					
(3) Stavby se umísťují <b>v souladu se stavební čarou</b> podle § 21. Není-li vymezena územním nebo regulačním plánem, platí, že: a) ve stabilizovaném území se stavební čára odvozuje z územní studie nebo z převažujícího charakteru zástavby a jejího vztahu k veřejným prostranstvím; nelze-li stavební čáru jednoznačně odvodit, považuje se za stavební čáru volnou; b) v transformačním a rozvojovém území se stavební čára odvozuje z územní studie, popřípadě <b>se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí</b> . (zvýrazněno podatelem).					
Podle čl. 73 odst. 2 návrhu MP je míra využití území k zastavění souhrnně stanovena rozsahem veřejných prostranství, zastavitelností stavebních bloků a výškovou regulací. Rozsah veřejných prostranství může být vymezen, jak výše uvedeno, zcela nejasně bodem nebo linií (viz čl. 80 odst. 2 návrhu MP).					
Zastavitelnost stavebního bloku ve stabilizovaných plochách a malých rozvojových a transformačních plochách navazujících na stávající strukturu (čl. 75 návrhu) se dle čl. 74 odst. 3 návrhu MP určuje vymezením uličních a stavebních čar s přihlédnutím k zastavění ostatních stavebních bloků v lokalitě, které je zpravidla dále upřesněné vymezením dílčích ploch dle čl. 92 až 94. Tento regulativ (vymezení uličních a stavebních čar dle PSP, pojmy „s přihlédnutím“ a „zpravidla“) je zcela nejasný a zakládá nepřiměřenou míru správního uvážení.					
Investor riskuje zpracovávání nákladné podrobné DUR, nebo dokonce dokumentace pro společné řízení, aniž by měl z územního plánu alespoň elementární jistotu, že bude souladný s územním plánem. Bude tak odsouzen podrobnou dokumentaci mnohokrát přepracovávat, podle zcela nevyzpytatelného správního uvážení konkrétního úředníka orgánu územního plánování.					
2336	MHMPXPIXCZ3F	Námítka	MHMPXPIXCZ3F	3010124	Jiné
Účastník zastupuje 1 právnickou osobu - viz detail podání.					
2336	MHMPXPIXCZ3F	Námítka	MHMPXPIXCZ3F	3010125	Nesouhlas
<b>I. Stav věci</b> Podatel těchto námitek je vlastníkem pozemků parc. č. 3288/14, 3288/13, 3313/1 v k.ú. Chodov a obci hl.m. Praha (dále jen „ <b>Pozemky</b> “).					
Ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ <b>stavební zákon</b> “) podává tímto dotčený vlastník k veřejnému projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu, dále též jen „návrh územního plánu“ nebo „návrh MP“) tyto					
<b>n á m í t k y.</b>					
<b>II. Vymezení dotčeného území</b> Ve vztahu ke konkrétním námitkám je dotčeným územím lokalita 549 Sídliště Horní Roztyly a katastrální území uvedené v části I. Ve vztahu k obecnému přesahu námitek je dotčeným územím celé území hl.m. Prahy.					
<b>III. Popis</b> Pozemky jsou součástí zastavitelné obytné lokality 549 Sídliště Horní Roztyly. Cílový charakter lokality je definován cit: „Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Sídliště Horní Roztyly se strukturou modernistickou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita Sídliště Horní Roztyly je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativu je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality, na vymezené transformační ploše doplnění zástavby s ohledem na celkový charakter lokality, doplnění komerční a občanské vybavenosti a dotvoření výškové kompozice lokality v místech určených pro výškovou zástavbu. V lokalitě se nachází řadové rodinné domy, terasový dum, curlingová hala a bloková zástavba panelových domů.“					
Jedná se o zastavitelné pozemky s modernistickou strukturou, obytné využití. Pozemky jsou součástí stabilizované lokality.					
Pozemky jsou součástí lokalitního parku 123/549/3242 Park Horní Roztyly. Pozemek parc.č. 3288/14 je stavebním blokem. Pro Pozemky není stanovena výšková hladina.					

#### IV. Námitky

##### Námitka č. 1:

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

##### Požadují přeformulování čl. 90 návrhu MP dle odůvodnění níže.

Vlastník připravuje na Pozemcích stavební záměr rekonstrukce stávající restaurace skládající se ze 2 nadzemních podlaží a 1 podzemního podlaží. Stávající 1NP s konstrukční výškou 9,55 m je v navrhovaném stavu pouze rozčleněno na dvě podlaží s průměrnou konstrukční výškou 4 m. Podzemní podlaží slouží jako podzemní garáže. Ostatní objekty území jsou doplňkového charakteru k hlavní funkci (restaurace). Návrh zmenšuje stávající zastavěnou plochu restaurace. Zastavěná plocha restaurace je 835 m<sup>2</sup>. Celková HPP nadzemních podlaží je 1 302 m<sup>2</sup>. Půdorysné rozměry budovy jsou 32 x 25 m. Celková výška atiky budovy je 11,6 m. Napojení na dopravní a technickou infrastrukturu bude stávající. V rámci stavby je počítáno i s úpravou přilehlých nezastavěných ploch, opravou povrchů a zapojením nových sadových úprav.

Pozemek jsou velmi dobře přístupné z veřejně přístupné pozemní komunikace a napojeny na stávající síť technické infrastruktury. Záměr vlastníka je popsán ve studii Rekonstrukce zahradní restaurace (5/2022).

Důkazy:

- Studie

Podle čl. 89 odst. 1 návrhu MP cit: „*Ve stavebním bloku je možné umisťovat nové a měnit stávající budovy za podmínek, které cílový charakter lokality nevylučuje, a s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8.*“

**Není vůbec zřejmé, jak bude v praxi vykládán pojem „které cílový charakter lokality nevylučuje, a s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8.“**

Podle čl. 90 odst. 1 návrhu MP cit. „*V plochách městských parků se ojediněle vyskytují enklávy stávajících budov. Dále se v plochách městských parků obvykle vyskytují jiné stavby.*“ Toto je nicneříkající popis, nadto oslabován pojmy „ojediněle“ a „zpravidla“, který ale především do výroku územního plánu vůbec nepatří. Požadují tuto část vypustit.

Podle čl. 90 odst. 2 cit. „*Pro stávající budovy (dle katastru nemovitostí k datu vydání Metropolitního plánu) je přípustné provádět změny dokončených staveb, pokud dojde ke zvětšení RPB max. o 30 % a ke zvýšení budovy maximálně o 1 RNP. Zvětšení RPB je možné pouze v rámci stávajícího zastavěného stavebního pozemku či souboru navzájem sousedících zastavěných stavebních pozemků.*“

**Požadují vypustit větu:** „*Zvětšení RPB je možné pouze v rámci stávajícího zastavěného stavebního pozemku či souboru navzájem sousedících zastavěných stavebních pozemků.*“. Tento regulativ bude znamenat zvyšování staveb i v případech, že by bylo vhodnější jejich plošnější uspořádání.

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

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

Cílem územního plánování je podle § 18 stavebního zákona zejména vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

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

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

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

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, **č.j. 1 Ao 1/2005 – 98** cit: „*Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu 5 opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).*“

Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne dne 21. července 2009 **č.j. 1 Ao 1/2009 – 120** cit: „*Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a*

nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“

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

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

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

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

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

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

**Dotčený vlastník proto požaduje přepracování návrhu územního plánu, stanovení jasných a předvídatelných pravidel zejména míry využití k zastavění.**

**Námítka č. 2:**  
**Z návrhu MP nelze seznat míru využití Pozemků k zastavění. Návrh MP je nepřezkoumatelný a neproporcionální. Požaduji stanovit jasný koeficient zastavění, pravidla pro započítávání zpevněných ploch a vedlejších staveb tak, aby vlastník nebyl vystaven nepřiměřené míře správního uvážení.**  
Tato námitka je v přímé návaznosti na námitku č. 1.

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

Podle § 22 odst. 1 a 3 cit: 6

(1) Stavby se umísťují **v souladu s uliční čarou a typem bloku** podle § 12. Nejsou-li tyto vymezeny územním nebo regulačním plánem, platí, že:  
a) v území, kde jsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie nebo z existujících veřejných prostranství, s přihlédnutím k vyznačení uličních prostranství v územně analytických podkladech;  
b) v území, kde nejsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie, popřípadě **se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.**

(3) Stavby se umísťují **v souladu se stavební čarou** podle § 21. Není-li vymezena územním nebo regulačním plánem, platí, že:  
a) ve stabilizovaném území se stavební čára odvozuje z územní studie nebo z převažujícího charakteru zástavby a jejího vztahu k veřejným prostranstvím; nelze-li stavební čáru jednoznačně odvodit, považuje se za stavební čáru volnou;  
b) v transformačním a rozvojovém území se stavební čára odvozuje z územní studie, popřípadě **se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.** (zvýrazněno podatelem).

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

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

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

**Námítka č. 3:**  
**Požadují přepracovat výškovou regulaci v návrhu MP.**  
Výšková regulace a potenciál je jednou z deseti základních tezí návrhu MP, přičemž teze 7 zní cit: „*Výšková kompozice Prahy, zejména výškových dominant, je podstatnou součástí celkové krajinné, urbánní a architektonické kompozice. b) Metropolitní plán stanovuje kompletní stabilizující výškovou regulaci, která má zamezit vzniku náhodných a neopodstatněných dominant. Návrhem míst vyšší zástavby soustřeďuje energii města do klíčových bodů. V přiměřené vzdálenosti od centra doplňuje kompozici města, aniž by to ohrozilo jeho kulturní hodnoty.*“

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

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

Toto vztažení výškové regulace nikoli k plochám (lokality) které vycházejí ze skutečných rozhraní v území, ale k mechanicky vytýčené čtvercové síti, vytváří řadu situací, kdy jeden pozemek leží ve dvou čtvercích s různou výškou. Návrh MP sice uvádí určitá pravidla pro hraniční území, nicméně ta mají svá úskalí (viz níže).

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

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

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

**Námítka č. 4:**  
**Požadují stanovit výškovou regulaci na pozemcích parc.č. 3288/14, 3288/13, 3313/1 v k.ú. Chodov na výškovou hladinu 2.**  
Bez ohledu na námitku č. 3, v souladu s námitkami č. 1 a 2, požadují stanovení výškové regulace, jak v námitce uvedeno. Bez stanovení výškové regulace zde již absolutně nelze zjistit míru využití pozemku k zastavění.

**Námítka č. 5:**  
**Požadují vymezit k Pozemkům přístupovou komunikaci jako uliční propojení**  
K Pozemkům a stavbě čp. 2298 není návrhem MP vymezena žádná přístupová komunikace. Toto vymezení považuje podatel těchto námitek za vhodné, z důvodu průchodu přístupu lokálními parkem.

**Námítka č. 6:**  
**Požadují snížit výškovou regulaci okolních ploch (zejm. severní transformační plocha, kde je výšková hladina 6 + hladina věží 27, a jižní stabilizované plochy, kde je exces dvou čtverců hladiny 8 a 12.**  
Stanovené hodnoty výškové regulace neodpovídají převažujícímu charakteru území, ale urbanistickému excessu v podobě jedné budovy v daném čtverci. Zásadním problémem vysvětlujícím nesmyslnost některých hodnot a nedopracovanost návrhu MP je odvození výškové regulace z digitálního modelu zástavby a nikoli kvalifikovaným odborným posouzením při průzkumu v terénu, což způsobuje nesmyslně nastavené hodnoty výškové regulace.

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

Výšková hladina 8 a 12 bude znamenat nechtěné navýšení zástavby v okolí, zásah do krajinného rázu, chráněného zákonem č. 114/1992 Sb. a paradoxně též návrhem MP (zde interní rozpor výroku MP), a nepřijatelné zastínění okolních staveb a pozemků.

**Námítka č. 7:**  
**Požadují vypuštění nebo snížení intenzity zástavby (zastavitelnost, výšková hladina, doplnění občanské vybavenosti a veř. prostranství) transformačních ploch 411/076/2082, 411/076/2536 a 411/549/2257.**  
Občanská vybavenost je vedle komerční a rekreační vybavenosti jedním z prvků veřejné vybavenosti. Občanská vybavenost je jednou z veřejných infrastruktur, které zabezpečují základní podmínky fungování a obsluhy města a městských částí. Občanská vybavenost musí v území zajišťovat uspokojení základních vzdělávacích, sociálních, zdravotní a kulturních potřeb. Jedním ze zákonných úkolů územního plánu je navrhnout koncepci veřejné infrastruktury, včetně koncepce občanské vybavenosti.

Podle čl. II.A.1. Zadání MP, který stanoví požadavky na základní koncepci územního plánu, na členění a využití území hl. m. Prahy a na stanovení hlavních cílů rozvoje je pod požadováno:

- pod bodem 2 cit: „Metropolitní plán bude chápán jako aktivní a iniciační nástroj utváření území zejména při rozvoji prostorového uspořádání města. Bude vytvářet zejména vhodný rámec pro rozhodování a bude pracovat s aktivní podporou město rozvíjejících a obohacujících investičních počínů, specificky takových, které posílí charakter města a **doplní deficitní občanskou vybavenost.**“ a
- pod bodem 8 cit: „Metropolitní plán bude dbát ve vymezených zastavitelných částech území na vyváženou a charakteru prostředí odpovídající strukturu zástavby s náležitou kompozicí veřejných prostranství, **na která bude navázáno odpovídající zastoupení občanské vybavenosti.**“ (zvýrazněno podatelem).

Podle čl. II.A.3.3. Zadání MP bude občanská vybavenost jako síť služeb navržena v rozsahu odpovídajícím navrhovanému rozvoji Prahy a vytvářejícím územní podmínky pro postupné zkvalitňování, doplňování a rozšiřování občanské vybavenosti nadmístního (celorepublikového, regionálního, celoměstského) i lokálního významu, a to zejména v oblasti školství, sociálních a zdravotních služeb, vědy a výzkumu, kultury, rekreace (sport, různé formy pobytové i nepobytové rekreace a dalších volnočasových aktivit). Plochy pro umístění občanské vybavenosti budou řešeny buď jako samostatně vymezené lokality, popř. dílčí plochy v lokalitách nebo jako popis v rámci návrhu způsobu využití lokalit. Plochy pro umístění občanské vybavenosti budou ve výkresové dokumentaci zobrazeny dle potřeby jako plochy, linie nebo body / značky.

Tyto požadavky Zadání návrh MP pro transformační plochy 411/076/2082, 411/076/2536 a 411/549/2257 nesplňuje.

Tyto plochy mají neodůvodněně vysokou míru využití k zastavění, a to zejména transformační plocha 411/076/2082, se stanovenou hladinou věží 27. Stanovení hladiny věží 27 je v této části nepřezkoumatelné a věcně neodůvodněné, podle podatele těchto námitek v rozporu s čl. 100 odst. 1 návrhu MP cit. „*Hladina věží je stanovena pro místa s potenciálem doplnění výškových budov, které se podílejí na celkové kompozici Prahy.*“

Stejně tak výšková hladina 15 pro plochu 411/076/2536.

Plocha 411/076/2082 má stanoveny následující parametrické regulativy:					
Minimální podíl uličních prostranství UPmin: 35% Minimální podíl městských parků PPmin: 0% Maximální podíl veřejných prostranství VPmax: 50% Minimální podíl občanské vybavenosti OVmin: 5%					
Plocha 411/076/2536 má stanoveny následující parametrické regulativy:					
Minimální podíl uličních prostranství UPmin: 25% Minimální podíl městských parků PPmin: 0% Maximální podíl veřejných prostranství VPmax : 50% Minimální podíl občanské vybavenosti OVmin: 5%					
Všechny výše citované parametrické regulativy je třeba zvýšit, respektive min. občanskou vybavenost stanovit plošně tak, aby byl vyvážen vztah mezi třemi pilíři trvale udržitelného rozvoje a naplněny požadavky § 18 a 19 stavebního zákona.					
2336	MHMPXPIXCZ4A	Námitka	MHMPXPIXCZ4A	3011534	Jiné
Účastník zastupuje 1 fyzickou osobu - viz detail podání.					
2336	MHMPXPIXCZ4A	Námitka	MHMPXPIXCZ4A	3011540	Jiné
<b>I. Stav věci</b> Podatel těchto námitek je vlastníkem pozemků pare. č. 673/1,673/10 v k. ú. Hlubočepy a obci hl.m. Praha (dále jen „ <b>Pozemky</b> “).					
Ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „ <b>stavební zákon</b> “) podává tímto dotčený vlastník k veřejnému projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu, dále též jen „návrh územního plánu“ nebo „návrh MP“) tyto					
námitky.					
<b>II. Vymezení dotčeného území</b> Ve vztahu ke konkrétním námitkám je dotčeným územím lokalita 346 Starý Barrandov a katastrální území uvedené v části I. Ve vztahu k obecnému přesahu námitek je dotčeným územím celé území hl.m. Prahy.					
<b>III. Popis</b> Pozemky jsou součástí zastavitelné obytné lokality 346 Starý Barrandov. Cílový charakter lokality je definován cit: „Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Starý Barrandov se strukturou zahradního města. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Krajina Českého krasu. Lokalita Starý Barrandov je vymezena jako lokalita zahradního města. Cílem navržených regulativu je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení prostupné sítě veřejných prostranství s osou v Barrandovské ulici, zachování homogenního výškového uspořádání zástavby a zlepšování propojení s parkem Habrová v lokalitě Barrandov - Žvahov.“					
Jedná se o zastavitelné pozemky se strukturou zahradního města, obytné využití. Pozemky jsou součástí stabilizované lokality, ve stabilizované ploše.					
2336	MHMPXPIXCZ4A	Námitka	MHMPXPIXCZ4A	3011542	Nesouhlas
Pro pozemky je stanovena výšková hladina jako ustálená, rozmezí podlažnosti 2.					
<b>IV. Námitky</b>					
<b><u>Námitka č. 1:</u></b> <b>Návrh územního plánu je nesrozumitelný a nepřezkoumatelný. Neplní svou zákonnou povinnost zejména pro rozhodování v území a pro praktické použití ze strany uživatelů stanovit jasná, srozumitelná a předvídatelná pravidla.</b>					
Vlastník připravuje na Pozemcích stavební záměr výstavby rodinného domu Praha, Skalní 9, novostavba vily. Pozemek je dle platného územního plánu zařazen do plochy OB - čistě obytné. Pozemek je velmi dobře přístupný z veřejně přístupné pozemní komunikace a napojený na stávající síť technické infrastruktury.					
Důkazy:					
• Studie Podle čl. 93 odst. 4 návrhu MP cit: „Ve stavebních blocích nebo jejich částech, ve kterých jsou vymezeny zahrady, je nutné zachovat charakter území určený dominantním podílem zahrad. Konkrétní grafické vymezení ploch zahrad a jejich hranic je informativní.“					
Není vůbec zřejmé, jak bude v praxi vykládán pojem „dominantní podíl“ a z čeho se tento nejasný pojem bude počítat.					
Podle čl. 89 odst. 1 návrhu MP cit: „Ve stavebním bloku je možné umisťovat nové a měnit stávající budovy za podmínek, které cílový charakter lokality nevylučuje, a s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8.“					
<b>Není vůbec zřejmé, jak bude v praxi vykládán pojem „které cílový charakter lokality nevylučuje, a s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8.“</b>					

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

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

Cílem územního plánování je podle § 18 stavebního zákona zejména vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dotčený vlastník proto požaduje přepracování návrhu územního plánu, stanovení jasných a předvídatelných pravidel zejména míry využití k zastavění.

**Námítka č. 2:**

**Z návrhu MP nelze seznat míru využití Pozemků k zastavění. Návrh MP je nepřezkoumatelný a neproporcionální. Požaduji stanovit jasný koeficient zastavění, pravidla pro započítávání zpevněných ploch a vedlejších staveb tak, aby vlastník nebyl vystaven nepřiměřené míře správního uvážení.**

Tato námitka je v přímé návaznosti na námitku č. 1.

**Blokem** je podle § 2 písm. b) PSP ucelená část území, tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím a vymezená uliční čarou.



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

Podle § 22 odst. 1 a 3 cit: 6

(1) Stavby se umísťují **v souladu s uliční čarou a typem bloku** podle § 12. Nejsou-li tyto vymezeny územním nebo regulačním plánem, platí, že:  
a) v území, kde jsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie nebo z existujících veřejných prostranství, s přihlédnutím k vyznačení uličních prostranství v územně analytických podkladech;  
b) v území, kde nejsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie, popřípadě **se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí**.

(3) Stavby se umísťují **v souladu se stavební čarou** podle § 21. Není-li vymezena územním nebo regulačním plánem, platí, že:  
a) ve stabilizovaném území se stavební čára odvozuje z územní studie nebo z převažujícího charakteru zástavby a jejího vztahu k veřejným prostranstvím; nelze-li stavební čáru jednoznačně odvodit, považuje se za stavební čáru volnou;  
b) v transformačním a rozvojovém území se stavební čára odvozuje z územní studie, popřípadě **se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí**. (zvýrazněno podatelem).

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

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

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

**Námítka č. 3:**

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

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

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

Toto vztažení výškové regulace nikoli k plochám (lokalitám) které vycházejí ze skutečných rozhraní v území, ale k mechanicky vytýčené čtvercové síti, vytváří řadu situací, kdy jeden pozemek leží ve dvou čtvercích s různou výškou. Návrh MP sice uvádí určitá pravidla pro hraniční území, nicméně ta mají svá úskalí (viz níže).

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

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

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

**Námítka č. 4:**

Požadují navýšení výškové regulace na pozemcích parc.č. 673/1, 673/10 v k. ú. Hlubočepy na výškovou hladinu 4. Bez ohledu na námitku č. 3, v souladu s námitkami č. 1 a 2, požadují úpravu výškové regulace, jak v námitce uvedeno. Výšková hladina 2 na předmětných pozemcích je neproporcionální a neodůvodněná. Důvodem je možnost realizace stavebního záměru vlastníka, popsaneého v odůvodnění námitky č. 1. Pozemky se nacházejí ve svahu, výškové rozmezí 2 nelze efektivně dodržet. Sousední stavby, Skalní 15 a Skalní 19, jsou stavbami se třemi nadzemními podlažími.

Výška zde bez jakéhokoliv věcného zdůvodnění (viz výše) byla stanovena bez ohledu na sousední nemovitosti.

Navržená výšková hladina je v rozporu se záměrem, připravovaným vlastníkem, a racionální úvahou, opřenu o konfiguraci terénu.

**Námítka č. 5:**  
**Požadují zpřesnit koridor 630/-/102 Západní vstup Rychlého spojení — návrh v textové i grafické části**  
Na Pozemky zasahuje návrhový koridor 630/-/102 Západní vstup Rychlého spojení. Z grafické části návrhu MP není z důvodu změti totožných černých čar v hlavním výkresu seznatelné, jak široký je koridor. V důsledku je návrh MP nepřezkoumatelný. Podle podatele námitek se zdá, že koridor vymezený v návrhu MP je širší než koridor v platném územním plánu

2336	MHMPXPIXCZ55	Námítka	MHMPXPIXCZ55	3013549	Jiné	Účastník zastupuje 1 právnickou osobu - viz detail podání.
2336	MHMPXPIXCZ55	Námítka	MHMPXPIXCZ55	3013550	Nesouhlas	<b>I. Stav věci</b> Podatel těchto námitek je vlastníkem pozemků parc. č. 2416/15, 2416/67, 2416/16, 2423/27, 2416/28, 2423/4 v k.ú. Hostivař a obci hl.m. Praha (dále jen „Pozemky“). Ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) podávají tímto dotčení vlastníci k veřejnému projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu, dále též jen „návrh územního plánu“ nebo „návrh MP“) tyto n á m i t k y. <b>II. Vymezení dotčeného území</b> Ve vztahu ke konkrétním námítkám je dotčeným územím lokalita 564 Sídliště Hornoměřcholupská a katastrální území uvedené v části I. Ve vztahu k obecnému přesahu námitek je dotčeným územím celé území hl.m. Prahy. <b>III. Popis</b> Pozemky jsou součástí zastavitelné obytné lokality564 Sídliště Hornoměřcholupská. Cílový charakter lokality je definován cit: „ <i>Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Sídliště Hornoměřcholupská se strukturou modernistickou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita Sídliště Hornoměřcholupská je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativu je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality, na vymezené transformační ploše doplnění zástavby s ohledem na celkový charakter lokality, doplnění komerční a občanské vybavenosti a rozšíření parkových prostranství vytvořením parku u Měřcholupského potoka.</i> “ Všechny Pozemky jsou v návrhu MP zařazeny v ploše park ve volné zástavbě, která vylučuje umístění nových budov (čl. 94 odst. 4 návrhu MP). <b>IV. Námítky</b> <b>Námítka č. 1:</b> <b>Dotčený vlastník požaduje rozšíření stavebního bloku o pozemky parc. č. 2416/15, 2416/67, 2416/16, 2423/27, 2416/28, 2423/4 v k.ú. Hostivař, popřípadě vymezení malé rozvojové plochy navazující na stávající strukturu ve smyslu čl. 75 návrhu MP, nebo rozvojové plochy doplňující stávající struktury ve smyslu čl. 76 návrhu MP na těchto pozemcích.</b>
2336	MHMPXPIXCZ55	Námítka	MHMPXPIXCZ55	3013551	Nesouhlas	<p>Pozemky jsou dle platného územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy jsou Pozemky zařazeny v zastavitelném území v ploše s využitím ZVO – ostatní, v území stabilizovaném, VV – veřejné vybavení, OB – čistě obytné a v nezastavitelném území v ploše s využitím ZMK – zeleň městská a krajinná s územní rezervou pro S4 - ostatní dopravně významné komunikace, DU - urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství.</p> <p>Pozemky jsou vhodné k rozšíření okolního stavebního bloku. Jsou velmi dobře přístupné z veřejně přístupné pozemní komunikace a napojitelné na síť technické infrastruktury. Rozšířením stavebního bloku by došlo k vhodnému <b>zvýšení funkce veřejné vybavenosti</b> a zakomponování do celkové zástavby modernistické funkce.</p> <p>Dotčený vlastník na Pozemcích připravuje <b>stavební záměr novostavby ubytovacího domu</b> při ul. Plukovníka Mráze. Ubytovací dům má 8 nadzemních a 2 podzemní podlaží. Objekt je o zastavěné ploše cca 226,6 m², obdélníkového půdorysu o rozměrech 18,5 x 12,25 m, a výšce atiky ploché střechy +25,0 m od úrovně 1. NP, max. 28,8 m nad úrovní terénu. Podzemní podlaží je o rozměrech 18,5 x 10,25 m. V podzemních podlažích je parkování, výměník, technické zázemí, v nadzemních podlažích jsou ubytovací jednotky, vždy 4 na podlaží. Celkem je navrženo 32 ubytovacích jednotek a 11 parkovacích stání v podzemních podlažích. Dále je navrženo 28 náhradních parkovacích stání na terénu. Součástí záměru je připojení na dopravní a technickou infrastrukturu, nový vjezd z ul. Plukovníka Mráze (na severu) přeložka sdělovacího vedení, nový vodovodní řad (délky 247 m), nové elektro vedení (délky 444 m), vybudování zpevněných ploch, dešťové kanalizace včetně vsaku, terénní a sadové úpravy.</p> <p>Záměr je v souladu s platným územním plánem Prahy. Pro výše uvedený stavební záměr bylo vydáno <b>souhlasné závazné stanovisko orgánu územního plánování</b> ve smyslu § 96b stavebního zákona. Podle něj cit:</p> <p><i>„Z hlediska využití je záměr v souladu s přípustným využitím plochy ZVO, protože se jedná o ubytovací zařízení, včetně komunikací a liniové technické infrastruktury. Garáže jsou podmíněně přípustné. Vzhledem k tomu, že jsou určeny výhradně pro potřeby ubytovacího zařízení, je možné je posoudit jako přípustné.“</i></p> <p>Důkaz:</p> <p>- PD DUR - Hostivař, ubytovací dům, Průvodní zpráva</p> <p>- PD DUR - Hostivař, ubytovací dům, architektonicko stavební řešení</p> <p>- Závazné stanovisko ze dne 26.5.2022, č.j. MHMP 901520/2022</p> <p>Záměr je v souladu s územně analytickými podklady (ÚAP). Dle ÚAP se záměr nachází v obytné lokalitě Hornoměřcholupská, s typickou podlažností 6, max. 14, s modernistickou strukturou. Předložený <b>návrh MP je neproporcionálním a neodůvodněným zásahem do práv vlastníka, který znemožňuje realizaci jeho připravovaného stavebního záměru občanské vybavenosti.</b></p> <p>Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, čj. <b>1 Ao 1/2005 – 98 cit:</b> „<i>Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).</i>“</p> <p>Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne 21. července 2009 sp. zn. <b>1 Ao 1/2009 – 120 cit:</b> <i>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 nejšetřmějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).</i></p> <p>Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona cit: „(1) <b>Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.</b></p> <p>(2) <b>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.</b>“ (zvýrazněno dotčenými vlastníky)</p> <p>Návrh územního plánu je <b>v rozporu s požadavkem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 a s úkolem územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) stavebního zákona.</b></p> <p>Návrh územního plánu nepřiměřeným a neproporcionálním způsobem zasahuje do soukromých zájmů dotčeného vlastníka, vyjádřený jeho dlouhodobým podnikatelským záměrem.</p> <p>Tímto závažným zásahem orgán územního plánování <b>nesplnil svou povinnost koordinovat veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území</b> (§ 18 odst. 3 stavebního zákona). Návrh územního plánu znemožněním záměru <b>porušuje svou povinnost sledovat společenský a hospodářský potenciál rozvoje</b> (§ 18 odst. 2 stavebního zákona).</p>
2336	MHMPXPIXCZ55	Námítka	MHMPXPIXCZ55	3013551	Nesouhlas	<b>Námítka č. 2:</b> <b>Návrh územního plánu je neproporcionální a nepřezkoumatelný. Neplní svou zákonnou povinnost zejména pro rozhodování v území a pro praktické použití ze strany uživatelů stanovit jasná, srozumitelná a předvídatelná pravidla.</b>

rozvoje území a míru využití zastavěného území.					
Úkolem územního plánování podle § 19 stavebního zákona je především stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání a stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství.					
Územní plán je významným zásahem do vlastnických práv a v okamžiku jeho vydání musí být všem účastníkům zřejmé, jak a proč budou jejich vlastnická práva omezena. Zároveň musí být z územního plánu orgánům územního plánování, vlastníkoví, ale i potenciálnímu zájemci, zřejmé, zda a co lze na konkrétním pozemku realizovat. Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, č.j. <b>1 Ao 1/2005 – 98</b> cit: „ <i>1a závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).</i> “					
Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne 21. července 2009 č.j. <b>1 Ao 1/2009 – 120</b> cit: „ <i>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 nejšetmějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).</i> “					
Územní plán jako opatření obecné povahy musí být v souladu se soudní judikaturou ustálenou zásadou proporcionality, zejména proporcionality zásahu do práv vlastníků. <b>Pakliže z textu územního plánu nemůže s ohledem na výše uvedené vlastník zjistit rozsah zásahu pořizovaným územním plánem, ani jaké je možné využití jeho pozemku v rámci konkrétní plochy, je takový územní plán nepřezkoumatelný a neproporcionální.</b>					
Nový územní plán hl. m. Prahy obsahuje celou řadu vágních a protichůdných ustanovení, definic a regulativů, včetně odkazů na závaznou regulaci prostřednictvím Pražských stavebních předpisů (vydávaných Radou hl. m. Prahy, nikoliv zastupitelstvem) plovoucích regulativů pro využití ploch (např. čl. 77/4).					
Návrh MP nereguluje území dostatečně určitým způsobem. Používá příliš velké množství neurčitých a relativizujících pojmů. Územní plán nepovede k jednoznačnému výkladu při řešení konkrétních situací. Navržená regulace je pro všechny adresáty (orgány územního plánování, dotčené osoby, dotčené správní orgány) nepředvídatelná a územní plán tak neplní zákonem dané cíle.					
Návrh územního plánu obsahuje nepřijatelnou míru správního uvážení při následné aplikaci ze strany orgánů územního plánování a stavebních úřadů (nadužíváním pojmu převážně a zpravidla a obdobných relativizujících a výkladově nejasných termínů). To je u takto zásadní regulace se zásahy do vlastnických práv je nepřijatelná a podlamuje základní zásadu veřejného práva, a to zásadu zákonnosti, včetně zásady uplatnění pravomoci pouze k těm účelům, k nimž mu byla zákonem nebo na základě zákona svěřena, a v rozsahu, v jakém mu byla svěřena, při povinnosti zajištění, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu, jakož i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly (ust. § 2 správního řádu).					
Obdobně pak pojem „dominantní“, který návrh MP používá (ve smyslu dominantní podíl, dominantní zastoupení atp.) jako určení poměru, aniž by bylo specifikován význam a návod k výkladu. Může to být vykládáno jako „nadpoloviční podíl“, ale též jako „výrazné nadpoloviční“ apod. To představuje velké aplikační problémy					

2336	MHMPXPICZ55	Námítka	MHMPXPICZ55	3013554	Nesouhlas
<p><b><u>Námítka č. 3:</u></b>  <b>Rozpor mezi textovou a grafickou částí návrhu.</b></p>					

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

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

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

Podle čl. 149, odst. 3 návrhu MP cit: „*Bod představuje umístění a plocha rozlohu stávající občanské vybavenosti, kterou je nutné zachovat. Její přesné umístění je možné měnit, pokud se plocha výrazně neodchýlí od bodového umístění a její minimální rozloha zůstane zachována.*“.

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

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

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

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

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

2336	MHMPXPICZ55	Námítka	MHMPXPICZ55	3013591	Nesouhlas
<p><b><u>Námítka č. 4:</u></b>  <b>Nejasné a nepřesné vymezení lokalit, nejasná regulace pojmem „cílový charakter lokality“.</b></p>					

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

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

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

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

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

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

**směr rozvoje i těchto ploch.**

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

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

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

K jednotlivým navrženým strukturám:

Parametry hybridní struktury - k článku 43:

Regulativ předepisuje pro jednotlivé bloky pasáže a střešní zahrady, dále zakazuje předzahrádky. Struktura je definována tak, že v jednotlivých budovách se vertikálně kombinuje využití (umístění bytovky vedle administrativní budovy bude vykládáno jako rozpor s územním plánem?).

Parametry heterogenní struktury - k článku 44:

Struktura je definována tak, že se využití kombinuje horizontálně v oddělených budovách (komerční parter v bytovém domě bude vykládán jako rozpor s územním plánem?).

Parametry struktury zahradního města - k článku 46:

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

Parametry struktury areálů produkce - k článku 48

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

Parametry struktury areálů vybavenosti - k článku 49

Návrh MP předepisuje vymezení uliční čáry zdí nebo oplocením. Vzhledem k aplikaci v území nedává smysl (např. kampus Dejvice, Pražský hrad), zástavba má zcela odlišný charakter.

Součástí těchto lokalit jsou i běžné parcely pro zástavbu, nepředvídatelné dopady.

Využití rekreačních lokalit - k článku 64

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

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

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

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

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

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

2336	MHMPXPIXCZ55	Námitka	MHMPXPIXCZ55	3013621	Nesouhlas
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------

**Námitka č. 5:**

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

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

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

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

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

2336	MHMPXPIXCZ55	Námitka	MHMPXPIXCZ55	3013708	Nesouhlas
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------

**Námitka č. 6:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<p><b>Specifickým problémem je zakotvení parametrické regulace pro stavební bloky transformačních a rozvojových ploch</b> - viz čl. 96 návrhu MP. Ten stanoví tzv. <b>koeficient zastavění stavebního bloku</b> (ZB). Ten stanoví maximální podíl součtu regulované plochy budovy (RPB) všech budov a plochy stavebního bloku. Určuje se pro vybrané transformační a rozvojové plochy dle čl. 76 a 77 návrhu MP. Bloky se pro potřeby stanovení koeficientu zastavení stavebního bloku rozlišují na malé bloky o ploše do 2 000 m², střední bloky o ploše 2 000 m² – 12 000 m², a c) velké bloky o ploše nad 12 000 m².</p> <p>Hodnoty koeficientu jsou pak stanoveny v čl. 96 odst. 3 návrhu MP v procentech, u středního bloku je použit ne zrovna snadný vzorec výpočtu.</p> <p><b>Základním problémem je neznalost velikosti bloku na počátku projektové přípravy, a tedy naprostá nejistota v regulaci dané návrhem MP.</b> K uchopení tohoto nástroje musí uživatel předně nahlédnout do Pražských stavebních předpisů, neboť ty definují klíčové pojmy blok, uliční čára a stavební čára.</p> <p><b>Blokem</b> je podle § 2 písm. b) PSP ucelená část území, tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím a vymezená uliční čarou. Podle § 12 odst. 1 PSP <b>uliční čára</b> vymezuje v zastavitelném území hranici uličních prostranství a bloků. Bloky se rozlišují na stavební, jež jsou určené převážně k zastavění budovami, a nestavební, jež jsou určené převážně k nestavebním účelům. Podle čl. 21 PSP způsob zástavby stavebních bloků a prostorový vztah zástavby k veřejným prostranstvím se zpravidla vymezuje stavební čarou. <b>Stavební čára</b> je hranice vymezující v rámci stavebního bloku nepřekročitelnou hranici trvalého zastavění budovami. Stavební čára dále určuje tyto parametry: a) ustoupení zástavby od hranice zastavění, která může nebo nesmí ustupovat; b) rozsah a míru zastavění hranice zastavitelné části bloku, které musí, nesmí, nebo může být souvislé a úplné. Podle § 22 odst. 1 a 3 cit:</p> <p>(1) Stavby se umísťují <b>v souladu s uliční čarou a typem bloku</b> podle § 12. <i>Nejsou-li tyto vymezeny územním nebo regulačním plánem, platí, že:</i></p> <p><i>a) v území, kde jsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie nebo z existujících veřejných prostranství, s přihlédnutím k vyznačení uličních prostranství v územně analytických podkladech;</i></p> <p><i>b) v území, kde nejsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie, popřípadě <b>se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.</b></i></p> <p>(3) Stavby se umísťují <b>v souladu se stavební čarou</b> podle § 21. <i>Není-li vymezena územním nebo regulačním plánem, platí, že:</i></p> <p><i>a) ve stabilizovaném území se stavební čára odvozuje z územní studie nebo z převažujícího charakteru zástavby a jejího vztahu k veřejným prostranstvím; nelze-li stavební čáru jednoznačně odvodit, považuje se za stavební čáru volnou;</i></p> <p><i>b) v transformačním a rozvojovém území se stavební čára odvozuje z územní studie, popřípadě <b>se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.</b> (zvýrazněno podatelem).</i></p> <p>Návrh MP nepodmiňuje rozvoj žádného území zpracováním územní studie. <b>Klíčová kritéria pro velikost stavebního bloku, a tedy vypočtení koeficientu zastavění stavebního bloku by tedy měla být určena až v rámci dokumentace pro vydání územního rozhodnutí. Je nepřijatelné, aby tato otázka byla postoupena k řešení do realizační fáze územního plánování, tj. až do rozhodování o konkrétních stavebních záměrech.</b> Mimořádně, dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí navrhuje investor, řízení o umístění stavby je řízením návrhovým. Není tak možné v územním plánování kalkulovat předpokládaný počet uživatelů území a z něj vyplývající potřebné kapacity technické a dopravní infrastruktury, občanského vybavení a veřejných prostranství.</p> <p>Investor tedy riskuje zpracovávání nákladné podrobné DUR, nebo dokonce dokumentace pro společné řízení, <b>aniž by měl z územního plánu alespoň elementární jistotu, že bude souladný s územním plánem. Bude tak odsouzen podrobnou dokumentací mnohokrát přepracovávat, podle zcela nevyzpytatelného správního uvážení konkrétního úředníka orgánu územního plánování.</b></p> <p>V důsledku není efektivně možné kombinovat různé vysoké části budov (např. vyšší hmotu budov s lokálním snížením s ohledem na kvalitu architektonického řešení nebo průnik denního světla do vnitrobloku - efektivně je možné buď držet plnou výšku, nebo přerušit až na úroveň 1. NP. Jakékoli atraktivní architektonické řešení pracující s podlažností (převýšené prostory přes víc podlaží, vzdušná zrcadla schodišť) znamenají ztrátu m² HPP. Investor je sankcionován ztrátou kapacity za vytvoření veřejného průchodu skrz dům. Lodžie znamenají ztrátu kapacity oproti balkonům (metodický návrat o 10 let zpět).</p> <p>Maximální koeficient zastavění bloku je stanoven různě pro definované velikosti bloků. U vybraných typů struktur přitom vzniká „skok“ ve využitelnosti bloku při výměře 2000 m². Při určité velikosti bloku tak dochází k významnému poklesu realizovatelné kapacity.</p> <p>Výše uvedený koncept parametrické regulace považuje podatel těchto námitek za nezákonný. Článek 96 návrhu MP by měl být zcela přepracován nebo opuštěn a mělo by dojít k návratu regulace prostřednictvím koeficientu podlažních ploch, jako je tomu v současném územním plánu. Návrh MP, který transformační a rozvojové plochy reguluje v zásadě pouze prostřednictvím nejasně definovaného koeficientu zastavění stavebního bloku a stejně problematickou výškovou regulací (k tomu viz níže), a prostřednictvím zcela nejasného cílového stavu lokality, nelze považovat za dostatečný a předvídatelný nástroj územního plánování.</p>						
2336	MHMPXPIXCZ55	Námítka	MHMPXPIXCZ55	3013737	Nesouhlas	<p><b><u>Námítka č. 7:</u></b> <b>K článku 92 - Omezující pravidla pro vnitrobloky. Požaduji nahradit formulací, že vnitroblok „může být veřejně nepřístupný“.</b></p>
Vnitroblok je definován jako „zpravidla veřejně nepřístupný“, což absurdně omezuje možnost realizace přístupných vnitrobloků v nové zástavbě.						
2336	MHMPXPIXCZ55	Námítka	MHMPXPIXCZ55	3013744	Nesouhlas	<p><b><u>Námítka č. 8:</u></b> <b>K článku 92 - Omezující pravidla pro vnitrobloky. Ve stabilizovaném území je požadováno při změnách v území „doplňovat nezpevněné plochy“. Požaduji zcela vypustit, případně alespoň omezit pouze na stabilizovanou blokovou strukturu.</b></p>
Nejasné a nebezpečné ustanovení, obvykle nespílitelný požadavek, navíc se týká i bloků s plným zastavěním, a dokonce i hybridní struktury.						
2336	MHMPXPIXCZ55	Námítka	MHMPXPIXCZ55	3013745	Nesouhlas	<p><b><u>Námítka č. 9:</u></b> Z čl. 94 odst. 4 vypustit omezení, že nesmí dojít ke „snížení podílu nezpevněných ploch“.</p>
Návrh MP limituje jakoukoli stavební činnost v parku ve volné zástavbě omezením, že nesmí dojít ke „snížení podílu nezpevněných ploch“. Fakticky omezit jakoukoli činnost znamená kompletní paralýzu celých městských čtvrtí. Dle tohoto ustanovení fakticky není možné umístit jediné nové parkovací stání, přidat odbočovací pruh, zřídit kruhový objezd atp. pokud se tím zabere část nezpevněných ploch, což může snadno zablokovat i výstavbu v sousedních plochách mimo park ve volné zástavbě.						
2336	MHMPXPIXCZ55	Námítka	MHMPXPIXCZ55	3013746	Nesouhlas	<p><b><u>Námítka č. 10:</u></b> <b>V článku 93 upravit definici soukromé zahrady</b></p>
Návrh MP definuje zahrady jako „nezpevněnou část stavebního bloku“, což je nevhodný výklad - součástí zahrady tak, jak je vymezená v MP, jsou logicky i zpevněné plochy (pobytové, přístupy, parkovací stání atp).						
2336	MHMPXPIXCZ55	Námítka	MHMPXPIXCZ55	3013748	Nesouhlas	<p><b><u>Námítka č. 11:</u></b> <b>Vypustit požadavek čl. 165, že pro územní studie musí být použita shodná legenda jako v metropolitním plánu.</b></p>
Návrh MP stanovuje, že pro územní studie (US) musí být použita shodná legenda jako v metropolitním plánu. To je samozřejmě nesmysl, US musí umět potvrdit dohodu v území v podrobnějším měřítku, k čemuž potřebuje různorodé regulativy a prvky legendy.						
2336	MHMPXPIXCZ8Q	Námítka	MHMPXPIXCZ8Q	3013463	Jiné	Účastník zastupuje 1 právnickou osobu - viz detail podání.

2336	MHMPXPIXCZ8Q	Námitka	MHMPXPIXCZ8Q	3013471	Nesouhlas
<p><b>I. Stav věci</b></p> <p>Podatel těchto námitek je vlastníkem pozemků parc. č. 2416/16, 2416/1, 2416/67, 2416/87,2416/15 a 2423/4 v k.ú. Hostivař a obci hl.m. Praha (dále jen „Pozemky“).</p> <p>Ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) podávají tímto dotčení vlastníci k veřejnému projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu, dále též jen „návrh územního plánu“ nebo „návrh MP“) tyto námitky.</p> <p><b>II. Vymezení dotčeného území</b> Ve vztahu ke konkrétním námitkám je dotčeným územím lokalita 564 Sídliště Hornoměřolupská a katastrální území uvedené v části I. Ve vztahu k obecnému přesahu námitek je dotčeným územím celé území hl.m. Prahy.</p> <p><b>III. Popis</b></p> <p>Pozemky jsou součástí zastavitelné obytné lokality564 Sídliště Hornoměřolupská.</p> <p>Cílový charakter lokality je definován cit: „<i>Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Sídliště Hornoměřolupská se strukturou modernistickou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita Sídliště Hornoměřolupská je vymezena jako lokalita s modernistickou strukturou. Cílem navržených regulativu je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení charakteristických prvků, jakými jsou dvě výškové úrovně zástavby a park ve volné zástavbě prostupující stavebními bloky lokality, na vymezené transformační ploše doplnění zástavby s ohledem na celkový charakter lokality, doplnění komerční a občanské vybavenosti a rozšíření parkových prostranství vytvořením parku u Měřolupského potoka.</i>“</p> <p>Všechny Pozemky vyjma pozemku parc.č. 2416/1 v k.ú. Hostivař jsou v návrhu MP zařazeny v ploše park ve volné zástavbě, která vylučuje umístění nových budov (čl. 94 odst. 4 návrhu MP).</p> <p>Pozemek parc.č. 2416/1 v k.ú. Hostivař je součástí stavebního bloku ve stabilizované ploše.</p> <p><b>IV. Námitky</b></p> <p><u>Námitka č. 1:</u></p> <p><b>Dotčený vlastník požaduje rozšíření stavebního bloku o pozemky parc. č. 2416/16, 2416/67, 2416/87,2416/15 a 2423/4 v k.ú. Hostivař, popřípadě vymezení malé rozvojové plochy navazující na stávající strukturu ve smyslu čl. 75 návrhu MP, nebo rozvojové plochy doplňující stávající struktury ve smyslu čl. 76 návrhu MP na těchto pozemcích. Dotčený vlastník souhlasí s tím, aby v takto rozšířeném stavebním bloku byla na všech pozemcích, tj. parc. č. 2416/16, 2416/1, 2416/67, 2416/87,2416/15 a 2423/4 v k.ú. Hostivař, vymezena občanská vybavenost (bodem, popř. plošně).</b></p> <p>Pozemky jsou dle platného územního plánu sídelního útvaru hlavního města Prahy jsou Pozemky zařazeny částečně v zastavitelném území v ploše s využitím VV – veřejné vybavení, částečně v ploše s využitím ZVO – ostatní, částečně v ploše s využitím OB – čistě obytné, částečně v ploše s využitím DU – urbanisticky významné plochy a dopravní spojení, veřejná prostranství a částečně v nezastavitelném území v ploše s využitím ZMK – zeleň městská a krajinná s územní rezervou pro S4 – ostatní dopravně významné komunikace.</p> <p>Pozemky jsou vhodné k rozšíření okolního stavebního bloku. Jsou velmi dobře přístupné z veřejné přístupné pozemní komunikace a napojitelné na síť technické infrastruktury. Rozšířením stavebního bloku by došlo k vhodnému <b>zvýšení funkce občanské vybavenosti v ploše</b> a zakomponování do celkové zástavby modernistické funkce.</p> <p>Dotčený vlastník na Pozemcích <b>připravuje stavební záměr novostavby domu s pečovatelskou službou</b>. Dům s pečovatelskou službou má zastavěnou plochu 889,66 m2, má jedno podzemní podlaží, tři plnohodnotná podlaží a jedno ustoupené podlaží. Objekt je zastřešen plochou střechou s výškou atiky ploché střechy + 13,5 m. Půdorysné rozměry objektu v 1. PP jsou 44,8 x 14,1 m, půdorysné rozměry v 1-3.NP je 64 x 14,1 m a půdorysné rozměry v ustoupeném 4.NP jsou 38,8 x 14,1 m. V objektu se bude nacházet dům s pečovatelskou službou o 47 ubytovacích jednotkách, garáží pro 6 vozidel a 25 parkovacích míst pro vozidla na terénu. Součástí záměru je revitalizace zeleně.</p> <p>Záměr je v souladu s platným územním plánem Prahy, jak vyplývá z územně plánovací informace (ÚPI), o kterou dotčený vlastník žádal. Podle ÚPI cit: „<i>Stavební záměr je v ploše VV v souladu s hlavním využitím této plochy, protože se jedná o sociální služby ve smyslu zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách. Dle dokumentace se jedná o domov pro seniory (dle §34 odst. 1 písm. e zákona č. 108/2006 Sb.). Toto využití musí být v navazující dokumentaci doloženo rovněž nezbytným vybavením, dle §49 odst. 2 zákona č. 108/2006 Sb. o sociálních službách.</i>“</p> <p>Důkaz:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- PD DUR - HOSTIVAŘ, DŮM S PEČOVATELSKOU SLUŽBOU, Průvodní zpráva</li><li>- PD DUR HOSTIVAŘ, DŮM S PEČOVATELSKOU SLUŽBOU, architektonicko stavební řešení</li><li>- Územně plánovací informace ze dne 27.5.2022, č.j. MHMP 903836/2022</li></ul> <p>Záměr je v souladu s územně analytickými podklady (ÚAP). Dle ÚAP se záměr nachází v obytné lokalitě Sídliště Hornoměřolupská s modernistickou strukturou s převládajícím obytným využitím s typickou podlažností 6.</p> <p>Předložený <b>návrh MP je neproporcionálním a neodůvodněným zásahem do práv vlastníka, který znemožňuje realizaci jeho připravovaného stavebního záměru občanské vybavenosti.</b></p> <p>Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, <b>čj. 1 Ao 1/2005 – 98 cit:</b> „<i>Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecnépovahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).</i></p> <p>Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne dne 21. července 2009 sp. zn. <b>1 Ao 1/2009 – 120 cit:</b> <i>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).</i></p> <p>Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona cit: „(1) <b>Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.</b></p> <p>(2) <b>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.</b>“ (zvýrazněno dotčenými vlastníky).</p> <p>Návrh územního plánu je <b>v rozporu s požadavkem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 a s úkolem územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) stavebního zákona.</b></p> <p>Návrh územního plánu nepřiměřeným a neproporcionálním způsobem zasahuje do soukromých zájmů dotčeného vlastníka, vyjádřený jeho dlouhodobým podnikatelským záměrem.</p> <p>Tímto závažným zásahem orgán územního plánování <b>nesplnil svou povinnost koordinovat veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území</b> (§ 18 odst. 3 stavebního zákona). Návrh územního plánu znemožněním záměru <b>porušuje svou povinnost sledovat společenský a hospodářský potenciál rozvoje</b> (§ 18 odst. 2 stavebního zákona).</p> <p>Nadto, připravovaný stavební záměr, jak výše uvedeno, je součástí občanské vybavenosti, protože se jedná o sociální služby ve smyslu zákona č. 108/2006 Sb., o sociálních službách - domov pro seniory (dle §34 odst. 1 písm. e zákona č. 108/2006 Sb.).</p>					
2336	MHMPXPIXCZ8Q	Námitka	MHMPXPIXCZ8Q	3013480	Nesouhlas

**Námitka č. 2:**

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

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

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

Cílem územního plánování je podle § 18 stavebního zákona zejména vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

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



**Územní plán je významným zásahem do vlastnických práv a v okamžiku jeho vydání musí být všem účastníkům zřejmé, jak a proč budou jejich vlastnická práva omezena.** Zároveň musí být z územního plánu orgánům územního plánování, vlastníkovi, ale i potenciálnímu zájemci, zřejmé, zda a co lze na konkrétním pozemku realizovat. Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, **čj. 1 Ao 1/2005 – 98** cit: *„Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).“* Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne dne 21. července 2009 **č.j. 1 Ao 1/2009 – 120** cit: *„Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).“* Územní plán jako opatření obecné povahy musí být v souladu se soudní judikaturou ustálenou zásadou proporcionality, zejména proporcionality zásahu do práv vlastníků.

**Pakliže z textu územního plánu nemůže s ohledem na výše uvedené vlastník zjistit rozsah zásahu pořizovaným územním plánem, ani jaké je možné využití jeho pozemku v rámci konkrétní plochy, je takový územní plán nepřezkoumatelný a neproporcionální.**

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

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

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

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

#### Námítka č. 3:

##### Rozpor mezi textovou a grafickou částí návrhu.

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

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

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

Podle čl. 149, odst. 3 návrhu MP cit: *„Bod představuje umístění a plocha rozlohu stávající občanské vybavenosti, kterou je nutné zachovat. Její přesné umístění je možné měnit, pokud se plocha výrazně neodchýlí od bodového umístění a její minimální rozloha zůstane zachována.“*

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

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

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

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

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

#### Námítka č. 4:

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

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

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

Podle čl. 35 odst. 2 návrhu MP je území lokality regulováno stanovením cílového charakteru lokality. Ten je popsán **v krycích listech jednotlivých lokalit, které jsou závazné**. Cílovým charakterem lokality je soubor čtyř základních vlastností lokality v kombinaci s individuálním popisem a navrženým řešením ploch struktury. Základními vlastnostmi lokality, které spoluurčují cílový charakter lokality, jsou: – zastavitelnost (čl. 38 a 39 návrhu MP), – struktura (čl. 40 až 60 návrhu MP), – využití (čl. 61 až 67 návrhu MP) a – stabilita (čl. 68 až 72 návrhu MP). Zatímco vlastnosti zastavitelnost (zastavitelné / nezastavitelné) a stabilita (stabilizované / transformační / rozvojové) nemusí činit v praxi problémy, struktura a využití ano.

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

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

Samotná grafická část je v tomto zjevně bezradná – hybridní struktura je vymezována i v perifernějších územích, kde nedává přílišný význam, obrovské rozvojové plochy jsou zařazeny do kategorie zahradního města, a v důsledku směřuje k zabírání obrovských ploch

území např. i v blízkosti stanice metra pro čistě individuální bydlení (kde např. i platný UP počítá s kódy pro městskou polyfunkční výstavbu). Výšková regulace pak zcela koliduje s typem struktury, některé rozvojové plochy jsou zařazeny do heterogenní struktury, kde je ovšem předepsána pouze kombinace historických forem zástavby, tedy opět např. zákaz předzahrádek bytů.

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

K jednotlivým navrženým strukturám:

Parametry hybridní struktury - k článku 43: Regulativ předepisuje pro jednotlivé bloky pasáže a střešní zahrady, dále zakazuje předzahrádky. Struktura je definována tak, že v jednotlivých budovách se vertikálně kombinuje využití (umístění bytovky vedle administrativní budovy bude vykládáno jako rozpor s územním plánem?).

Parametry heterogenní struktury - k článku 44: Struktura je definována tak, že se využití kombinuje horizontálně v oddělených budovách (komerční parter v bytovém domě bude vykládán jako rozpor s územním plánem?).



Parametry struktury zahradního města - k článku 46: Je uvedeno, že nezastavěné části bloku jsou soukromými zahradami. Znamená to např., že je v těchto strukturách zakázáno dělat vnitroblokové prostory nebo třeba obslužné uličky k zadním částem zahrad řadových domů?

Parametry struktury areálů produkce - k článku 48: Návrh MP předepisuje vymezení uliční čáry zdí nebo oplocením. To u velké části objektů orientovaných přímo do obslužné ulice nedává vůbec smysl.

Parametry struktury areálů vybavenosti - k článku 49: Návrh MP předepisuje vymezení uliční čáry zdí nebo oplocením. Vzhledem k aplikaci v území nedává smysl (např. kampus Dejvice, Pražský hrad), zástavba má zcela odlišný charakter. Součástí těchto lokalit jsou i běžné parcely pro zástavbu, nepředvídatelné dopady.

Využití rekreačních lokalit - k článku 64: Návrh MP výrazně omezuje jiné využití ploch kromě samotného sportu. Oproti platnému UP se jedná o významné zpřísnění (umožňuje v přiměřené míře navazující komerční využití, stavby pro ubytování apod.).

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

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

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

úzké a může vytvářet zásadní aplikační problémy při rozhodování v území. Slovní popis cílového charakteru lokalit samotných je obecný, mnohdy nicneříkající, bez jakékoliv vazby na lokality další, okolní či vzdálenější.

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

2336	MHMPXPIXCZ8Q	Námitka	MHMPXPIXCZ8Q	3013502	Nesouhlas
<p><b>Námitka č. 5:</b> <b>Z návrhu MP nelze seznat míru využití území k zastavění. Návrh MP je nepřezkoumatelný a neproporcionální.</b> Podle čl. 73 odst. 2 návrhu MP je míra využití území k zastavění souhrnně stanovena rozsahem veřejných prostranství, zastavitelností stavebních bloků a výškovou regulací. Rozsah veřejných prostranství může být vymezen, jak výše uvedeno, zcela nejasně bodem nebo linií (viz čl. 80 odst. 2 návrhu MP). Zastavitelnost stavebního bloku ve stabilizovaných plochách a malých rozvojových a transformačních plochách navazujících na stávající strukturu (čl. 75 návrhu) se dle čl. 74 odst. 3 návrhu MP určuje vymezením uličních a stavebních čar s přihlédnutím k zastavění ostatních stavebních bloků v lokalitě, které je zpravidla dále upřesněné vymezením dílčích ploch dle čl. 92 až 94. Tento regulativ (vymezení uličních a stavebních čar dle PSP, pojmy „s přihlédnutím“ a „zpravidla“) je zcela nejasný a zakládá nepřiměřenou míru správního uvážení. Zastavitelnost stavebních bloků transformačních a rozvojových ploch doplňujících stávající struktury a nových struktur je z určena parametrickým regulativem – k tomu viz níže námitka k parametrické regulaci zastavitelnosti stavebního bloku pro transformační a rozvojové plochy. Výšková regulace – k tomu viz níže námitka k výškové regulaci.</p>					
2336	MHMPXPIXCZ8Q	Námitka	MHMPXPIXCZ8Q	3013510	Nesouhlas

**Námitka č. 6:**  
Požadují zrušit parametrickou regulaci zastavitelnosti stavebního bloku pro transformační a rozvojové plochy (čl. 96 návrhu MP) a parametrického určení budoucího uspořádání zástavby a veřejných prostranství (čl. 77 návrhu MP) a stanovit regulaci prostřednictvím koeficientu podlažních ploch. Návrh MP pracuje s tzv. parametrickým regulativem, kterým je požadavek vyjádřený obecně matematickým vzorcem, indexem nebo jinou hodnotou. Podle jedné ze základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území Prahy zakotvené v čl. 9 návrhu MP jsou pro větší flexibilitu, ale také stabilitu Metropolitního plánu některé plochy definovány pouze parametrickými regulativy, které umožňují různé návrhy podrobného prostorového uspořádán. Podle článku 160 odst. 6 návrhu MP budou veškeré parametrické regulativy při zpracování územních plánů částí Prahy (ÚPČP) převedeny na grafické regulativy. Podle čl. 159 odst. 3 návrhu MP vydání ÚPČP není podmínkou pro rozhodování v území. Do doby účinnosti ÚPČP se rozhoduje podle Metropolitního plánu. Tedy mezi nabytím účinnosti návrhu MP a nabytím účinnosti příslušného ÚPČP vzniká vakuum bez jakékoliv podrobnější regulace. Až do případného přijetí ÚPČP (kterou nelze nijak zaručit) je v plochách s parametrickou regulací pouze tato rozhodující pro rozhodování v území. U parametrické regulace není vůbec zřejmé, kolik z objemu požadovaného množství městských parků, veřejných prostranství, občanské vybavenosti atd. **připadá na konkrétní stavební záměr na konkrétních pozemcích** investora, žádajícího vydání územního rozhodnutí. Utkvělá představa zpracovatele územního plánu, že podrobnější regulace není třeba, ale vše se vyřeší dohodou vlastníků o území, je nefunkční.

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

Silnější investor v území bude nucen převzít na sebe veškeré prvky nechtěné veřejné vybavenosti (občanská vybavenost, městské parky), veřejná prostranství), protože „malí vlastníci“ budou vyčkávat. Koncepce parametrické regulace jim dává nástroj pro vydírání aktivního vlastníka (investora), který bude chtít své pozemky v území rozvíjet, a bez dohody s ostatními (není ani určena forma této dohody) mu nezbude, než všechnu nařízenou parametrickou regulaci (městské parky, občanská vybavenost) vzít na sebe, aby území odblokoval. Parametrická regulace není ani přezkoumatelná. Z čeho vycházejí konkrétní čísla (koeficienty VPmax, Ppmin a UPmin) pro jednotlivé plochy není vůbec zřejmé. Zásadním problémem je návrh i pro rozhodování o koupi pozemku. Před zakoupením pozemku se zpracovává pouze studie proveditelnosti, ve které není reálné postihnout všechny aspekty. Při návrhu dle současného územního plánu je možné v podstatě vždy regulované hrubé podlažní plochy (HPP) vyčerpát. Oproti stávající regulaci za pomoci koeficientu podlažních ploch dle platného územního plánu tedy dochází k významnému snížení předvídatelnosti pro investory. Kromě nich se předvídatelnost z důvodu absolutní nejasnosti kapacit snižuje také pro občany, ale i pro městské části a hl. m. Prahu. Plánování a příprava občanské vybavenosti a veřejné infrastruktury, zejména technické a dopravní, bude věštěním z křišťálové koule.

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

Hodnoty koeficientu jsou pak stanoveny v čl. 96 odst. 3 návrhu MP v procentech, u středního bloku je použit ne zrovna snadný vzorec výpočtu. **Základním problémem je neznalost velikosti bloku na počátku projektové přípravy a tedy naprostá nejistota v regulaci dané návrhem MP.** K uchopení tohoto nástroje musí uživatel předně nahlédnout do Pražských stavebních předpisů, neboť ty definují klíčové pojmy blok, uliční čára a stavební čára.

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

Podle § 22 odst. 1 a 3 cit:  
*(1) Stavby se umísťují v souladu s uliční čarou a typem bloku podle § 12. Nejsou-li tyto vymezeny územním nebo regulačním plánem, platí, že:*  
*a) v území, kde jsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie nebo z existujících veřejných prostranství, s přihlédnutím k vyznačení uličních prostranství v územně analytických podkladech;*  
*b) v území, kde nejsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie, popřípadě se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.*  
*(3) Stavby se umísťují v souladu se stavební čarou podle § 21. Není-li vymezena územním nebo regulačním plánem, platí, že:*  
*a) ve stabilizovaném území se stavební čára odvozuje z územní studie nebo z převažujícího charakteru zástavby a jejího vztahu k veřejným prostranstvím; nelze-li stavební čáru jednoznačně odvodit, považuje se za stavební čáru volnou;*  
*b) v transformačním a rozvojovém území se stavební čára odvozuje z územní studie, popřípadě se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí.* (zvýrazněno podatelem).  
Návrh MP nepodmiňuje rozvoj žádného území zpracováním územní studie. **Klíčová kritéria pro velikost stavebního bloku a tedy vypočtení koeficientu zastavění stavebního bloku by tedy měla být určena až v rámci dokumentace pro vydání územního rozhodnutí. Je nepřijatelné, aby tato otázka byla postoupena k řešení do realizační fáze územního plánování, tj. až do rozhodování o konkrétních stavebních záměrech.** Mimochodem, dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí navrhuje investor, řízení o umístění stavby je řízením návrhovým. Není tak možné v územním plánování kalkulovat předpokládaný počet uživatelů území a z něj vyplývající potřebné kapacity technické a dopravní infrastruktury, občanského vybavení a veřejných prostranství.

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

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

2336	MHMPXPIXCZ8Q	Námitka	MHMPXPIXCZ8Q	3013511	Nesouhlas	<p>oproti balkonům (metodický návrat o 10 let zpět).</p> <p>Maximální koeficient zastavění bloku je stanoven různě pro definované velikosti bloků. U vybraných typů struktur přitom vzniká „skok“ ve využitelnosti bloku při výměře 2000 m2. Při určité velikosti bloku tak dochází k významnému poklesu realizovatelné kapacity.</p> <p>Výše uvedený koncept parametrické regulace považuje podatel těchto námitek za nezákonný. Článek 96 návrhu MP by měl být zcela přepracován nebo opuštěn a mělo by dojít k návratu regulace prostřednictvím koeficientu podlažních ploch, jako je tomu v současném územním plánu. Návrh MP, který transformační a rozvojové plochy reguluje v zásadě pouze prostřednictvím nejasně definovaného koeficientu zastavění stavebního bloku a stejně problematickou výškovou regulací (k tomu viz níže), a prostřednictvím zcela nejasného cílového stavu lokality, nelze považovat za dostatečný a předvídatelný nástroj územního plánování.</p> <p><b><u>Námitka č. 7:</u></b> <b>K článku 92 - Omezující pravidla pro vnitrobloky. Požadují nahradit formulací, že vnitroblok „může být veřejně nepřístupný“.</b></p>
2336	MHMPXPIXCZ8Q	Námitka	MHMPXPIXCZ8Q	3013513	Nesouhlas	<p>Vnitroblok je definován jako „zpravidla veřejné nepřístupný“, což absurdně omezuje možnost realizace přístupných vnitrobloků v nové zástavbě.</p> <p><b><u>Námitka č. 8:</u></b> <b>K článku 92 - Omezující pravidla pro vnitrobloky. Ve stabilizovaném území je požadováno při změnách v území „doplňovat nezpevněné plochy“. Požadují zcela vypustit, případně alespoň omezit pouze na stabilizovanou blokovou strukturu.</b></p>
2336	MHMPXPIXCZ8Q	Námitka	MHMPXPIXCZ8Q	3013515	Nesouhlas	<p>Nejasné a nebezpečné ustanovení, obvykle nesplnitelný požadavek, navíc se týká i bloků s plným zastavěním a dokonce i hybridní struktury.</p> <p><b><u>Námitka č. 9:</u></b> <b>Z čl. 94 odst. 4 vypustit omezení, že nesmí dojít ke „snížení podílu nezpevněných ploch“.</b></p>
2336	MHMPXPIXCZ8Q	Námitka	MHMPXPIXCZ8Q	3013516	Nesouhlas	<p>Návrh MP limituje jakoukoli stavební činnost v parku ve volné zástavbě omezením, že nesmí dojít ke „snížení podílu nezpevněných ploch“. Fakticky omezit jakoukoli činnost znamená kompletní paralýzu celých městských čtvrtí. Dle tohoto ustanovení fakticky není možné umístit jediné nové parkovací stání, přidat odbočovací pruh, zřídit kruhový objezd atp. pokud se tím zabere část nezpevněných ploch, což může snadno zablokovat i výstavbu v sousedních plochách mimo park ve volné zástavbě.</p> <p><b><u>Námitka č. 10:</u></b> <b>V článku 93 upravit definici soukromé zahrady.</b></p>
2336	MHMPXPIXCZ8Q	Námitka	MHMPXPIXCZ8Q	3013521	Nesouhlas	<p>Návrh MP definuje zahrady jako „nezpevněnou část stavebního bloku“, což je nevhodný výklad - součástí zahrady tak, jak je vymezená v MP, jsou logicky i zpevněné plochy (pobytové, přístupy, parkovací stání, atp).</p> <p><b><u>Námitka č. 11:</u></b> <b>Vypustit požadavek čl. 165, že pro územní studie musí být použita shodná legenda jako v metropolitním plánu.</b></p>
2336	MHMPXPIZY5IA	Námitka	MHMPXPIZY5IA	3011556	Jiné	<p>Návrh MP stanovuje, že pro územní studie (US) musí být použita shodná legenda jako v metropolitním plánu. To je samozřejmě nesmysl, US musí umět potvrdit dohodu v území v podrobnějším měřítku, k čemuž potřebuje různorodé regulativy a prvky legendy.</p> <p>Účastník zastupuje 1 fyzickou osobu - viz detail podání.</p>
2336	MHMPXPIZY5IA	Námitka	MHMPXPIZY5IA	3011560	Nesouhlas	<p><b><u>Námítky k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)</u></b></p> <p><b><u>I. Stav věci</u></b></p> <p>Podatel těchto námitek je vlastníkem pozemku parc. č. 137 v k. ú. Vokovice a obci hl. m. Praha (dále jen „<b>Pozemek</b>“).</p> <p>Ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „<b>stavební zákon</b>“) podávají tímto dotčení vlastníci k veřejnému projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu, dále též jen „návrh územního plánu“ nebo „návrh MP“) tyto <b>námítky</b>.</p> <p><b><u>II. Vymezení dotčeného území</u></b></p> <p>Ve vztahu ke konkrétním námitkám je dotčeným územím lokalita 327 Vokovice a katastrální území uvedené v části I. Ve vztahu k obecnému přesahu námitek je dotčeným územím celé území hl. m. Prahy.</p> <p><b><u>III. Popis</u></b></p> <p>Pozemek je součástí zastavitelné obytné lokality 327 Vokovice.</p> <p>Cílový charakter lokality je definován cit: „<i>Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Vokovice se strukturou zahradního města. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita Vokovice je vymezena jako lokalita zahradního města. V lokalitě je nutné chránit dochovaný charakter jádra původního historického sídla v okolí ulice Ke Dvoru. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení prostupné, komponované sítě veřejných prostranství s osou v ulicích Na Lužci a Na Volánové a zachování homogenního výškového uspořádání zástavby, na vymezené transformační ploše doplnění zástavby dle stanovených regulativu, napojení nove vzniklého veřejného prostranství na stávající a posílení napojení na lokalitu krajinného rozhraní Šárka.</i>“</p> <p>Pozemek je dle platného územního plánu zařazen do plochy OB - čistě obytné.</p> <p><b><u>IV. Námítky</u></b></p> <p><b><u>Námitka č. 1:</u></b> <b>Dotčený vlastník požaduje vymezení stavebního bloku na pozemku parc. č. 137 v k. ú. Vokovice.</b></p> <p><b><u>Odůvodnění:</u></b></p> <p>Pozemek je dle platného územního plánu zařazen do plochy OB - čistě obytné. Pozemek je velmi dobře přístupný z veřejně přístupné pozemní komunikace a napojitelný na síť technické infrastruktury. Vymezením stavebního bloku na pozemku by došlo k vhodnému zvýšení obytné funkce v ploše a zakomponování do celkové zástavby lokality zahradního města.</p> <p>Dotčený vlastník na Pozemku připravuje stavební záměr výstavby objektu individuálního bydlení. Je vypracována studie v podrobnosti pro územní řízení a tato studie bude v brzké době podána na stavební úřad Prahy 6.</p> <p>Studie byla posouzena Magistrátem hl. m. Prahy, odborem územního rozvoje, který vydal dne 25. 2. 2022 vyjádření sp. zn. S-MHMP 155894/2022, č.j. MHMP 253956/2022 se závěrem, že: „Předložený záměr novostavby objektu pro individuální bydlení na výše uvedeném pozemku v k. ú. Vokovice, je vzhledem k využití plochy OB přípustný. Předložený záměr lze z hlediska stabilizovaného území akceptovat při zpracování výše uvedeného (doplněno INVICTA: tj. pro navazující řízení doplnit situační výkres se zákresem zpevněných ploch, ploch zeleně, a to s uvedením jednotlivých výměr (zeleň na rostlém terénu, vegetační střechy apod.) a vyřešit oplocení Záměru tak, aby respektovalo současnou uliční čáru lokality).“</p> <p>Důkazy:</p> <p>- studie v podrobnosti pro územní řízení</p> <p>- vyjádření Odboru územního rozvoje MHMP sp. zn. S-MHMP 155894/2022, č.j. MHMP 253956/2022</p> <p>Předložený návrh MP je neproporcionální a neodůvodněným zásahem do práv vlastníka, který znemožňuje realizaci jeho připravovaného stavebního záměru.</p>

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

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

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

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

Návrh územního plánu je **v rozporu s požadavkem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 a s úkolem územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) stavebního zákona.**

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

Přílohy:				
1. Plná moc advokáta				
2. Studie v podrobnosti pro územní řízení				
3. Vyjádření Odboru územního rozvoje MHMP sp. zn. S-MHMP 155894/2022, č.j. MHMP 253956/2022				
2336	MHMPXPIZY5IA	Námítka	MHMPXPIZY5IA	3011563
Nesouhlas				

**Námítka č. 2:**  
**Návrh územního plánu je neproporcionální a nepřezkoumatelný. Neplní svou zákonnou povinnost zejména pro rozhodování v území a pro praktické použití ze strany uživatelů stanovit jasná, srozumitelná a předvídatelná pravidla.**

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

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

Cílem územního plánování je podle § 18 stavebního zákona zejména vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

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

**Územní plán je významným zásahem do vlastnických práv a v okamžiku jeho vydání musí být všem účastníkům zřejmé, jak a proč budou jejich vlastnická práva omezena.** Zároveň musí být z územního plánu orgánům územního plánování, vlastníkovi, ale i potenciálnímu zájemci, zřejmé, zda a co lze na konkrétním pozemku realizovat.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Návrh MP pro zahrady v odstavci čl. 93 odst. 4 stanoví cit: „*Ve stavebních blocích nebo jejich částech, ve kterých jsou vymezeny zahrady, je nutné zachovat charakter území určený dominantním podílem zahrad. Konkrétní grafické vymezení ploch zahrad a jejich hranic je informativní.*“ *Pro park ve volné zástavbě v čl. 94 odst. 3 návrh MP stanoví cit: „Stávající budovy (dle*

*katastru nemovitostí k datu vydání Metropolitního plánu) je možné nahrazovat novými stavbami a provádět změny dokončených staveb při zvětšení maximálně o 20 % RPB na úkor parku ve volné zástavbě."*

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

Podle čl. 149, odst. 3 návrhu MP cit: „*Bod představuje umístění a plocha rozlohu stávající občanské vybavenosti, kterou je nutné zachovat. Její přesné umístění je možné měnit, pokud se plocha výrazně neodchýlí od bodového umístění a její minimální rozloha zůstane zachována.*".

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

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

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

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

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

**Námítka č. 4:**

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

Odůvodnění námítky:

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

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

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

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

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

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

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

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

K jednotlivým navrženým strukturám:

Parametry hybridní struktury - k článku 43:

Regulativ předepisuje pro jednotlivé bloky pasáže a střešní zahrady, dále zakazuje předzahrádky. Struktura je definována tak, že v jednotlivých budovách se vertikálně kombinuje využití (umístění bytovky vedle administrativní budovy bude vykládáno jako rozpor s územním plánem?).

Parametry heterogenní struktury - k článku 44:

Struktura je definována tak, že se využití kombinuje horizontálně v oddělených budovách (komerční parter v bytovém domě bude vykládán jako rozpor s územním plánem?).

Parametry struktury zahradního města - k článku 46:

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

Parametry struktury areálů produkce - k článku 48

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

Parametry struktury areálů vybavenosti - k článku 49

Návrh MP předepisuje vymezení uliční čáry zdí nebo oplocením. Vzhledem k aplikaci v území nedává smysl (např. kampus Dejvice, Pražský hrad), zástavba má zcela odlišný charakter.

Součástí těchto lokalit jsou i běžné parcely pro zástavbu, nepředvídatelné dopady.

Využití rekreačních lokalit - k článku 64

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

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

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

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

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

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

**Námítka č. 5:**

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

Odůvodnění námítky:

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

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

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

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

2336 MHMPXPIZY5IA Námítka MHMPXPIZY5IA 3011566 Nesouhlas

2336 MHMPXPIZY5IA Námítka MHMPXPIZY5IA 3011568 Nesouhlas

**Námítka č. 6:**  
**Požadují zrušit parametrickou regulaci zastavitelnosti stavebního bloku pro transformační a rozvojové plochy (čl. 96 návrhu MP) a parametrického určení budoucího uspořádání zástavby a veřejných prostranství (čl. 77 návrhu MP) a stanovit regulaci prostřednictvím koeficientu podlažních ploch.**

Odůvodnění námítky:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Blokem** je podle § 2 písm. b) PSP ucelená část území, tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím a vymezená uliční čarou. Podle § 12 odst. 1 PSP **uliční čára** vymezuje v zastavitelném území hranici uličních prostranství a bloků. Bloky se rozlišují na stavební, jež jsou určené převážně k zastavění budovami, a nestavební, jež jsou určené převážně k nestavebním účelům. Podle čl. 21 PSP způsob zástavby stavebních bloků a prostorový vztah zástavby k veřejným prostranstvím se zpravidla vymezuje stavební čarou. Stavební čára je hranice vymezující v rámci stavebního bloku nepřekročitelnou hranici trvalého zastavění budovami. **Stavební čára** dále určuje tyto parametry: a) ustoupení zástavby od hranice zastavění, která může nebo nesmí ustupovat; b) rozsah a míru zastavění hranice zastavitelné části bloku, které musí, nesmí, nebo může být souvislé a úplné. Podle § 22 odst. 1 a 3 cit:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Námítka č. 7:**

**Požadují kompletně přepracovat výškovou regulaci v návrhu MP.**

Odůvodnění námítky:

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

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

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

Toto vztažení výškové regulace nikoli k plochám (lokalitám) které vycházejí ze skutečných rozhraní v území, ale k mechanicky vytýčené čtvercové síti, vytváří řadu situací, kdy jeden pozemek leží ve dvou čtvercích s různou výškou. Návrh MP sice uvádí určitá pravidla pro hraniční území, nicméně ta mají svá úskalí (viz níže).

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

Stanovení hodnoty výškové regulace v mnoha stabilizovaných plochách neodpovídá převažujícímu charakteru území, ale urbanistickému excessu v podobě jedné budovy v daném čtverci.

Zásadním problémem vysvětlujícím nesmyslnost některých hodnot a nedopracovanost návrhu MP je odvození výškové regulace z digitálního modelu zástavby a nikoli kvalifikovaným odborným posouzením při průzkumu v terénu, což způsobuje v některých lokalitách nesmyslné nastavené hodnoty výškové regulace.

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

2336	MHMPXPIZY5IA	Námítka	MHMPXPIZY5IA	3011572	Nesouhlas
2336	MHMPXPIZY5IA	Námítka	MHMPXPIZY5IA	3011573	Nesouhlas
2336	MHMPXPIZY5IA	Námítka	MHMPXPIZY5IA	3011574	Nesouhlas
2336	MHMPXPIZY5IA	Námítka	MHMPXPIZY5IA	3011575	Nesouhlas
2336	MHMPXPIZY5IA	Námítka	MHMPXPIZY5IA	3011576	Nesouhlas
2336	MHMPXPJ0LIXD	Námítka	MHMPXPJ0LIXD	3016423	Jiné
2336	MHMPXPJ0LIXD	Námítka	MHMPXPJ0LIXD	3016424	Nesouhlas

Kapacita definovaná výškovou regulací vede k nesmyslným typologickým restrikcím a nesmyslným ztrátám – kapacit – např. výška 2+ ustupující podlaží je na běžnou výstavbu řadových domů moc, na nízkopodlažní bytové domy málo, logické by bylo v území kombinovat 2NP řadovky a 3+1 bytové domy, to ale plán vůbec neumožňuje. Maximální kapacity je možné dosáhnout pouze při naplnění maximální výšky, což bude tlačit investory do zbytečných střetů v území (i zjevně výškově předimenzované stavby bude nezbytné prosadit, aby byla dosažena „garantovaná kapacita“, protože nelze např. snížit objekt a zvětšit zastavěnou plochu, resp. jakékoli snížení výšky znamená automaticky ztrátu kapacit). Návrh MP předpokládá výšku jako maximální omezení s tím, že je třeba ještě provést korekci podle stávající okolní zástavby. Výška tedy fakticky nic negarantuje a je do určité míry zbytečná. Přitom na řadě míst naopak situaci dramaticky komplikuje, kdy je stanovena nižší výšková hladina, než jaká by odpovídala z relevantní urbanistické návaznosti (jen proto, že v daném místě je zrovna několik nižších domů a s ohledem na náhodné umístění čtverce ve struktuře města. Nesmyslně nastavený koncept přináší neproporcionální, nelogické a neodůvodněné omezení využití vnitřních rezerv struktury proti urbanistické logice míst. je nepřijatelným zásahem do práv vlastníků.

**Námítka č. 8:**  
**K článku 92 - Omezující pravidla pro vnitrobloky. Požadují nahradit formulací, že vnitroblok „může být veřejně nepřístupný“.**  
**Odůvodnění:**  
Vnitroblok je definován jako „zpravidla veřejně nepřístupný“, což absurdně omezuje možnost realizace přístupných vnitrobloků v nové zástavbě.

**Námítka č. 9:**  
**K článku 92 - Omezující pravidla pro vnitrobloky. Ve stabilizovaném území je požadováno při změnách v území „doplňovat nezpevněné plochy“.** **Požadují zcela vypustit, případně alespoň omezit pouze na stabilizovanou blokovou strukturu.**  
**Odůvodnění:**  
Nejasné a nebezpečné ustanovení, obvykle nesplnitelný požadavek, navíc se týká i bloků s plným zastavěním a dokonce i hybridní struktury.

**Námítka č. 10:**  
**Z čl. 94 odst. 4 vypustit omezení, že nesmí dojít ke „snížení podílu nezpevněných ploch“.**  
**Odůvodnění:**  
Návrh MP limituje jakoukoli stavební činnost v parku ve volné zástavbě omezením, že nesmí dojít ke „snížení podílu nezpevněných ploch“. Fakticky omezit jakoukoli činnost znamená kompletní paralýzu celých městských čtvrtí. Dle tohoto ustanovení fakticky není možné umístit jediné nové parkovací stání, přidat odbočovací pruh, zřít kruhový objezd atp. pokud se tím zabere část nezpevněných ploch, což může snadno zablokovat i výstavbu v sousedních plochách mimo park ve volné zástavbě.

**Námítka č. 11:**  
**V článku 93 upravit definici soukromé zahrady.**  
**Odůvodnění:**  
Návrh MP definuje zahrady jako „nezpevněnou část stavebního bloku“, což je nevhodný výklad - součástí zahrady tak, jak je vymezená v MP, jsou logicky i zpevněné plochy (pobytové, přístupy, parkovací stání, atp.

**Námítka č. 12:**  
**Vypustit požadavek čl. 165, že pro územní studie musí být použita shodná legenda jako v metropolitním plánu.**

#### V. Závěr

Za vyhovění mým námítkám předem děkuji.

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

Účastník zastupuje 1 fyzickou osobu - viz detail podání.

#### I. Stav věci

Podatel těchto námitek je vlastníkem pozemku parc. č. 3496/3 v k. ú. Strašnice a obci hl. m. Praha (dále jen „**Pozemek**“).  
Ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon**“) podávají tímto dotčení vlastníci k veřejnému projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu, dále též jen „*návrh územního plánu*“ nebo „*návrh MP*“) tyto  
**n á m í t k y.**

#### II. Vymezení dotčeného území

Ve vztahu ke konkrétním námítkám je dotčeným územím lokalita 105 Skalka a katastrální území uvedené v části I. Ve vztahu k obecnému přesahu námitek je dotčeným územím celé území hl. m. Prahy.

#### III. Popis

Pozemek je součástí zastavitelné obytné lokality 105 Skalka.  
Cílový charakter lokality je definován cit: „*Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Skalka se strukturou heterogenní. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita Skalka je vymezena jako lokalita s heterogenní strukturou. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání a rozvíjení různorodosti zástavby dle stanovených regulativů. Lokalita je prostorově uspořádána převážně formou zástavby v zahradách. V jihozápadní části lokality se nachází modernistická zástavba.*“  
Pozemek je dle platného územního plánu zařazen do plochy OB – čistě obytné. Pozemek má výměru 1130 m2.

#### IV. Námítky

**Námítka č. 1:**  
**Dotčený vlastník požaduje vymezení stavebního bloku na pozemku parc. č. 3496/3 v k.ú. Strašnice.**

**Odůvodnění:**  
Pozemek je dle platného územního plánu zařazen do plochy OB – čistě obytné. Pozemek má výměru 1130 m2. Pozemek je velmi dobře přístupný z veřejně přístupné pozemní komunikace a napojitelný na síť technické infrastruktury. Vymezením stavebního bloku na pozemku by došlo k vhodnému zvýšení obytné funkce v ploše a zakomponování do celkové zástavby lokality s heterogenní strukturou. Cílovým charakterem lokality je mj. rozvíjení různorodosti zástavby.  
Podle čl. 44 odst. 1 návrhu MP Heterogenní strukturou je urbánní struktura kombinující více typů zástavby a různého využití zpravidla v oddělených budovách vedle sebe (horizontálně). Jde o strukturu různých přechodových území mezi středem a okrajem města s různorodým výškovým uspořádáním.  
Dotčený vlastník na Pozemku připravuje stavební záměr výstavby dvou rodinných domů.  
Předložený návrh MP je neproporcionální a neodůvodněným zásahem do práv vlastníka, který znemožňuje realizaci jeho připravovaného stavebního záměru.  
Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, **čj. 1 Ao 1/2005 – 98 cit:** „*Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).*“  
Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne 21. července 2009 sp. zn. 1 **Ao 1/2009 – 120 cit:** *Podmínkou zákonnosti územního plánu, kterou soud vždy zkoumá v řízení podle § 101a a násl. s. ř. s., je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývající mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a*



nejšetnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).

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

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem **dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím 4 účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.**“ (zvýrazněno dotčenými vlastníky).

Návrh územního plánu je **v rozporu s požadavkem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 a s úkolem územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) stavebního zákona.**

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

2336	MHMPXPJOLIXD	Námítka	MHMPXPJOLIXD	3016427	Nesouhlas
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------

**Námítka č. 2:**

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

Odůvodnění námítky:

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

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

Cílem územního plánování je podle § 18 stavebního zákona zejména vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

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

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

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

Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, čj. **1 Ao 1/2005 – 98** cit: „*Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace.*

*Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).*“

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

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

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

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

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

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

**Námítka č. 3:**

**Rozpor mezi textovou a grafickou částí návrhu.**

Odůvodnění námítky:

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

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

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

Podle čl. 149, odst. 3 návrhu MP cit: „*Bod představuje umístění a plocha rozlohu stávající občanské vybavenosti, kterou je nutné zachovat. Její přesné umístění je možné měnit, pokud se plocha výrazně neodchýlí od bodového umístění a její minimální rozloha zůstane zachována.*“.

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

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

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

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

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



2336	MHMPXPJ0LIXD	Námítka	MHMPXPJ0LIXD	3016429	Nesouhlas	<p><b>Námítka č. 4:</b> <b>Nejasné a nepřesné vymezení lokalit, nejasná regulace pojmem „cílový charakter lokality“.</b> <u>Odůvodnění námítky:</u> Podle čl. 35 návrhu MP je základní jednotkou návrhu MP lokalita. Ta je vymezena <b>na základě převažujícího charakteru</b>. Pojem charakter území je definován Pražskými stavebními předpisy v § 2 písm. h) jako soubor podstatných přírodně krajinných, sociálně ekonomických, historických a kulturně civilizačních, zvláště urbanistických, architektonických a estetických prvků či vlastností specifických pro konkrétní území (především poloha v území, intenzita, struktura a typ zastavění, vymezení a uspořádání veřejných prostranství, infrastruktura, způsob využití území a míra jeho změn), včetně jejich vzájemných vztahů a vazeb. Obecný koncepční problém ve vymezení lokalit ze strany zpracovatelů spočívá v tom, že tyto <b>jsou často vymezeny podle posouzení současného stavu (charakteru, hmoty) území, nikoliv podle toho, jaký by měl být cílový stav při naplnění územního plánu</b>. Podle čl. 35 odst. 2 návrhu MP je území lokality regulováno stanovením cílového charakteru lokality. Ten je popsán v krycích <b>listech jednotlivých lokalit, které jsou závazné</b>. Cílovým charakterem lokality je soubor čtyř základních vlastností lokality v kombinaci s individuálním popisem a navrženým řešením ploch struktury. Základními vlastnostmi lokality, které spoluurčují cílový charakter lokality, jsou: – zastavitelnost (čl. 38 a 39 návrhu MP), – struktura (čl. 40 až 60 návrhu MP), – využití (čl. 61 až 67 návrhu MP) a 8 – stabilita (čl. 68 až 72 návrhu MP). Zatímco vlastnosti zastavitelnost (zastavitelné / nezastavitelné) a stabilita (stabilizované / transformační / rozvojové) nemusí činit v praxi problémy, struktura a využití ano. Co se týče <b>struktur</b>, návrh MP přiřazuje každé lokalitě typ struktury, který je určujícím hlediskem pro její rozvoj (viz výše). Návrh MP rozlišuje deset typů struktur pro zastavitelné stavební lokality, tři typy struktur pro zastavitelné nestavební lokality a sedm typů pro nezastavitelné lokality. <b>Těchto 20 typů struktur ale nemůže vystihnout celé území lokality a zvláštnosti jednotlivých ploch v rámci dané lokality. Řada konkrétních ploch v lokalitě nezapadá do definovaného převažujícího charakteru takto vymezeného území. Ten však předurčuje směr rozvoje i těchto ploch.</b> Návrh MP fakticky nakládá s jedinou „současnou“ strukturou zástavby, a to „hybridní“. Všechny ostatní struktury jsou odvozeny z historických forem zástavby a striktně nastaveny na jejich ochranu bez možnosti typologické inovace. Hybridní struktura je přitom koncipována jako hyperkompaktní struktura pro jádrové území (plně prostavěné 1. NP, pasáže v blocích, zákaz předzahrádek bytů atd.). Chybí jakákoli struktura pro běžnou městskou a předměstskou výstavbu, zejména pro lokality na pomezí hustot individuální zástavby a bytových nebo polyfunkčních objektů. Samotná grafická část je v tomto zjevně bezradná – hybridní struktura je vymezována i v perifernějších územích, kde nedává přílišný význam, obrovské rozvojové plochy jsou zařazeny do kategorie zahradního města, a v důsledku směřuje k zabírání obrovských ploch území např. i v blízkosti stanice metra pro čistě individuální bydlení (kde např. i platný UP počítá s kódy pro městskou polyfunkční výstavbu). Výšková regulace pak zcela koliduje s typem struktury, některé rozvojové plochy jsou zařazeny do heterogenní struktury, kde je ovšem předepsána pouze kombinace historických forem zástavby, tedy opět např. zákaz předzahrádek bytů. Ve stávající podobě vede návrh MP k striktní typologické zonaci v nových příměstských územích („lokalita bytových domů, lokalita rodinných domů“) – tedy proti smyslu cílů návrhem MP vytyčeným i požadavkům § 18 stavebního zákona. Dochází k velkým ztrátám HPP, vznikají zcela absurdní situace, kdy je např. předepsána vilová zástavba o 6 NP. Návrh MPP je vnitřně rozporný. K jednotlivým navrženým strukturám: Parametry hybridní struktury – k článku 43: Regulativ předepisuje pro jednotlivé bloky pasáže a střešní zahrady, dále zakazuje předzahrádky. Struktura je definována tak, že v jednotlivých budovách se vertikálně kombinuje využití (umístění bytovky vedle administrativní budovy bude vykládáno jako rozpor s územním plánem?). Parametry heterogenní struktury – k článku 44: Struktura je definována tak, že se využití kombinuje horizontálně v oddělených budovách (komerční parter v bytovém domě bude vykládán jako rozpor s územním plánem?). Parametry struktury zahradního města – k článku 46: Je uvedeno, že nezastavěné části bloku jsou soukromými zahradami. Znamená to např, že je v těchto strukturách zakázáno dělat vnitroblokové prostupy nebo třeba obslužné uličky k zadním částem zahrad řadových domů? Parametry struktury areálů produkce – k článku 48 Návrh MP předepisuje vymezení uliční čáry zdí nebo oplocením. To u velké části objektů orientovaných přímo do obslužné ulice nedává vůbec smysl. Parametry struktury areálů vybavenosti – k článku 49 Návrh MP předepisuje vymezení uliční čáry zdí nebo oplocením. Vzhledem k aplikaci v území nedává smysl (např. kampus Dejvice, Pražský hrad), zástavba má zcela odlišný charakter. Součástí těchto lokalit jsou i běžné parcely pro zástavbu, nepředvídatelné dopady. Využití rekreačních lokalit – k článku 64 Návrh MP výrazně omezuje jiné využití ploch kromě samotného sportu. Oproti platnému UP se jedná o významné zpřísnění (umožňuje v přiměřené míře navazující komerční využití, stavby pro ubytování apod.). Předepsaný dominantní podíl městských tříd v hybridní struktuře – k článku 77 Návrh MP požaduje „dominantní podíl rozlohy“ určitých typů ulic pro vybrané typy struktur. Regulativ tak pravděpodobně vede k tomu, že v nových územích s hybridní strukturou musí mít nové ulice minimální šířku 24 metrů. Co se týče vlastnosti <b>využití lokality</b>, je diskutabilní, zda dostačuje šest způsobů využití zakotvených v návrhu MP. Podle čl. 61 odst. 2 návrhu MP se jedná o: a) /P zastavitelné produkční, /O zastavitelné obytné, /R zastavitelné rekreační, b) /R nezastavitelné rekreační, /K nezastavitelné přírodní, /P nezastavitelné produkční. Pro jednotlivé způsoby využití je stanoveno hlavní využití a podmínky přípustného a nepřípustného využití. Toto vymezení je příliš úzké a může vytvářet zásadní aplikační problémy při rozhodování v území. Slovní popis cílového charakteru lokalit samotných je obecný, mnohdy nicneříkající, bez jakékoliv vazby na lokality další, okolní či vzdálenější. Výše uvedené je velmi problematické pro následné rozhodování v území, zejména ze strany stavebních úřadů a orgánů územního plánování. K tomu viz výše námítka č. 1.</p>
2336	MHMPXPJ0LIXD	Námítka	MHMPXPJ0LIXD	3016430	Nesouhlas	<p><b>Námítka č. 5:</b> <b>Z návrhu MP nelze seznat míru využití území k zastavění. Návrh MP je nepřezkoumatelný a neproporcionální.</b> <u>Odůvodnění námítky:</u> Podle čl. 73 odst. 2 návrhu MP je míra využití území k zastavění souhrnně stanovena rozsahem veřejných prostranství, zastavitelností stavebních bloků a výškovou regulací. 10 Rozsah veřejných prostranství může být vymezen, jak výše uvedeno, zcela nejasně bodem nebo linií (viz čl. 80 odst. 2 návrhu MP). Zastavitelnost stavebního bloku ve stabilizovaných plochách a malých rozvojových a transformačních plochách navazujících na stávající strukturu (čl. 75 návrhu) se dle čl. 74 odst. 3 návrhu MP určuje vymezením uličních a stavebních čar s přihlédnutím k zastavění ostatních stavebních bloků v lokalitě, které je zpravidla dále upřesněné vymezením dílčích ploch dle čl. 92 až 94. Tento regulativ (vymezení uličních a stavebních čar dle PSP, pojmy „s přihlédnutím“ a „zpravidla“) je zcela nejasný a zakládá nepřiměřenou míru správního uvážení. Zastavitelnost stavebních bloků transformačních a rozvojových ploch doplňujících stávající struktury a nových struktur je z určena parametrickým regulativem – k tomu viz níže námítka k parametrické regulaci zastavitelnosti stavebního bloku pro transformační a rozvojové plochy. Výšková regulace – k tomu viz níže námítka k výškové regulaci.</p>
2336	MHMPXPJ0LIXD	Námítka	MHMPXPJ0LIXD	3016431	Nesouhlas	<p><b>Námítka č. 6:</b> <b>Požadují zrušit parametrickou regulaci zastavitelnosti stavebního bloku pro transformační a rozvojové plochy (čl. 96 návrhu MP) a parametrického určení budoucího uspořádání zástavby a veřejných prostranství (čl. 77 návrhu MP) a stanovit regulaci prostřednictvím koeficientu podlažních ploch.</b> <u>Odůvodnění námítky:</u> Návrh MP pracuje s tzv. parametrickým regulativem, kterým je požadavek vyjádřený obecně matematickým vzorcem, indexem nebo jinou hodnotou. Podle jedné ze základní koncepce ochrany a rozvoje hodnot území Prahy zakotvené v čl. 9 návrhu MP jsou pro větší flexibilitu, ale také stabilitu Metropolitního plánu některé plochy definovány pouze parametrickými regulativy, které umožňují různé návrhy podrobného prostorového uspořádán. Podle článku 160 odst. 6 návrhu MP budou veškeré parametrické regulativy při zpracování územních plánů částí Prahy (ÚPČP) převedeny na grafické regulativy. Podle čl. 159 odst. 3 návrhu MP vydání ÚPČP není podmínkou pro rozhodování v území. Do doby účinnosti ÚPČP se rozhoduje podle Metropolitního plánu. Tedy mezi nabytím účinnosti návrhu MP a nabytím účinnosti příslušného ÚPČP vzniká vakuum bez jakékoliv podrobnější regulace. Až do případného přijetí ÚPČP (kterou nelze nijak zaručit) je v plochách s parametrickou regulací pouze tato rozhodující pro rozhodování v území. U parametrické regulace není vůbec zřejmé, kolik z objemu požadovaného množství městských parků, veřejných prostranství, občanské vybavenosti atd. <b>případá na konkrétní stavební záměr na konkrétních pozemcích</b> investora, žádajícího vydání územního rozhodnutí. Utkvělá představa zpracovatele územního plánu, že podrobnější regulace není třeba, ale vše se vyřeší dohodou vlastníků o území, je nefunkční. <b>Zvolená forma parametrické (ne)regulace vyžadující dohodu všech vlastníků o přesné podobě záměrů spolu s absencí využití v podstatě všech nástrojů, které stavební zákon nabízí (územní studie, regulační plány, dohody o parcelaci, podmíněnost, VPS pro uplatnění předkupního práva, územní rezerva pro zástavbu atd.) de-facto blokuje rozvoj transformačních a rozvojových ploch. Je tak nevyřčenou stavební uzávěrou.</b></p>

Silnější investor v území bude nucen převzít na sebe veškeré prvky nechtěné veřejné vybavenosti (občanská vybavenost, městské parky), veřejná prostranství), protože „malí vlastníci“ budou vyčkávat. Koncepce parametrické regulace jim dává nástroj pro vydírání aktivního vlastníka (investora), který bude chtít své pozemky v území rozvíjet, a bez dohody s ostatními (není ani určena forma této dohody) mu nezbude, než všechnu nařízenou parametrickou regulaci (městské parky, občanská vybavenost) vzít na sebe, aby území odblokoval. Parametrická regulace není ani přezkoumatelná. Z čeho vycházejí konkrétní čísla (koeficienty VPmax, PPmin a UPmin) pro jednotlivé plochy není vůbec zřejmé. Zásadním problémem je návrh i pro rozhodování o koupi pozemku. Před zakoupením pozemku se zpracovává pouze studie proveditelnosti, ve které není reálné postihnout všechny aspekty. Při návrhu dle současného územního plánu je možné v podstatě vždy regulované hrubé podlažní plochy (HPP) vyčerpat. Oproti stávající regulaci za pomoci koeficientu podlažních ploch dle platného územního plánu tedy dochází k významnému snížení předvídatelnosti pro investory. Kromě nich se předvídatelnost z důvodu absolutní nejasnosti kapacit snižuje také pro občany, ale i pro městské části a hl. m. Prahu. Plánování a příprava občanské vybavenosti a veřejné infrastruktury, zejména technické a dopravní, bude větším z křišťálové koule. **Specifickým problémem je zakotvení parametrické regulace pro stavební bloky** transformačních a rozvojových ploch – viz čl. 96 návrhu MP. Ten stanoví tzv. koeficient zastavění stavebního bloku (ZB). Ten stanoví maximální podíl součtu regulované plochy budovy (RPB) všech budov a plochy stavebního bloku. Určuje se pro vybrané transformační a rozvojové plochy dle čl. 76 a 77 návrhu MP. Bloky se pro potřeby stanovení koeficientu zastavení stavebního bloku rozlišují na malé bloky o ploše do 2 000 m2, střední bloky o ploše 2 000 m2 – 12 000 m2, a c) velké bloky o ploše nad 12 000 m2.

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

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

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

Podle § 22 odst. 1 a 3 cit:

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

- a) v území, kde jsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie nebo z existujících veřejných prostranství, s přihlédnutím k vyznačení uličních prostranství v územně analytických podkladech;
- b) v území, kde nejsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie, popřípadě **se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí**.

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

- a) ve stabilizovaném území se stavební čára odvozuje z územní studie nebo z převažujícího charakteru zástavby a jejího vztahu k veřejným prostranstvím; nelze-li stavební čáru jednoznačně odvodit, považuje se za stavební čáru volnou;
- b) v transformačním a rozvojovém území se stavební čára odvozuje z územní studie, **popřípadě se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí**. (zvýrazněno podatelem).
- Návrh MP nepodmiňuje rozvoj žádného území zpracováním územní studie. **Klíčová kritéria pro velikost stavebního bloku a tedy vypočtení koeficientu zastavění stavebního bloku by tedy měla být určena až v rámci dokumentace pro vydání územního rozhodnutí. Je nepřijatelné, aby tato otázka byla postoupena k řešení do realizační fáze územního plánování, tj. až do rozhodování o konkrétních stavebních záměrech.** Mimochodem, dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí navrhuje investor, řízení o umístění stavby je řízením návrhovým. Není tak možné v územním plánování kalkulovat předpokládaný počet uživatelů území a z něj vyplývající potřebné kapacity technické a dopravní infrastruktury, občanského vybavení a veřejných prostranství.

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

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

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

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

#### Námítka č. 7:

**Požadují kompletně přepracovat výškovou regulaci v návrhu MP.**

Odůvodnění námítky:

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

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

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

Toto vztážení výškové regulace nikoli k plochám (lokalitám) které vycházejí ze skutečných rozhraní v území, ale k mechanicky vytýčené čtvercové síti, vytváří řadu situací, kdy jeden pozemek leží ve dvou čtvercích s různou výškou. Návrh MP sice uvádí určitá pravidla pro hraniční území, nicméně ta mají svá úskalí (viz níže).

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

Stanovení hodnoty výškové regulace v mnoha stabilizovaných plochách neodpovídá převažujícímu charakteru území, ale urbanistickému excessu v podobě jedné budovy v daném čtverci.

Zásadním problémem vysvětlujícím nesmyslnost některých hodnot a nedopracovanost návrhu MP je odvození výškové regulace z digitálního modelu zástavby a nikoli kvalifikovaným odborným posouzením při průzkumu v terénu, což způsobuje v některých lokalitách nesmyslně nastavené hodnoty výškové regulace.

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

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

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

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

#### Námítka č. 8:

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

Odůvodnění:

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

2336	MHMPXPJ0LIXD	Námítka	MHMPXPJ0LIXD	3016432	Nesouhlas
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------

2336	MHMPXPJ0LIXD	Námítka	MHMPXPJ0LIXD	3016434	Nesouhlas
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------

2336	MHMPXPJ0LIXD	Námitka	MHMPXPJ0LIXD	3016435	Nesouhlas	<b>Námitka č. 9:</b> <b>K článku 92 - Omezující pravidla pro vnitrobloky. Ve stabilizovaném území je požadováno při změnách v území „doplňovat nezpevněné plochy“.</b> Požaduji zcela vypustit, případně alespoň omezit pouze na stabilizovanou blokovou strukturu. <u>Odůvodnění:</u> Nejasné a nebezpečné ustanovení, obvykle nesplnitelný požadavek, navíc se týká i bloků s plným zastavěním a dokonce i hybridní struktury.
2336	MHMPXPJ0LIXD	Námitka	MHMPXPJ0LIXD	3016436	Nesouhlas	<b>Námitka č. 10:</b> <b>Z čl. 94 odst. 4 vypustit omezení, že nesmí dojít ke „snížení podílu nezpevněných ploch“.</b> <u>Odůvodnění:</u> Návrh MP limituje jakoukoli stavební činnost v parku ve volné zástavbě omezením, že nesmí dojít ke „snížení podílu nezpevněných ploch“. Fakticky omezit jakoukoli činnost znamená kompletní paralýzu celých městských čtvrtí. Dle tohoto ustanovení fakticky není možné umístit jediné nové parkovací stání, přidat odbočovací pruh, zřídít kruhový objezd atp. pokud se tím zabere část nezpevněných ploch, což může snadno zablokovat i výstavbu v sousedních plochách mimo park ve volné zástavbě.
2336	MHMPXPJ0LIXD	Námitka	MHMPXPJ0LIXD	3016437	Nesouhlas	<b>Námitka č. 11:</b> <b>V článku 93 upravit definici soukromé zahrady.</b> <u>Odůvodnění:</u> Návrh MP definuje zahrady jako „nezpevněnou část stavebního bloku“, což je nevhodný výklad – součástí zahrady tak, jak je vymezená v MP, jsou logicky i zpevněné plochy (pobytové, přístupy, parkovací stání, atp.
2336	MHMPXPJ0LIXD	Námitka	MHMPXPJ0LIXD	3016438	Nesouhlas	<b>Námitka č. 12:</b> <b>Vypustit požadavek čl. 165, že pro územní studie musí být použita shodná legenda jako v metropolitním plánu.</b> <u>Odůvodnění:</u> Návrh MP stanovuje, že pro územní studie (US) musí být použita shodná legenda jako v metropolitním plánu. To je samozřejmě nesmysl, US musí umět potvrdit dohodu v území v podrobnějším měřítku, k čemuž potřebuje různorodé regulativy a prvky legendy.
2336	MHMPXPJ1M4Y4	Námitka	MHMPXPJ1M4Y4	3010752	Jiné	Účastník zastupuje 1 fyzickou osobu - viz detail podání.
2336	MHMPXPJ1M4Y4	Námitka	MHMPXPJ1M4Y4	3010754	Nesouhlas	

I.

Stav věci

Podatel těchto námitek je ke dni podání těchto námitek vlastníkem pozemků parc.č. 897/3, 897/17, 908/22, 908/23, 908/24, 908/25, 908/26, 908/1, 908/22, vše v k.ú. Klánovice, obec hl.m. Praha (dále jen „**Pozemky**“).  
Ve smyslu § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon**“) podává tímto dotčený vlastník k veřejnému projednání návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu, dále též jen „*návrh územního plánu*“ nebo „*návrh MP*“) tyto **n á m í t k y**.

II.

Vymezení dotčeného území

Ve vztahu ke konkrétním námitkám je dotčeným územím lokalita 379 Klánovice a katastrální území uvedené v části I. Ve vztahu k obecnému přesahu námitek je dotčeným územím celé území hl.m. Prahy.

III.

Popis

Pozemky jsou dle návrhu územního plánu součástí zastavitelné obytné lokality 379 Klánovice, struktura zahradního města.  
Cílový charakter lokality je definován cit: „*Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Klánovice se strukturou zahradního města. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Krajina Čakovické tabule. Lokalita Klánovice je vymezena jako lokalita zahradního města. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, rozvíjení prostupné, pravidelné sítě veřejných prostranství, osou které jsou ulice Slavětínská a Náměstí Hedviky Vilgusové, zachování homogenního výškového uspořádání zástavby, dále na vymezených transformačních a rozvojových plochách doplnění zástavby dle stanovených regulativů a napojení nových veřejných prostranství na stávající, zlepšování prostupnosti do sousedních krajinných lokalit a doplnění občanské vybavenosti a sítě parků.*“ Pozemky jsou dle platného územního plánu zařazeny do plochy SV-B (Smíšené všeobecné).

IV.

Námitky

Námitka č. 1:

Dotčený vlastník požaduje úplné vypuštění navrhovaného místního parku 123/379/2347 (Park na Přímském náměstí) a ponechání Pozemků jako soukromých zahrad (čl. 93/1 návrhu MP).

Pozemky jsou dle platného územního plánu zařazeny do plochy SV (smíšené všeobecné) s kódem využití B. Pozemky jsou velmi dobře přístupné z veřejně přístupné pozemní komunikace (návrh MP napojení pozemků zachovává) a napojitelné na síť technické infrastruktury. Na připojení Pozemků na síť technické infrastruktury má dotčený vlastník zpracovanou projektovou dokumentaci, k věcně a místně příslušnému stavebnímu úřadu podal žádost o vyjádření. Zástavbou Pozemků by došlo k vhodnému zvýšení obytné funkce v ploše a zakomponování do celkové zástavby lokality zahradního města.  
Dotčený vlastník na Pozemcích připravuje stavební záměr výstavby objektu individuálního bydlení. Je vypracována studie zastavitelnosti Klánovické zahrady 6.2.  
S městskou částí Praha - Klánovice vlastník uzavřel dne 29.6.2020 Memorandum o porozumění a společném postupu (dále jen „**Memorandum**“) při realizaci zástavby lokality, ve které je návrhem MP v rozporu s Memorandem navržen místní park 123/379/2347 (Park na Přímském náměstí). Toto Memorandum schválilo zastupitelstvo městské části Praha - Klánovice dne 24.6. 2020.  
Dne 28.1. 2021 zastupitelstvo městské části Praha – Klánovice vyslovalo předběžný souhlas se směnou pozemků v lokalitě, mezi městskou částí a dotčeným vlastníkem, za účelem realizace stavebního záměru dotčeného vlastníka. Téhož dne zastupitelstvo městské části Praha – Klánovice schválilo s tím související dělení pozemků.  
Dne 9.9. 2021 zastupitelstvo městské části Praha – Klánovice schválilo směnu pozemků v lokalitě, mezi městskou částí a dotčeným vlastníkem, za účelem realizace stavebního záměru dotčeného vlastníka.  
Dne 1.10. 2021 byla mezi dotčeným vlastníkem a městskou částí Praha - Klánovice uzavřena směnná smlouva (dále též jen „Směnná smlouva“), dne 10.5. 2022 pak dodatek č. 1 ke Směnné smlouvě. Předmětem Směnné smlouvy je výměna pozemků a „Předkupní smlouva“, která zajišťuje městské části právo na odkoupení pozemků (parc. č. 908/22, 909/3, 909/4, 1246/5) a jejich scelení do funkčního celku s pozemky parc. č. 908/1, 909/1, 1246/4) při ul. Šlechtitelské **tak, aby zde mohlo být vybudováno zařízení veřejné vybavenosti**, jako mj. denní stacionář pro stárnoucí obyvatele městské části a další potřebné ambulantní služby (kupř. diabetologie atp.).  
Ke dni podání těchto námitek probíhá vkladové řízení ke vkladu vlastnických práv dle Směnné smlouvy.  
**Samospráva městské části se stavebním záměrem dotčeného vlastníka tedy souhlasí a koordinuje s ním svůj vlastní záměr realizace občanské vybavenosti.**  
Důkazy:  
- studie zastavitelnosti  
- Memorandum o porozumění a společném postupu  
- předběžný souhlas ZMČ se směnou pozemků v lokalitě  
- souhlas ZMČ se směnou pozemků v lokalitě  
- směnná smlouva  
- dodatek č. 1 ke směnné smlouvě  
Předložený návrh MP je neproporcionální a neodůvodněným zásahem do práv vlastníka, který znemožňuje realizaci jeho připravovaného stavebního záměru.  
Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, **čj. 1 Ao 1/2005 – 98 cit:** „*Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace.*

Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).

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

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

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

Návrh územního plánu je **v rozporu s požadavkem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 a s úkolem územního plánování**

**podle § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) stavebního zákona.**

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

Nový návrh místního parku je situován na celé části lokality jižně od ul. Šlechtitelské, a je ohraničen dále ulicemi Libčanská, Ke Znaku, a Přímské náměstí. V prostoru tímto vymezeném se nacházejí jednak pozemky ve vlastnictví Hl. m. Prahy, svěřené městské části Praha - Klánovice, a dále pozemky soukromých vlastníků. Soukromí vlastníci jsou původními vlastníky pozemků, pozemky jim nebyly nikdy vyvlastněny ani nebyli jinak omezeni na vlastnických právech.

**Navržená plocha je pro vznik parku naprosto nevhodná a bezdůvodná, nesmyslný je i celková rozloha parku** - cca 1 ha. Předně, jedná se o pozemky uvnitř zastavitelného území městské části Praha – Klánovice a lokality 379 – Klánovice. Ta je návrhem MP navržena jako lokalita zastavitelná stavební, se strukturou zahradní město.

Cílový charakter i stávající realita je taková, že v podstatě každý vlastník nemovitosti k trvalému bydlení v Klánovicích má u rodinného domu svou zahradu, určenou k individuální rekreaci.

Zároveň mají Klánovice na svém katastru **největší lesní celek v celé Praze – Klánovický les, který poskytuje bohaté možnosti rekreace, aktivního odpočinku a sportovního vyžití nejen místním obyvatelům, ale i návštěvníkům a turistům.**

Dle Územně analytických podkladů hl. m. Prahy z roku 2016 připadá na jednoho obyvatele Klánovic 993,2 m2 rekreačních ploch. Z ÚAP tedy v žádném případě nevyplývá potřeba zřízení dalšího parku v této oblasti.

Nejbližší hranice navržené plochy je cca 40 m od okraje Klánovického lesa, cca 140 m od poměrně málo využívaného parku u kostelíka.

Na ploše sousední se dnes dle platného územního plánu nachází plocha zeleň městská a krajinná. Jedná se o stabilizovaný kopec, který jako veřejná zeleň opravdu slouží a je využíván k rekreaci a oddechu. Místní park nechť je vymezen na této ploše, v souladu s platným územním plánem. Je to urbanisticky výrazně vhodnější, a to z důvodu navazující plochy občanského vybavení.

**Tato plocha svým rozsahem odpovídá potenciální potřebě vzniku parku v tomto území a především důsledně respektuje soukromé vlastnictví majitelů pozemků** – plocha je navržena na pozemek parc. č. 910 ve vlastnictví hl. m. Prahy ve správě městské části Praha - Klánovice.

**Navrhovaná plocha není návrhem MP ani jakkoliv odůvodněna.** V odůvodnění krycího listu 379 Klánovice je uvedeno cit: *„Lokalita Klánovice se nachází na převážně rovinatém terénu a je ohraničena největší souvislou lesní plochou Klánovického lesa.“ A dále cit: „Strukturou lokality tvoří převážně zástavba rodinných domu na soukromých pozemcích, které jsou typicky zahradami se stromy a vegetací utvářejícími identitu území.“* (zvýrazněno podatelem).

Z urbanistického hlediska je předmětné území vhodné k dotvoření obytné zahradní struktury města dle cílového charakteru lokality. Okolní plochy tvoří pro Klánovice typickou strukturu – obytné „čtverce“ ohraničené rovnoběžnými ulicemi. I předmětnou navrženou transformační plochu lemují komunikace (pozemek parc.č. 897/2, 897/6 a 897/7 na jedné straně a pozemek 908/14 ve vlastnictví dotčeného vlastníka na druhé straně). Zřízením takto velkého parku se v podstatě likvidují rezervy pro zástavbu uvnitř zastavěného a zastavitelného území.

**V původním konceptu nového územního plánu** (srpen 2009) byl v předmětné ploše rovněž navrhován park, ale návrh ctil v co největší míře vlastnická práva soukromých osob a zároveň přesněji vymezoval plochy pro realizaci obytné zástavby.

Podle čl. 9.1.3. Zásad územního rozvoje Prahy ve znění aktualizace č. 1 cit: *„9.1.3 Lesní krajina - V řešeném území se lesní krajina týká výhradně Klánovického lesa. Zásady územního rozvoje potvrzují intaktní zachování tohoto největšího lesního celku v Praze s tím, že je možné hledat rezervy pro zástavbu uvnitř zastavěného území Klánovic.“* (zvýrazněno podatelem).

Obecná prospěšnost a soulad veřejných a soukromých zájmů v dotčeném území také není naplněna, neboť místní park 123/379/2347 je návrhem zcela nefunkčním. Zřízení parku nepředstavuje ochranu stávajícího biotopu nebo podobnou situaci. Území je v intravilánu obce a původně bylo polem. Na území se nevyskytují žádné zvláště chráněné druhy živočichů či rostlin, není zde zvýšená ochrana krajinného rázu ani jiná hodnota chráněná zákonem č. 114/1992 Sb. či jiným zákonem na úseku ochrany životního prostředí. Otázka ochrany přírody v úrovni zvláštního zřetele není tedy relevantní a je třeba situaci posuzovat pouze z hlediska obecného přístupu k ochraně životního prostředí a potřebu rozvoje společenství obyvatel území.

Městská část Praha-Klánovice vstoupila do jednání s dotčeným vlastníkem z důvodu změny priorit a dlouho a střednědobých plánů, kdy došlo k podstatnému přehodnocení záměru pro využití území Přímského náměstí, které městská část má ve správě. Městská část musela z důvodu projektované poptávky po službách pro stárnoucí populaci přistoupit k urychlení plánování jednak výstavby DPS a domova pro seniory jednak návazných denních sociálních a terapeutických služeb pro stárnoucí populaci obce.

Z hlediska využití území, ke kterému se váže tato námitka, byly relevantní následující kroky realizované Městskou částí Praha Klánovice:

(a) městská část vstoupila v jednání dotčeným vlastníkem, se záměrem urbanistické optimalizace tvarů a velikostí všech pozemků v lokalitě.

(b) městská část vstoupila do jednání s vlastníky nezastavěných pozemků v lokalitě celého Přímského náměstí, tj. nejen v části jižně od ulice Šlechtitelské, ale i v oblasti severně od této ulice.

(c) při celkovém urbanistickém řešení městská část spolupracovala s renomovaným odborníkem na územní plánování (Ing. arch Myška), který fundovaně skloubil požadavky městské části a soukromých vlastníků na budoucí prostorové uspořádání celé řešené oblasti. Byly prověřeny širší a dopravní vztahy, zejména pak řešena doprava v klidu tak, aby to maximálně odpovídalo charakteru celé širší oblasti a navazovalo na urbanistické vztahy v ní a přispívalo ke zlepšování života všem obyvatelům městské části. Výsledné řešení je také v souladu s navrhovanou strukturou lokality podle Metropolitního plánu jako takového.

(d) v konsenzu s dotčeným vlastníkem a v souladu s požadavky nezávislého odborníka byla navržena reparcelace a směna pozemků. Mezi dotčeným vlastníkem a městskou částí je uzavřena Směnná smlouva, viz výše.

(e) městská část, stejně jako dotčený vlastník, investovali do záměru a jeho přípravy a vlastní realizace značné finanční prostředky, které by schválením návrhu Metropolitního Plánu v této podobě byly zcela zmařeny.

(f) dotčený vlastník má zájem Pozemky dále rozvíjet v souladu s Memorandem tak, aby jejich rozvoj byl ku prospěchu celého společenství obyvatel území.

**Plocha 123/379/2347 je pro vznik parku jednak nevhodná, jednak je v příkrém rozporu se záměry Metropolitního plánu a je i zbytečně maximalistická svou rozlohou vzhledem k obsluhovanému území, návrh zcela ignoruje stávající charakter zástavby území.**

Rozloha parku ca. 1 ha je pro území zcela nevhodná a koliduje fakticky i s deklarovanými záměry Metropolitního plánu, jeho definic a záměrů. V tomto případě se jedná o pozemky uvnitř zastavitelného území městské části Praha – Klánovice a lokality 379 – Klánovice. Tato je návrhem Metropolitního plánu celkově navržena jako lokalita zastavitelná stavební, se strukturou zahradní město. Podle čl. 46 odst. 1 návrhu Metropolitního plánu je navrhovaná struktura o následující náplni: „Strukturou zahradního města je urbánní struktura samostatných budov, zpravidla rodinných domů a vil, umístěných ve vlastních zahradách[1] “ zcela nelogicky doplněna nefunkčním parkem, jehož jedinou funkcí je pravděpodobně naplnění regulativu „nově vzniklé parkové plochy“ či obdobného ukazatele za celý Metropolitní plán, absolutně bez vazby na lokalitu 379 – Klánovice.

**Návrh parku neodpovídá realitě potřeby dodatečné zeleně v lokalitě, protože na 1 obyvatele městské části Praha-Klánovice připadá ca. 0,1 ha rekreačních ploch i bez tohoto dodatečného parku.**

Celkový charakter zástavby v městské části i stávající realita je taková, že v podstatě každý vlastník nemovitosti k trvalému bydlení v Praze Klánovicích má u rodinného domu svou zahradu, určenou k individuální rekreaci a odpočinku. Tyto zahrady většinou mají okrasný charakter, ale jsou částečně využívány i užitně. Každá zahrada má díky své rozloze zároveň i oddychovou a rekreační funkci, a nelze dost dobře předpokládat, že by nově navržený místní park byl obyvatelem Klánovic tak využíván, aby bylo zřízení parku odůvodněné. Z Územně analytických podkladů Hl. m. Prahy v žádném případě nevyplývá potřeba zřízení dalšího parku v této oblasti, když ca. 80-100 m od uvažované lokality je rostlý les 900/Vídrholec a Xaverovský háj, jinak též Klánovický les nebo přírodní park Klánovice-Čihadla.

Dále je třeba přihlédnout k faktu, že předmětné území nemá významnou hodnotu z hlediska ochrany přírody, jde o zbytek nezastavěných polí v intravilánu obce. I po jeho zastavění v rámci udržení regulativu stávajícího územního plánu bude zachována nebo zlepšena jeho funkce jako zeleně, v současnosti je území částečně porostlé náletovými dřevinami bez dendrologické hodnoty, zbytek tvoří sečené a nesečené travní kultury.

Městská část Praha-Klánovice je z více než poloviny obklopena největším souvislým lesním celkem v celé Praze přírodní rezervací – Klánovický les neboli Vídrholec, doplněným přírodním parkem Klánovice Čihadla a lokalitou Natura 2000 Blatov a Xaverovský háj o celkové rozloze téměř 1 500 ha, který poskytuje bohaté možnosti rekreace, aktivního odpočinku a sportovního

vyžití nejen místním obyvatelům, ale především návštěvníkům a turistům z celé metropole. Zřízení parku 123/379/2347 by dále znemožnilo využití parcely č. 911 a 912 jako smysluplné rekreační plochy pro celé společenství obyvatel území s případným potřebným zázemím na pozemcích jižně od Šlechtitelské, které jsou řešeny ve spolupráci s ostatními vlastníky jako urbanistický celek. Městská část Praha Klánovice disponuje pro veřejnou vybavenost stabilizovanou plochou – pozemkem parc. č. 911 a 912 o celkové výměře 6 755 m2 severně od ul. Šlechtitelské. Mezi pozemkem 911 a ul. Šlechtitelskou je již stávajícím regulativem jako veřejná zeleň určena plocha pozemku parc. č. 910 o výměře 2 757 m2 . Tato plocha se jako veřejná zeleň pro danou lokalitu jeví jako dostačující při znalosti fungování oblasti a vzdálenosti rostlého lesa 900/Vídrholec a Xaverovský háj ca. 240 m. Zachování stávajícího regulativu na pozemcích jižně od ulice Šlechtitelské ve vlastnictví dotčeného vlastníka, Hl. m. Prahy, svěřených Městské části Praha Klánovice a na ostatních pozemcích vlastníků v celé lokalitě Přímského náměstí umožňuje v rámci stávajícího regulativu zachovat polyfunkčnost území a pokračovat v rozvoji území. Umožňuje využít stavební pozemky pro stavby zahrnující nerušící služby a další občanskou vybavenost pro naše občany, jako vhodný doplněk k stavbám, potenciálně realizovaným na protější straně Šlechtitelské ulice na pozemcích s regulativem VV dle stávajícího Územního plánu.					
[1] zvýrazněno Podavatelem					
2336	MHMPXPJ1M4Y4	Námítka	MHMPXPJ1M4Y4	3010756	Nesouhlas
<b>Námítka č. 2:</b> <b>Návrh územního plánu je neproporcionální a nepřezkoumatelný. Neplní svou zákonnou povinnost zejména pro rozhodování v území a pro praktické použití ze strany uživatelů stanovit jasná, srozumitelná a předvídatelná pravidla.</b>					

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

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

Cílem územního plánování je podle § 18 stavebního zákona zejména vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

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

**Územní plán je významným zásahem do vlastnických práv a v okamžiku jeho vydání musí být všem účastníkům zřejmé, jak a proč budou jejich vlastnická práva omezena.** Zároveň musí být z územního plánu orgánům územního plánování, vlastníkovi, ale i potenciálnímu zájemci, zřejmé, zda a co lze na konkrétním pozemku realizovat.

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

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

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

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

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

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

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

2336	MHMPXPJ1M4Y4	Námítka	MHMPXPJ1M4Y4	3010759	Nesouhlas
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------

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

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

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

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

Podle čl. 149, odst. 3 návrhu MP cit: *„Bod představuje umístění a plocha rozlohu stávající občanské vybavenosti, kterou je nutné zachovat. Její přesné umístění je možné měnit, pokud se plocha výrazně neodchýlí od bodového umístění a její minimální rozloha zůstane zachována.“.*

2336	MHMPXPJ1M4Y4	Námítka	MHMPXPJ1M4Y4	3010760	Nesouhlas
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------

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

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

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

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

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

**Námítka č. 4:**

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

**Podle návrhu MP je cílový charakter lokality** „*konkrétní charakteristika území, která je výsledkem působení přírodních a lidských vlivů a která je vyjádřena v jeho vzhledu, struktuře, funkci a vlivu na životní prostředí*“.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

K jednotlivým navrženým strukturám:

Parametry hybridní struktury - k článku 43:

Regulativ předepisuje pro jednotlivé bloky pasáže a střešní zahrady, dále zakazuje předzahrádky. Struktura je definována tak, že v jednotlivých budovách se vertikálně kombinuje využití (umístění bytovky vedle administrativní budovy bude vykládáno jako rozpor s územním plánem?).

Parametry heterogenní struktury - k článku 44:

Struktura je definována tak, že se využití kombinuje horizontálně v oddělených budovách (komerční parter v bytovém domě bude vykládán jako rozpor s územním plánem?).

Parametry struktury zahradního města - k článku 46:

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

Parametry struktury areálů produkce - k článku 48

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

Parametry struktury areálů vybavenosti - k článku 49

Návrh MP předepisuje vymezení uliční čáry zdí nebo oplocením. Vzhledem k aplikaci v území nedává smysl (např. kampus Dejvice, Pražský hrad), zástavba má zcela odlišný charakter.

Součástí těchto lokalit jsou i běžné parcely pro zástavbu, nepředvídatelné dopady.

Využití rekreačních lokalit - k článku 64

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

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

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

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

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

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

2336	MHMPXPJ1M4Y4	Námítka	MHMPXPJ1M4Y4	3010761	Nesouhlas
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------

**Námítka č. 5:**

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

**Podle návrhu MP je míra využití území** „*konkrétní charakteristika území, která je výsledkem působení přírodních a lidských vlivů a která je vyjádřena v jeho vzhledu, struktuře, funkci a vlivu na životní prostředí*“.

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

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

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

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



**Námitka č. 6:**  
**Požadují zrušit parametrickou regulaci zastavitelnosti stavebního bloku pro transformační a rozvojové plochy (čl. 96 návrhu MP) a parametrického určení budoucího uspořádání zástavby a veřejných prostranství (čl. 77 návrhu MP) a stanovit regulaci prostřednictvím koeficientu podlažních ploch.**

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

Podle článku 160 odst. 6 návrhu MP budou veškeré parametrické regulativy při zpracování územních plánů částí Prahy (ÚPČP) převedeny na grafické regulativy. Podle čl. 159 odst. 3 návrhu MP vydání ÚPČP není podmínkou pro rozhodování v území. Do doby účinnosti ÚPČP se rozhoduje podle Metropolitního plánu. Tedy mezi nabytím účinnosti návrhu MP a nabytím účinnosti příslušného ÚPČP vzniká vakuum bez jakékoliv podrobnější regulace.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Podle § 22 odst. 1 a 3 cit:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Námitka č. 7:**  
**Požadují kompletně přepracovat výškovou regulaci v návrhu MP.**

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

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

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

Toto vztážení výškové regulace nikoli k plochám (lokalitám) které vycházejí ze skutečných rozhraní v území, ale k mechanicky vytýčené čtvercové síti, vytváří řadu situací, kdy jeden pozemek leží ve dvou čtvercích s různou výškou. Návrh MP sice uvádí určitá pravidla pro hraniční území, nicméně ta mají svá úskalí (viz níže).

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

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



<p>Výšková regulace musí být vztažena k ploše s jednoznačnými hranicemi odpovídajícími struktuře a charakteru urbanizovaného území hl.m. Prahy a nikoli k uměle vytvořenému rastru 100x100m. Promítnutím pravidelné ortogonální sítě na jinak orientovanou reálnou strukturu města zákonitě vznikají sporné situace a chyby, zejména na rozhraní dvou rozdílných struktur ale nejen tam. Navržený způsob výškové regulace neumožňuje výstavbu kvalitní architektury na exponovaných místech, a to ani v režimu výjimečné či podmíněné přípustnosti (nároží, vstupy do území atp.).</p> <p>Kapacita definovaná výškovou regulací vede k nesmyslným typologickým restrikcím a nesmyslným ztrátám – kapacit – např. výška 2+ ustupující podlaží je na běžnou výstavbu řadových domů moc, na nízkopodlažní bytové domy málo, logické by bylo v území kombinovat 2NP řadovky a 3+1 bytové domy, to ale plán vůbec neumožňuje.</p> <p>Maximální kapacity je možné dosáhnout pouze při naplnění maximální výšky, což bude tlačit investory do zbytečných střetů v území (i zjevně výškově předimenzované stavby bude nezbytné prosadit, aby byla dosažena „garantovaná kapacita“, protože nelze např. snížit objekt a zvětšit zastavěnou plchu, resp. jakékoli snížení výšky znamená automaticky ztrátu kapacit).</p> <p>Návrh MP předpokládá výšku jako maximální omezení s tím, že je třeba ještě provést korekci podle stávající okolní zástavby. Výška tedy fakticky nic negarantuje a je do určité míry zbytečná. Přitom na řadě míst naopak situaci dramaticky komplikuje, kdy je stanovena nižší výšková hladina, než jaká by odpovídala z relevantní urbanistické návaznosti (jen proto, že v daném místě je zrovna několik nižších domů a s ohledem na náhodné umístění čtverce ve struktuře města. Nesmyslně nastavený koncept přináší neproporcionální, nelogické a neodůvodněné omezení využití vnitřních rezerv struktury proti urbanistické logice míst. je nepřijatelným zásahem do práv vlastníků.</p>						
2336	MHMPXPJ1M4Y4	Námitka	MHMPXPJ1M4Y4	3010766	Nesouhlas	<p><b><u>Námitka č. 8:</u></b> <b>K článku 92 - Omezující pravidla pro vnitrobloky. Požadují nahradit formulací, že vnitroblok „může být veřejně nepřístupný“.</b></p>
<p>Vnitroblok je definován jako „zpravidla veřejné nepřístupný“, což absurdně omezuje možnost realizace přístupných vnitrobloků v nové zástavbě.</p>						
2336	MHMPXPJ1M4Y4	Námitka	MHMPXPJ1M4Y4	3010767	Nesouhlas	<p><b><u>Námitka č. 9:</u></b> <b>K článku 92 - Omezující pravidla pro vnitrobloky. Ve stabilizovaném území je požadováno při změnách v území „doplňovat nezpevněné plochy“. Požadují zcela vypustit, případně alespoň omezit pouze na stabilizovanou blokovou strukturu.</b></p>
<p>Nejasné a nebezpečné ustanovení, obvykle nesplnitelný požadavek, navíc se týká i bloků s plným zastavěním a dokonce i hybridní struktury.</p>						
2336	MHMPXPJ1M4Y4	Námitka	MHMPXPJ1M4Y4	3010773	Nesouhlas	<p><b><u>Námitka č. 10:</u></b> Z čl. 94 odst. 4 vypustit omezení, že nesmí dojít ke „snížení podílu nezpevněných ploch“.</p>
<p>Návrh MP limituje jakoukoli stavební činnost v parku ve volné zástavbě omezením, že nesmí dojít ke „snížení podílu nezpevněných ploch“. Fakticky omezit jakoukoli činnost znamená kompletní paralýzu celých městských čtvrtí. Dle tohoto ustanovení fakticky není možné umístit jediné nové parkovací stání, přidat odbočovací pruh, zřídit kruhový objezd atp. pokud se tím zabere část nezpevněných ploch, což může snadno zablokovat i výstavbu v sousedních plochách mimo park ve volné zástavbě.</p>						
2336	MHMPXPJ1M4Y4	Námitka	MHMPXPJ1M4Y4	3010774	Nesouhlas	<p><b><u>Námitka č. 11:</u></b> <b>V článku 93 upravit definici soukromé zahrady.</b></p>
<p>Návrh MP definuje zahrady jako „nezpevněnou část stavebního bloku“, což je nevhodný výklad - součástí zahrady tak, jak je vymezená v MP, jsou logicky i zpevněné plochy (pobytové, přístupy, parkovací stání, atp.</p>						
2336	MHMPXPJ1M4Y4	Námitka	MHMPXPJ1M4Y4	3010776	Nesouhlas	<p><b><u>Námitka č. 12:</u></b> <b>Vypustit požadavek čl. 165, že pro územní studie musí být použita shodná legenda jako v metropolitním plánu.</b></p>
2336	MHMPXPJ1X0ML	Námitka	MHMPXPJ1X0ML	3008599	Jiné	Účastník zastupuje 1 fyzickou a 1 právnickou osobu - viz detail podání.
2336	MHMPXPJ1X0ML	Námitka	MHMPXPJ1X0ML	3008601	Jiné	Podatelé těchto námitek jsou vlastníky pozemku parc. č. 1532/37 a 1532/36 k.ú. Řeporyje a obci hl. m. Praha (dále jen „ <b>Pozemky</b> “).

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

**n á m í t k y.**

**II.**  
**Vymezení dotčeného území**

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

**III.**  
**Popis**

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

Cílový charakter lokality 248 Řeporyje je definován cit: „*Dotvořit a posilovat cílový charakter zastavitelné, stabilizované, obytné lokality Řeporyje se strukturou vesnickou. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Městská krajina Prahy. Lokalita Řeporyje je vymezena jako lokalita s původní vesnickou strukturou. V lokalitě je nutné chránit dochovaný charakter jádra původního historického sídla. Cílem navržených regulativů je zachování prostorového uspořádání, posílení historického jádra vesnice kolem dnešní ulice Na Tržišti a Řeporyjského náměstí, obklopeného rodinnými domy a ve vymezených rozvojových plochách doplnění zástavby.*“

<div>Cílový charakter lokality 632 Sklady Řeporyje je definován cit: „<i>Naplnit potenciál zastavitelné, rozvojové, produkční lokality Sklady Řeporyje se strukturou areálu produkce. Lokalita je součástí krajiny vymezené v ZÚR s názvem Krajina Třebotovské plošiny. Lokalita Sklady Řeporyje je vymezena jako lokalita se strukturou areálů produkce. Cílem navržených regulativů je zachování flexibility prostorového uspořádání, zlepšení prostupnosti územím a rozvíjení produkčního využití.</i>“</div>					
<div>Jedná se o zastavitelné pozemky. Pozemky jsou součástí zastavitelné rozvojové plochy doplňující stávající strukturu č. 413/248/2872 a 413/248/2606.</div>					
<div>Pro pozemky je určena parametrická regulace. Výšková hladina je zčásti ustálená, zčásti neustálená, rozmezí podlažnosti 2.</div>					
2336	MHMPXPJ1X0ML	Námítka	MHMPXPJ1X0ML	3008607	Nesouhlas
<div><b><u>Námítka č. 1:</u></b></div>					
<div><b>Dotčení vlastníci požadují jižní a jihozápadní části pozemků parc. č. 1532/37 a 1532/36 k.ú. Řeporyje, které jsou navrženy jako součást plochy 413/632/2065, zahrnout do zastavitelné obytné rozvojové plochy 413/248/2872.</b></div>					
<div>Zařazení části pozemků parc. č. 1532/37 a 1532/36 k.ú. Řeporyje do zastavitelné produkční lokality 632 Sklady Řeporyje a plochy 413/632/2065 je zcela nelogické, neodůvodněné a neproporcionální.</div>					
<div>Dotčení vlastníci na Pozemcích připravují stavební záměr výstavby třiceti řadových rodinných domů doplněných jedním samostatným rodinným domem. Pro stavební záměr je zpracována studie, která byla projednána s některými DOSS a správci dopravní a technické infrastruktury. V současné době se připravuje projektová dokumentace na výstavbu rodinných domů včetně parcelace a dopravní a technické infrastruktury ve stupni DUR. Studie byla dále projednána s odborem dopravy MČ P13 a MČ Řeporyje formou konzultace bez písemného výstupu.</div>					
<div>K záměru jsou vydaná kladná stanoviska správců sítí. V době podání námítky dotčení vlastníci finalizují přípravu žádosti o závazné stanovisko OÚP MHMP.</div>					
<div>Důkazy: - Studie - koordinační situační výkres 2/2022 - stanovisko MHMP, OOP ze dne 4.5.2022, č.j. MHMP 773497/2022</div>					
<div>Předložený návrh MP je neproporcionální a neodůvodněným zásahem do práv vlastníka, který znemožňuje realizaci jeho připravovaného stavebního záměru v západní a jihozápadní části pozemku.</div>					
<div>Dělicí linie mezi produkční plochou a obytnou plochou je nelogická a věcně neodůvodněná.</div>					
<div>Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, <b>čj. 1 Ao 1/2005 – 98</b> cit: „<i>Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).</i>“</div>					
<div>Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne dne 21. července 2009 sp. zn. <b>1 Ao 1/2009 – 120</b> cit: <i>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).</i></div>					
<div>Podle ustanovení § 18 odst. 1 a 2 stavebního zákona cit: „(1) <b>Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.</b></div>					
<div>(2) <b>Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem <b>dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.</b></b>“ (zvýrazněno dotčenými vlastníky).</div>					
<div>Návrh územního plánu je v rozporu s požadavkem na dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů podle § 18 odst. 2 a s úkolem územního plánování podle § 19 odst. 1 písm. b), d) a e) stavebního zákona. Návrh územního plánu nepřiměřeným a neproporcionálním způsobem zasahuje do soukromých zájmů dotčeného vlastníka, vyjádřený jeho dlouhodobým podnikatelským záměrem, se kterým je samospráva městské části obec seznámena a souhlasí s ním (viz kontribuční smlouva). Tímto závažným zásahem orgán územního plánování <b>nesplnil svou povinnost koordinovat veřejné a soukromé zájmy na rozvoji území</b> (§ 18 odst. 3 stavebního zákona). Návrh územního plánu znemožněním záměru <b>porušuje svou povinnost sledovat společenský a hospodářský potenciál rozvoje</b> (§ 18 odst. 2 stavebního zákona).</div>					
2336	MHMPXPJ1X0ML	Námítka	MHMPXPJ1X0ML	3008624	Nesouhlas
<div><b><u>Námítka č. 2:</u></b></div>					
<div><b>Návrh územního plánu je neproporcionální a nepřezkoumatelný. Neplní svou zákonnou povinnost zejména pro rozhodování v území a pro praktické použití ze strany uživatelů stanovit jasná, srozumitelná a předvídatelná pravidla.</b></div>					
<div><u>Odůvodnění námítky:</u></div>					
<div>Podle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán stanoví <b>základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání, uspořádání</b></div>					

<p><b>krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy</b>, plochy změn v krajině a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území, pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy <b>a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů</b>.</p>					
<p>Územní plán je zcela klíčovým podkladem pro konkrétní rozhodování v území. Stanoví pravidla, podle kterých rozhodují zejména stavební úřady a orgány územního plánování o způsobu využití území. Územní plán a koeficienty zástavby jsou klíčové pro rozhodování investorů o investicích do pozemků a staveb.</p>					
<p>Cílem územního plánování je podle § 18 stavebního zákona zejména vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.</p>					
<p>Úkolem územního plánování podle § 19 stavebního zákona je především stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území, prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání a stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství.</p>					
<p><b>Územní plán je významným zásahem do vlastnických práv a v okamžiku jeho vydání musí být všem účastníkům zřejmé, jak a proč budou jejich vlastnická práva omezena.</b></p>					
<p>Zároveň musí být z územního plánu orgánům územního plánování, vlastníkovi, ale i potenciálnímu zájemci, zřejmé, zda a co lze na konkrétním pozemku realizovat.</p>					
<p>Podle rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 27.9. 2005, <b>čj. 1 Ao 1/2005 – 98</b> cit: <i>„Za závěrečný krok algoritmu (testu) přezkum obsahu napadeného opatření obecné povahy z hlediska jeho proporcionality. Proporcionalitu soud vnímá dvěma způsoby – v jejím užším a širším smyslu. Proporcionalitou v širším smyslu soud chápe obecnou přiměřenost právní regulace. Mezi základní atributy právního státu patří přiměřenost práva a z tohoto důvodu je úkolem mimo jiné právě i soudní moci přispívat svojí rozhodovací činností k rozumnému uspořádání společenských vztahů. Soud se proto v rámci přezkumu souladu opatření obecné povahy se zákonem věnuje též otázkám, zda napadené opatření obecné povahy vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout jiným legislativním prostředkem (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty co nejméně (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli (kritérium proporcionality v užším slova smyslu).“</i></p>					
<p>Podle rozsudku rozšířeného senátu NSS ze dne dne 21. července 2009 <b>č.j. 1 Ao 1/2009 – 120</b> cit: <i>„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).“</i></p>					
<p>Územní plán jako opatření obecné povahy musí být v souladu se soudní judikaturou ustálenou zásadou proporcionality, zejména proporcionality zásahu do práv vlastníků. <b>Pakliže z textu územního plánu nemůže s ohledem na výše uvedené vlastník zjistit rozsah zásahu pořizovaným územním plánem, ani jaké je možné využití jeho pozemku v rámci konkrétní plochy, je takový územní plán nepřezkoumatelný a neproporcionální.</b></p>					
<p>Nový územní plán hl. m. Prahy obsahuje celou řadu vágních a protichůdných ustanovení, definic a regulativů, včetně odkazů na závaznou regulaci prostřednictvím Pražských stavebních předpisů (vydávaných Radou hl. m. Prahy, nikoliv zastupitelstvem) plovoucích regulativů pro využití ploch (např. čl. 77/4).</p>					
<p>Návrh MP nereguluje území dostatečně určitým způsobem. Používá příliš velké množství neurčitých a relativizujících pojmů. Územní plán nepovede k jednoznačnému výkladu při řešení konkrétních situací. Navržená regulace je pro všechny adresáty (orgány územního plánování, dotčené osoby, dotčené správní orgány) nepředvídatelná a územní plán tak neplní zákonem dané cíle.</p>					
<p>Návrh územního plánu obsahuje nepřijatelnou míru správního uvážení při následné aplikaci ze strany orgánů územního plánování a stavebních úřadů (nadužíváním pojmu převážně a zpravidla a obdobných relativizujících a výkladově nejasných termínů). To je u takto zásadní regulace se zásahy do vlastnických práv je nepřijatelná a podlamuje základní zásadu veřejného práva, a to zásadu zákonnosti, včetně zásady uplatnění pravomoci pouze k těm účelům, k nimž mu byla zákonem nebo na základě zákona svěřena, a v rozsahu, v jakém mu byla svěřena, při povinnosti zajištění, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu, jakož i na to, aby při rozhodování skutkově shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly (ust. § 2 správního řádu).</p>					
<p>Obdobně pak pojem „dominantní“, který návrh MP používá (ve smyslu dominantní podíl, dominantní zastoupení atp.) jako určení poměru, aniž by bylo specifikován význam a návod k výkladu. Může to být vykládáno jako „nadpoloviční podíl“, ale též jako „výrazně nadpoloviční“ apod. To představuje velké aplikační problémy.</p>					
2336	MHMPXPJ1X0ML	Námítka	MHMPXPJ1X0ML	3008626	Nesouhlas
<p><b><u>Námítka č. 3:</u></b></p>					
<p><b>Rozpor mezi textovou a grafickou částí návrhu.</b></p>					
<p><u>Odůvodnění námítky:</u></p>					
<p>Návrh nového územního plánu v grafické části obsahuje řadu přesných ploch (funkční plochy = plošné uspořádání ve smyslu § 43 odst. 1 stavebního zákona). Textová část ale v řadě případů umožňuje úpravy jasně stanovených hranic v grafické části (např. prvek "Zahrada, areálová zahrada" (čl. 89, 93), "Park ve volné zástavbě" (čl. 10, 89, 94), "náměstí" (čl. 80), "Občanská vybavenost značená bodem případně bodem a plochou (stav)" (čl. 149) a "Občanská vybavenost (návrh)" (čl. 62, 96, 144)).</p>					
<p>Návrh MP pro zahrady v odstavci čl. 93 odst. 4 stanoví cit: <i>„Ve stavebních blocích nebo jejich částech, ve kterých jsou vymezeny zahrady, je nutné zachovat charakter území určený dominantním podílem zahrad. Konkrétní grafické vymezení ploch zahrad a jejich hranic je informativní.“ Pro park ve volné zástavbě v čl. 94 odst. 3 návrh MP stanoví cit: „Stávající budovy (dle</i></p>					

*katastru nemovitostí k datu vydání Metropolitního plánu) je možné nahrazovat novými stavbami a provádět změny dokončených staveb při zvětšení maximálně o 20 % RPB na úkor parku ve volné zástavbě."*

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

Podle čl. 149, odst. 3 návrhu MP cit: „*Bod představuje umístění a plocha rozlohu stávající občanské vybavenosti, kterou je nutné zachovat. Její přesné umístění je možné měnit, pokud se plocha výrazně neodchýlí od bodového umístění a její minimální rozloha zůstane zachována.*”.

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

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

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

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

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

2336	MHMPXPJ1X0ML	Námítka	MHMPXPJ1X0ML	3008633	Nesouhlas
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------

**Námítka č. 4:**

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

Odůvodnění námítky:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

rozporný.					
K jednotlivým navrženým strukturám:					
Parametry hybridní struktury - k článku 43:					
Regulativ předepisuje pro jednotlivé bloky pasáže a střešní zahrady, dále zakazuje předzahrádky. Struktura je definována tak, že v jednotlivých budovách se vertikálně kombinuje využití (umístění bytovky vedle administrativní budovy bude vykládáno jako rozpor s územním plánem?). Parametry heterogenní struktury - k článku 44: Struktura je definována tak, že se využití kombinuje horizontálně v oddělených budovách (komerční parter v bytovém domě bude vykládán jako rozpor s územním plánem?).					
Parametry struktury zahradního města - k článku 46:					
Je uvedeno, že nezastavěné části bloku jsou soukromými zahradami. Znamená to např, že je v těchto strukturách zakázáno dělat vnitroblokové prostupy nebo třeba obslužné uličky k zadním částem zahrad řadových domů?					
Parametry struktury areálů produkce - k článku 48					
Návrh MP předepisuje vymezení uliční čáry zdí nebo oplocením. To u velké části objektů orientovaných přímo do obslužné ulice nedává vůbec smysl.					
Parametry struktury areálů vybavenosti - k článku 49					
Návrh MP předepisuje vymezení uliční čáry zdí nebo oplocením. Vzhledem k aplikaci v území nedává smysl (např. kampus Dejvice, Pražský hrad), zástavba má zcela odlišný charakter. Součástí těchto lokalit jsou i běžné parcely pro zástavbu, nepředvídatelné dopady.					
Využití rekreačních lokalit - k článku 64					
Návrh MP výrazně omezuje jiné využití ploch kromě samotného sportu. Oproti platnému UP se jedná o významné zprůsnění (umožňuje v přiměřené míře navazující komerční využití, stavby pro ubytování apod.).					
Předepsaný dominantní podíl městských tříd v hybridní struktuře - k článku 77					
Návrh MP požaduje „dominantní podíl rozlohy“ určitých typů ulic pro vybrané typy struktur. Regulativ tak pravděpodobně vede k tomu, že v nových územích s hybridní strukturou musí mít nové ulice minimální šířku 24 metrů.					
Co se týče vlastnosti <b>využití lokality</b> , je diskutabilní, zda dostačuje šest způsobů využití zakotvených v návrhu MP. Podle čl. 61 odst. 2 návrhu MP se jedná o: a) /P zastavitelné produkční, /O zastavitelné obytné, /R zastavitelné rekreační, b) /R nezastavitelné rekreační, /K nezastavitelné přírodní, /P nezastavitelné produkční. Pro jednotlivé způsoby využití je stanoveno hlavní využití a podmínky přípustného a nepřípustného využití. Toto vymezení je příliš úzké a může vytvářet zásadní aplikační problémy při rozhodování v území.					
Slovní popis cílového charakteru lokalit samotných je obecný, mnohdy nicneřkající, bez jakékoliv vazby na lokality další, okolní či vzdálenější.					
Výše uvedené je velmi problematické pro následné rozhodování v území, zejména ze strany stavebních úřadů a orgánů územního plánování. K tomu viz výše námitka č. 1.					
2336	MHMPXPJ1X0ML	Námitka	MHMPXPJ1X0ML	3008639	Nesouhlas
<b><u>Námitka č. 5:</u></b>					
<b>Z návrhu MP nelze seznat míru využití území k zastavění. Návrh MP je nepřezkoumatelný a neproporcionální.</b>					
Podle čl. 73 odst. 2 návrhu MP je míra využití území k zastavění souhrnně stanovena rozsahem veřejných prostranství, zastavitelností stavebních bloků a výškovou regulací. Rozsah veřejných prostranství může být vymezen, jak výše uvedeno, zcela nejasně bodem nebo linií (viz čl. 80 odst. 2 návrhu MP).					
Zastavitelnost stavebního bloku ve stabilizovaných plochách a malých rozvojových a transformačních plochách navazujících na stávající strukturu (čl. 75 návrhu) se dle čl. 74 odst. 3 návrhu MP určuje vymezením uličních a stavebních čar s přihlédnutím k zastavění ostatních stavebních bloků v lokalitě, které je zpravidla dále upřesněné vymezením dílčích ploch dle čl. 92 až 94. Tento regulativ (vymezení uličních a stavebních čar dle PSP, pojmy „s přihlédnutím“ a „zpravidla“) je zcela nejasný a zakládá nepřiměřenou míru správního uvážení.					
Zastavitelnost stavebních bloků transformačních a rozvojových ploch doplňujících stávající struktury a nových struktur je z určena parametrickým regulativem – k tomu viz níže námitka k parametrické regulaci zastavitelnosti stavebního bloku pro transformační a rozvojové plochy.					
Výšková regulace – k tomu viz níže námitka k výškové regulaci.					

Námitka č. 6:

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

Odůvodnění námitky:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Podle § 22 odst. 1 a 3 cit:

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

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

b) v území, kde nejsou založena uliční prostranství, se uliční čára a typ bloku odvozuje z územní studie, popřípadě **se vymezuje v dokumentaci pro vydání územního rozhodnutí**.
- (3) Stavby se umísťují **v souladu se stavební čarou** podle § 21. Není-li vymezena územním nebo regulačním plánem, platí, že:

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

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

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

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

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

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

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

2336

MHMPXPJ1X0ML

Námítka

MHMPXPJ1X0ML

3008646

Nesouhlas

**Námítka č. 7:**

**Požaduji kompletně přepracovat výškovou regulaci v návrhu MP.**

Odůvodnění námítky:

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

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

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

Toto vztažení výškové regulace nikoli k plochám (lokalitám) které vycházejí ze skutečných rozhraní v území, ale k mechanicky vytýčené čtvercové síti, vytváří řadu situací, kdy jeden pozemek leží ve dvou čtvercích s různou výškou. Návrh MP sice uvádí určitá pravidla pro hraniční území, nicméně ta mají svá úskalí (viz níže).

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

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

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

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

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

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



2336	MHMPXPJ1X0ML	Námítka	MHMPXPJ1X0ML	3008647	Nesouhlas	<div><b><u>Námítka č. 8:</u></b></div> <div><b>K článku 92 - Omezující pravidla pro vnitrobloky. Požaduji nahradit formulací, že vnitroblok „může být veřejně nepřístupný“.</b></div> <div><u>Odůvodnění:</u></div> <div>Vnitroblok je definován jako „zpravidla veřejné nepřístupný“, což absurdně omezuje možnost realizace přístupných vnitrobloků v nové zástavbě.</div>
2336	MHMPXPJ1X0ML	Námítka	MHMPXPJ1X0ML	3008651	Nesouhlas	<div><b><u>Námítka č. 9:</u></b></div> <div><b>K článku 92 - Omezující pravidla pro vnitrobloky. Ve stabilizovaném území je požadováno při změnách v území „doplňovat nezpevněné plochy“. Požaduji zcela vypustit, případně alespoň omezit pouze na stabilizovanou blokovou strukturu.</b></div> <div><u>Odůvodnění:</u></div> <div>Nejasné a nebezpečné ustanovení, obvykle nesplnitelný požadavek, navíc se týká i bloků s plným zastavěním a dokonce i hybridní struktury</div>
2336	MHMPXPJ1X0ML	Námítka	MHMPXPJ1X0ML	3008653	Nesouhlas	<div><b><u>Námítka č. 10:</u></b></div> <div>Z čl. 94 odst. 4 vypustit omezení, že nesmí dojít ke „snížení podílu nezpevněných ploch“.</div> <div><u>Odůvodnění:</u></div> <div>Návrh MP limituje jakoukoli stavební činnost v parku ve volné zástavbě omezením, že nesmí dojít ke „snížení podílu nezpevněných ploch“. Fakticky omezit jakoukoli činnost znamená kompletní paralýzu celých městských čtvrtí. Dle tohoto ustanovení fakticky není možné umístit jediné nové parkovací stání, přidat odbočovací pruh, zřídit kruhový objezd atp. pokud se tím zabere část nezpevněných ploch, což může snadno zablokovat i výstavbu v sousedních plochách mimo park ve volné zástavbě.</div>
2336	MHMPXPJ1X0ML	Námítka	MHMPXPJ1X0ML	3008655	Nesouhlas	<div><b><u>Námítka č. 12:</u></b></div> <div><b>Vypustit požadavek čl. 165, že pro územní studie musí být použita shodná legenda jako v metropolitním plánu.</b></div> <div><u>Odůvodnění:</u></div> <div>Návrh MP stanovuje, že pro územní studie (US) musí být použita shodná legenda jako v metropolitním plánu. To je samozřejmě nesmysl, US musí umět potvrdit dohodu v území v podrobnějším měřítku, k čemuž potřebuje různorodé regulativy a prvky legendy.</div>
2337	MHMPP08XNF50	Připomínka	MHMPP08XNF50	3008617	Nesouhlas	<div>Tímto podávám připomínku k lokalitě 302 Třebešín, konkrétně k pozemkům parc.č. 1463/1, 1463/9, 1463/22, 1463/23, 1463/24, 1463/25, 1463/26, 1463/28, k.ú. Strašnice. V současně platném územním plánu hl. m. Prahy se označené parcely nacházejí v lokalitě s kódem využití území ZP - zeleň parková. Pozemky přímo navazují na park Jiřího Karena. Místní obyvatelé dlouhodobě ve spolupráci s MČ Praha 10 usilují o rozšíření parku Jiřího* Karena právě o uvedené pozemky. V upraveném návrhu Metropolitního plánu jsou komentované parcely označeny žlutým bodem (rekreační vybavenost). Žádám proto, aby byly uvedené pozemky v Metropolitním plánu určeny pro parkovou plochu (jako v současně platném územním plánu), což umožní plánované dotvoření a rozšíření parku Jiřího Karena.</div>
2338	MHMPP08YAPEW	Připomínka	MHMPP08YAPEW	3008618	Nesouhlas	<div>Tímto podávám připomínku k lokalitě 302 Třebešín, konkrétně k pozemkům parc.č. 1463/1, 1463/9, 1463/22, 1463/23, 1463/24, 1463/25, 1463/26, 1463/28, k.ú. Strašnice. V současně platném územním plánu hl. m. Prahy se označené parcely nacházejí v lokalitě s kódem využití území ZP - zeleň parková. Pozemky přímo navazují na park Jiřího Karena. Místní obyvatelé dlouhodobě ve spolupráci s MČ Praha 10 usilují o rozšíření parku Jiřího* Karena právě o uvedené pozemky. V upraveném návrhu Metropolitního plánu jsou komentované parcely označeny žlutým bodem (rekreační vybavenost). Žádám proto, aby byly uvedené pozemky v Metropolitním plánu určeny pro parkovou plochu (jako v současně platném územním plánu), což umožní plánované dotvoření a rozšíření parku Jiřího Karena.</div>
2339	MHMPP0978ZNN	Připomínka	MHMPP0978ZNN	3008610	Jiné	<div>Podání uplatňují společně 2 fyzické osoby - viz detail podání.</div>
2339	MHMPP0978ZNN	Námítka	MHMPP0978ZNN	3008611	Nesouhlas	<div><b><u>Námítky k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)</u></b></div> <div><b>I. Obsah námítky</b> Podatel nesouhlasí s tím, aby byly jeho pozemky pare. č. 482/9, k. ú. Troja, v lokalitě 894/Nad Trojou, vymezeny jako nezastavitelná rekreační plocha s plánovaným umístěním čtvrt'ového 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.</div> <div><b>II. Území dotčené námítkou</b> Výše uvedené pozemky v k. ú, Troja, které jsou součástí lokality 894/Nad Trojou.</div> <div><b>III. Údaje 2 katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo podatele</b> Podatel je spoluvlastníkem výše uvedených pozemků, zapsaných na LV č. 3373. v k. ú. Troja.</div> <div><b>IV. Odůvodnění námítky</b></div> <div><b>a) Stávající stav území a územně plánovací dokumentace</b></div> <div>Předmětné pozemky představují rozsáhlé území (cca 30 ha), přičemž jsou výhradně v soukromém vlastnictví fyzických a právnických osob. Současný stav území je <b>nevyhovující</b>, 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.</div>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### b) Nerealizovatelnost navrhovaného využití

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

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

Podatel v této souvislosti odkazuje i na závěry rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 3. 2016, č. j. 8 As 121/2015-53, z něhož vyplývá, že územní plán musí vycházet z **řádně zjištěného skutkového stavu týkajícího se dotčeného území**, jinak se může jednat o důvod pro zrušení výsledného opatření obecné povahy; „*Přestože nový územní plán s sebou ty své podstaty přináší změny v území oproti dosavadnímu stavu, nelze zcela a bez řádného odůvodnění narušit kontinuitu s předchozím územním plánem (a faktickou situací v území)*.“ Územní plán tak v důsledku nedostatečně zjištěného skutkového stavu nemůže navrhnout takovou regulaci, která bude ve svém důsledku nerealizovatelná a povede pouze k blokadě území z hlediska dalšího rozvoje a prohlubování stávajícího nevyhovujícího stavu; „*Stejně tak je třeba dát za pravdu stěžovateli v tom, že vybudování subcentra Krasice v rozsahu zahrnujícím jeho výrobní areál bylo nerealizovatelné... Kasační soud uzavřel, ty popsané 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 čtvrťový park nelze vybudovat bez součinnosti s vlastníky pozemků. Nový MPP by měl proto navrhnout takové řešení, které přispěje ke **zlepšení stavu dotčeného území a nikoliv ke konzervaci stávajícího nevyhovujícího stavu**.

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

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

**c) Rozpor s cíli a úkoly územního plánování**

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

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

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

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

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

**d) Nepřiměřenost navrhované regulace**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Podatel dále opětovně poukazuje na skutečnost, že severně od pozemků dotčených touto námitkou návrh MPP počítá s vymezením nové zastavitelné obytné plochy 411/116/2194 v rámci

lokality 116/Velká Skála na území MC Praha 8. Pozemky podatele na uvedenou lokalitu bezprostředně navazují, tudíž se logicky nabízí rozšíření zastavitelného území i tímto směrem, obzvláště pokud bylo území jako celek řešeno 1 v rámci zmiňované Územní rozvahy Troja — Velká skála.

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

V. Závěr

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

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

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

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

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

2340	MHMPP08YCOTA	Připomínka	MHMPP08YCOTA	3008619	Nesouhlas	Tímto podávám připomínku k lokalitě 302 Třebešín, konkrétně k pozemkům parc.č. 1463/1, 1463/9, 1463/22, 1463/23, 1463/24, 1463/25, 1463/26, 1463/28, k.ú. Strašnice. V současně platném územním plánu hl. m. Prahy se označené parcely nacházejí v lokalitě s kódem využití území ZP - zeleň parková. Pozemky přímo navazují na park Jiřího Karena. Místní obyvatelé dlouhodobě ve spolupráci s MČ Praha 10 usilují o rozšíření parku Jiřího* Karena právě o uvedené pozemky. V upraveném návrhu Metropolitního plánu jsou komentované parcely označeny žlutým bodem (rekreační vybavenost). Žádám proto, aby byly uvedené pozemky v Metropolitním plánu určeny pro parkovou plochu (jako v současně platném územním plánu), což umožní plánované dotvoření a rozšíření parku Jiřího Karena.
2341	MHMPP08YABSO	Připomínka	MHMPP08YABSO	3008620	Nesouhlas	Tímto podávám připomínku k lokalitě 302 Třebešín, konkrétně k pozemkům parc.č. 1463/1, 1463/9, 1463/22, 1463/23, 1463/24, 1463/25, 1463/26, 1463/28, k.ú. Strašnice. V současně platném územním plánu hl. m. Prahy se označené parcely nacházejí v lokalitě s kódem využití území ZP - zeleň parková. Pozemky přímo navazují na park Jiřího Karena. Místní obyvatelé dlouhodobě ve spolupráci s MČ Praha 10 usilují o rozšíření parku Jiřího* Karena právě o uvedené pozemky. V upraveném návrhu Metropolitního plánu jsou komentované parcely označeny žlutým bodem (rekreační vybavenost). Žádám proto, aby byly uvedené pozemky v Metropolitním plánu určeny pro parkovou plochu (jako v současně platném územním plánu), což umožní plánované dotvoření a rozšíření parku Jiřího Karena.
2342	MHMPP0988OTH	Připomínka	MHMPP0988OTH	3008613	Jiné	Podání společně uplatňuje 5 fyzických osob - viz detail podání.
2342	MHMPP0988OTH	Připomínka	MHMPP0988OTH	3008614	Nesouhlas	V k.ú. Holyně vlastníme nebo spoluvlastníme pp.č. 351/6, 351/7, 351/8, 351/9, 351/10 a 351/11.

Z grafické části návrhu metropolitního plánu vyplývá, že citované parcely v k.ú. Holyně leží mimo navrhovanou zástavbu rodinnými domky. Jelikož již mnoho let trpělivě čekáme na možnou zástavbu těchto parcel, neboť parcely 351/7, 351/8, 351/9 a 351/10 jsou z velké části vlastněny mladými lidmi, domnívali jsme se, že společnost umožní mladým lidem zástavbu na rodinných pozemcích bez toho , aniž by byl spatřován nějaký skrytý záměr pro nakládání s pozemky. Je nám známo, že nestranný urbanista nemusí k těmto rodinným hlediskům přihlížet, přesto apelujeme i na tuto stránku věci, neboť z výpisu z KN je dle identifikátoru patrné, že například většinovým vlastníkem pp.č. 351/9 Anettě Javůrkové je 22 let a většinovému vlastníku pp.č. 351/10 Martinu Javůrkovi je 18 let a oba by rádi v blízké době řešili bydlení na uvedených rodinných pozemcích tak, aby nemuseli zatěžovat obec, popř. společnost obecně při zajišťování bydlení.

U pp.č. 351/7 a 351/8 jsou většinovými vlastníky dospívající děti - viz. identifikátor na výpisech z KN a jejich záměrem je v budoucnu mít v Holyni zajištěno bydlení. U pp.čí 351/6 je většinovým vlastníkem Markéta Plocková - viz. výpisy z KN , a vlastní i celek parcely 351/11, vše v k.ú. Holyně. Její babička uvedené pozemky / včetně ostatních, již citovaných/, tehdy pod parcelním číslem bývalého pozemkového katastru číslo 920, vlastnila již za 1. republiky.

Všechny uvedené pozemky pp.č.351/6, 351/7, 351/8, 351/9, 351/10 a 351/11 jsou oploceny - viz. příloha povolení oplocení ze strany stavebního úřadu a vedeny v katastru nemovitostí jako zahrady a v souladu s tímto slovním označením jsou pozemky i užívány. S přihlédnutím k uvedenému a dále k blízkosti všech inženýrských sítí, tj. vodovodního řadu, kanalizace a elektrických sítí, jsou tyto parcely snadno připojitelné na tyto inženýrské sítě.

Dále z grafické části není zcela jednoznačné, zda do zástavby je zahrnuta i část parcely 351/20 v k.ú. Holyně, kdy tato část parcely 351/20 je reálně využívána jako přístupová cesta, tak jak byla využívána již v bývalém pozemkovém katastru.

Z popsaných důvodů podáváme tuto připomínku ke zveřejněnému návrhu metropolitního plánu a žádáme o zapracování této připomínky tj. zařazení pp.č. 351/6, 351/7, 351/8, 351/9, 351/10,351/11 a část pp.č. 351/20 v k.ú. Holyně mezi pozemky s možnou zástavbou rodinnými domky, a část pp.č. 351/20 zahrnout do možného přístupu k již uvedeným parcelám.

Domníváme se, že z pohledu využití našich pozemků je z urbanistického hlediska využití zástavbou rodinnými domky efektivnější a estetičtější, než dosud preferovaná zástavba developerskými subjekty, jejichž zásah do krajiny je, jak z pohledu ekologického, tak urbanistického v mnoha směrech až brutální co do charakteru bydlení v této citlivé lokalitě navazující na chráněné území Dalejského údolí a zástavba rodinnými domky se nám zdá v tomto území nenásilná a přirozeně navazující na krajinný ráz území. Proto v příloze č. ^ zasíláme žádosti z roku 1998, 2005 a 2008, na které nebylo dosud sděleno písemné stanovisko příslušných zpracovatelů a podle zákona č. 106/1999 Sb. žádáme dodatečně o poskytnutí stanovisek dotčených orgánů k našim návrhům a to k navrhované zástavbě rodinnými domky. Dodnes neznáme důvody, které vedly k negativnímu postoji příslušných orgánů. Tím však nezpochybňujeme nestranné a poctivé jednání pracovníků, zabývajících se optimalizací krajiny v tomto rozvojovém území západně od zastavěné části Holyně

2342	MHMPP09N9FOH	Připomínka	MHMPP0988OTH	3008613	Jiné	Podání společně uplatňuje 5 fyzických osob - viz detail podání.
2342	MHMPP09N9FOH	Připomínka	MHMPP0988OTH	3008614	Nesouhlas	V k.ú. Holyně vlastníme nebo spoluvlastníme pp.č. 351/6, 351/7, 351/8, 351/9, 351/10 a 351/11.

Z grafické části návrhu metropolitního plánu vyplývá, že citované parcely v k.ú. Holyně leží mimo navrhovanou zástavbu rodinnými domky. Jelikož již mnoho let trpělivě čekáme na možnou zástavbu těchto parcel, neboť parcely 351/7, 351/8, 351/9 a 351/10 jsou z velké části vlastněny mladými lidmi, domnívali jsme se, že společnost umožní mladým lidem zástavbu na rodinných pozemcích bez toho , aniž by byl spatřován nějaký skrytý záměr pro nakládání s pozemky. Je nám známo, že nestranný urbanista nemusí k těmto rodinným hlediskům přihlížet, přesto apelujeme i na tuto stránku věci, neboť z výpisu z KN je dle identifikátoru patrné, že například většinovým vlastníkem pp.č. 351/9 Anettě Javůrkové je 22 let a většinovému vlastníku pp.č. 351/10 Martinu Javůrkovi je 18 let a oba by rádi v blízké době řešili bydlení na uvedených rodinných pozemcích tak, aby nemuseli zatěžovat obec, popř. společnost obecně při zajišťování bydlení.

U pp.č. 351/7 a 351/8 jsou většinovými vlastníky dospívající děti - viz. identifikátor na výpisech z KN a jejich záměrem je v budoucnu mít v Holyni zajištěno bydlení. U pp.č 351/6 je většinovým vlastníkem Markéta Plocková - viz. výpisy z KN , a vlastní i celek parcely 351/11, vše v k.ú. Holyně. Její babička uvedené pozemky / včetně ostatních, již citovaných/, tehdy pod parcelním číslem bývalého pozemkového katastru číslo 920, vlastnila již za 1. republiky.

Všechny uvedené pozemky pp.č.351/6, 351/7, 351/8, 351/9, 351/10 a 351/11 jsou oploceny - viz. příloha povolení oplocení ze strany stavebního úřadu a vedeny v katastru nemovitostí jako zahrady a v souladu s tímto slovním označením jsou pozemky i užívány. S přihlédnutím k uvedenému a dále k blízkosti všech inženýrských sítí, tj. vodovodního řadu, kanalizace a elektrických sítí, jsou tyto parcely snadno připojitelné na tyto inženýrské sítě.

Dále z grafické části není zcela jednoznačné, zda do zástavby je zahrnuta i část parcely 351/20 v k.ú. Holyně, kdy tato část parcely 351/20 je reálně využívána jako přístupová cesta, tak jak byla využívána již v bývalém pozemkovém katastru.

Z popsaných důvodů podáváme tuto připomínku ke zveřejněnému návrhu metropolitního plánu a žádáme o zapracování této připomínky tj. zařazení pp.č. 351/6, 351/7, 351/8, 351/9, 351/10,351/11 a část pp.č. 351/20 v k.ú. Holyně mezi pozemky s možnou zástavbou rodinnými domky, a část pp.č. 351/20 zahrnout do možného přístupu k již uvedeným parcelám.

Domníváme se, že z pohledu využití našich pozemků je z urbanistického hlediska využití zástavbou rodinnými domky efektivnější a estetičtější, než dosud preferovaná zástavba developerskými subjekty, jejichž zásah do krajiny je, jak z pohledu ekologického, tak urbanistického v mnoha směrech až brutální co do charakteru bydlení v této citlivé lokalitě navazující na chráněné území Dalejského údolí a zástavba rodinnými domky se nám zdá v tomto území nenásilná a přirozeně navazující na krajinný ráz území. Proto v příloze č. ^ zasíláme žádosti z roku 1998, 2005 a 2008, na které nebylo dosud sděleno písemné stanovisko příslušných zpracovatelů a podle zákona č. 106/1999 Sb. žádáme dodatečně o poskytnutí stanovisek dotčených orgánů k našim návrhům a to k navrhované zástavbě rodinnými domky. Dodnes neznáme důvody, které vedly k negativnímu postoji příslušných orgánů. Tím však nezpochybňujeme nestranné a poctivé jednání pracovníků, zabývajících se optimalizací krajiny v tomto rozvojovém území západně od zastavěné části Holyně

Tímto podávám připomínku k lokalitě 302 Třebešín, konkrétně k pozemkům parc.č. 1463/1, 1463/9, 1463/22, 1463/23, 1463/24, 1463/25, 1463/26, 1463/28, k.ú. Strašnice. V současně platném územním plánu hl. m. Prahy se označené parcely nacházejí v lokalitě s kódem využití území ZP - zeleň parková. Pozemky přímo navazují na park Jiřího Karena. Místní obyvatelé dlouhodobě ve spolupráci s MČ Praha 10 usilují o rozšíření parku Jiřího\* Karena právě o uvedené pozemky. V upraveném návrhu Metropolitního plánu jsou komentované parcely označeny žlutým bodem (rekreační vybavenost). Žádám proto, aby byly uvedené pozemky v Metropolitním plánu určeny pro parkovou plochu (jako v současně platném územním plánu), což umožní plánované dotvoření a rozšíření parku Jiřího Karena.

Podání společně uplatňují 1 právnická osoba a 5 fyzických osob – viz detail podání.

**Věc: Námitka proti nezahrnutí pozemkové parcely parc. č. 238/27 v kat. území Pitkovice do územního plánu jakožto pozemku stavebního charakteru**  
**Text vyjádření:**  
**Tímto podáváme, jakožto spoluvlastníci, pozemkové parcely pare. č. 238/27 v kat. území Pitkovice do územního plánu jakožto stavebního pozemku. Zahrnutí parcely č. 238/27 v katastrálním území Pitkovice a celé oblasti „Pitkovice – západ“, která byla vymezena v rámci připomínek k návrhu Metropolitního plánu, do rozvojových ploch, tak jak to bylo požadováno MČ Praha 22 v červnu 2018.**  
Odůvodnění:  
Námitka je postavena na hledání urbanisticky vyváženého, kompromisního řešení vdaném území tak, aby byl naplněn veřejný zájem, ochrana přírody i potřeby soukromých vlastníků a s přihlédnutím k tomu, že lokalita zároveň představuje prakticky poslední možnost udržitelného rozvoje Pitkovic v budoucnosti.  
1. Naplnění veřejného zájmu spatřujeme především ve vyřešení stávající nevyhovující dopravní situace, kdy je veškerá tranzitní doprava včetně linky autobusů MHD z Prahy 4 - Háje směrem do Uhřetěvsi vedena přes centrum Pitkovic. Komunikace má nevyhovující parametry a její profil v některých místech dosahuje celkové šíře jen 5 m. V rámci rozvojového území se počítá s vybudováním kruhových objezdů, které by tuto tranzitní dopravu odvedly z centra Pitkovic z ulice Žampionová přímo na ulici K dálnici.  
2. Dalším výrazným přínosem daného návrhu je také to, že je v něm počítáno s plochami pro veřejnou vybavenost. V rozvojovém území by mělo vzniknout náměstí, které ve stávající podobě v Pitkovicích naprosto chybí a také je uvažováno s rezervou ploch pro mateřskou školu, pro 1. stupeň základní školy a adekvátním rozsahem zelených ploch.  
3. Návrh také umožní naplnění potřeb soukromých vlastníků pozemků vdané lokalitě v souladu s řešením, které prakticky jednohlasně prošlo hlasováním zastupitelstva MČ Praha 22 dne 20.6.2018.

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

**I. Obsah námítky**

Podatel nesouhlasí s tím, aby byly jeho pozemky pare. č. 482/8, k. ú. Troja, v lokalitě 894/Nad Trojou, vymezeny jako nezastavitelná rekreační plocha s plánovaným umístěním čtvrtového parku. Podatel žádá, aby bylo ponecháno funkční využití dle návrhu MPP ke společnému jednání, tedy aby byly tyto pozemky vymezeny jako součást zastavitelné plochy s obytným využitím.

**II. Území dotčené námitkou**

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

**III. Údaje 2 katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo podatele**

Podatel je spoluvlastníkem výše uvedených pozemků, zapsaných na LV č. 3809 v k. ú. Troja.

**IV. Odůvodnění námítky**

**a) Stávající stav území a územně plánovací dokumentace**

Předmětné pozemky představují rozsáhlé území (cca 30 ha), přičemž jsou výhradně v soukromém vlastnictví fyzických a právnických osob. Současný stav území je **nevyhovující**, neboť velký podíl zelených ploch tvoří neperspektivní, neudržovaná a neproniknutelná zeleň, která vytváří prostor pro černé skládky a poskytuje útočiště pro sociálně nepřizpůsobivé a osoby a s tím spojené společensky nebezpečné jevy.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### b) Nerealizovatelnost navrhovaného využití

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

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

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

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

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

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

#### c) Rozpor s cíli a úkoly územního plánování

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

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

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

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

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

#### d) Nepřiměřenost navrhované regulace

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### V. Závěr

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

Podatel současně uvádí, že v případě, že bude jeho námitce vyhověno, a jeho pozemky budou vymezeny jako součást zastavitelného obytného území, jak předpokládal původní návrh MPP,



je připraven podílet se spolu s dalšími vlastníky na kompletní revitalizaci daného území. Jedná de zejména o:					
• regeneraci veškerých významných krajinných prvků; • vytvoření funkční přírodní rekreační zóny, včetně zachování jejího zpřístupnění veřejnosti; • vybudování prvků posilujících rekreační funkci území (dětské hřiště, workoutové hřiště, ohniště, komunitní altány apod.)					
V případě stanovení územní studie nebo regulačního plánu, jako podmínky pro využití této lokality, je podatel připraven podílet se i na jejich zpracování. <b>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.</b>					
2346	MHMPP09N81FT	Námítka	MHMPP09N81FT	3008627	Jiné
Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.					
2346	MHMPP09N81FT	Námítka	MHMPP09N81FT	3008630	Nesouhlas
Namítáme, že se k zveřejněné verzi, obsahující podstatné úpravy využití Pozemků, nevyjádřily konkrétně dotčené orgány podle ust. § 52 odst. 1 stavebního zákona.					

**Návrh Metropolitního plánu k projednání řadí Pozemky do lokality 967 / Prokopské a Dalejské údolí jako nezastavitelnou přírodní krajinu výrazných údolí. Podle návrhu OOP je „žádoucí zachovat převážně lesnatý charakter území, zároveň však cílenými zásahy chránit biodiverzitu v nelesních částech, posílit rekreační infrastrukturu a zajistit odpovídající prostupnost zejména lesní krajinou.“**

Na samotném Pozemku se nachází sad starších ovocných stromů a trvale udržovaný travní porost, je intenzivně využíván, což vylučuje biodiverzitu, v bezprostředním sousedství Pozemku jsou pak ze strany severní a východní zemědělsky obhospodařovaná pole, ze strany západní zástavba rodinných domů, ze strany severní sad a dvě pozemní komunikace.

Na základě platného územního plánu je část pozemku v zastavitelném území s funkčním využití OB - čistě obytné a druhá východní část Pozemku se nachází ve funkční ploše PS - sady, zahrady a vinice.

Návrh Metropolitního plánu k projednání přesto řadí Pozemky do využití jako nezastavitelné přírodní krajiny.

Záměrem vlastníků je dotvoření existující urbanistické struktury v souladu s principy nového Metropolitního plánu. Podklady Metropolitního plánu, které pro něj byly zpracovány, jednoznačně poukazují na nutnost vyššího využití stávajícího zastavěného území Prahy, jinak je rozvoj Prahy neudržitelný z hlediska následných provozních nákladů zajišťovaných a hrazených Hl. m. Prahou.

V současné době není možno z návrhu nového územního plánu zjistit důvody nového funkčního využití u Pozemků, je tedy nepřezkoumatelný, když z něho nelze zjistit důvod a ověřit přiměřenost právní regulace.

**Zásah do vlastnického práva k Pozemkům ve formě přijetí navržené územně plánovací dokumentace, který v daném případě nabývá i podoby otřesení právní jistotou a narušení legitimního očekávání, jež byly Vlastníkům založeny předchozí podobou územně plánovací dokumentace, lze akceptovat pouze za podmínky, že vychází z ústavně legitimních a o zákonné cíle opřených důvodů a je činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.**

Předložený návrh je ve vztahu k Pozemkům diskriminační. Z judikatury Nejvyššího správního soudu (např. rozsudku ze dne 14. 2. 2013, čj. 7 Aos 2/2012 -53) vyplývá, že územní plánování nemůže být činností zcela nahodilou, nepředvídatelnou a svévolnou. Proto je žádoucí, aby se pořizovatel územního plánu snažil respektovat předchozí územně plánovací dokumentaci téhož stupně.

Nejvyšší správní soud rovněž zformuloval právní názor (v rozsudku ze dne 20. 5. 2010, čj. 8 Ao 2/2010 - 644), že je nutno s přihlédnutím k principům právní jistoty a legitimního očekávání respektovat kontinuitu územního plánování.

Vymezení nové plochy s odlišným způsobem využití, než jakému svědčí legitimní očekávání Vlastníků, může obstát pouze tehdy, jestliže je odůvodněna závažnými věcnými důvody. Ty mohou spočívat buď v tom, že řešení zahrnuté do předchozího územního plánu je věcně nesprávné, a toto řešení je v závažné kolizi s veřejným zájmem (tedy výrazně omezuje naplnění veřejného zájmu), takže řešení obsažené v předchozím územním plánu již není aktuální a je třeba ho přehodnotit. Pouze v případě, že je změna obsahu územního plánu odůvodněna některým z těchto dvou hledisek, lze mít za to, že nebyl porušen princip kontinuity územního plánování. V projednávaném případě plánují Vlastníci výstavbu rodinného domu k uspokojení bytové potřeby rodiny, **příčemž výstavba bytů je s ohledem na jejich nedostatek jednoznačně ve veřejném zájmu.**

Územní plánování, jakkoliv je do určité míry nezávislé na věcných právech k nemovitým věcem, jejichž užívání reguluje, musí částečně respektovat záměry vlastníků nemovitých věcí vyjádřené v průběhu pořizování územního plánu. Pořizovateli nenáleží takové postavení, které by se vyznačovalo tím, že by prostřednictvím územního plánu prosadil vlastní představu o tom, jak by mělo být území pro příště využíváno, a vlastníci nemovitých věcí by se museli této představě podřítit. Úkolem pořizovatelé v oblasti územního plánování je **koordinovat soukromé zájmy jednotlivých vlastníků a zohlednit (prosadit) skutečné veřejné zájmy vyskytující se na území obce.** Lokalita je z pohledu rozvoje individuálního bydlení ve městě v budoucnosti velice významnou, neboť se jedná o klidnou rezidenční část města, předmětné pozemky plynule navazují na existující zástavbu, nachází se v blízkosti kapacitních komunikací.

K významu principu kontinuity územního plánování, jenž je úzce spojen s ústavními principy právní jistoty a ochrany legitimního očekávání, odkazuje Vlastník na rozsudek NSS ze dne 28. 6. 2017, čj. 4 As 253/2016 - 45, bod 41, a dále rozsudek ze dne 27. 1. 2011, čj. 7 Ao 7/2010- 133.

Pokud by pořizovatel prokázal, že lokalita na Pozemcích je dlouhodobě nezastavitelná, ať již pro veřejnoprávní či soukromoprávní překážky, nebo z důvodu nevhodného faktického stavu Pozemků, byl by dán racionální důvod pro její převedení do nezastavitelného území. Pořizovatel nicméně v odůvodnění návrhu opatření obecné povahy nepředložil takové argumenty, z nichž by vyplýval závěr o právní či faktické nezastavitelnosti lokality Pozemků.

Každé opatření obecné povahy musí být přiměřeným způsobem odůvodněno a zvláště tehdy, je-li jím zasahováno do vlastnických práv osob, která jsou garantována ústavním pořádkem. V tomto smyslu odkazujeme na ustálenou judikaturu Nejvyššího správního soudu, obsaženou v usnesení rozšířeného senátu ze dne 21.7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 - 120:

*„[47] Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území. V tomto smyslu představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotyční vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 LZPS), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a*

nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumné k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona. [...]

Takové odůvodnění však v předmětném návrhu Metropolitního plánu chybí, což je v rozporu se základními zásadami činnosti správních orgánů (viz §§ 2 až 8 správního řádu), které se musí prolínat celým územním plánem. Vlastník jistě nepochybně má právo Hlavního města Prahy na samosprávu, ale namítá, že i samosprávu je nutno vykonávat způsoby odpovídajícími principům dobré veřejné správy. Ostatně v nálezů Ústavního soudu ze dne 9. 10. 2003, sp. zn. IV. ÚS 150/01, se uvádí, že podstatou uplatňování veřejné moci v demokratickém právním státě (čl. 1 odst. 1 Ústavy České republiky) je kromě jiného také princip dobré víry jednotlivce ve správnost aktů veřejné moci a ochrana dobré víry v nabytá práva konstituovaná akty veřejné moci, ať již plynoucí z normativního právního aktu (např. z obecně závazné vyhlášky, jako v daném případě) nebo z aktu aplikace práva.

V návrhu odůvodnění Metropolitního plánu chybí důvody pro funkční určení plochy, v níž se Pozemky a připravovaný stavební záměr nachází, podklady pro ni, úvahy, jakými se pořizovatel řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů. Není ani v náznaku seznatelné, **proč zpracovatel k uvedeně změně přistoupil právě v daném případě a zájmové Pozemky určil k využití jako „přírodní krajina“, když se jedná o Pozemky silně zasažené lidskou činností, bez výskytu chráněných živočichů nebo cenných biotopů.**

Intenzitu navrhovaného omezení svých vlastnických práv mají vlastníci za nešetné a diskriminační, mající zřetelné náznaky libovůle. Poukazujeme na ust. § 18 odst. 3 stavebního zákona, podle něhož orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné a soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů. Návrh Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům tyto cíle podle našeho názoru nenaplnil.

**Navržené řešení není v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jelikož v § 18 odst. 1 stavebního zákona je mimo jiné uvedeno, že cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území.**

Území, na kterém se Pozemky nacházejí, nemá výraznější architektonické a urbanistické hodnoty, není součástí památkové rezervace, památkové zóny ani ochranného pásma; urbanistická hodnota území spočívá dle judikatury NSS např. v uspořádání, návaznosti i vlastnostech prostorů a staveb, zejména přístupných veřejnosti (průhledové osy, orientační, architektonické dominanty území, členitost a různorodost zástavby apod.)

Vlastníci tak vytýkají návrhu opatření obecné povahy (návrhu Metropolitního plánu) rozpor s ustanovením § 18 stavebního zákona, který spočívá v tom, že v případě předmětné lokality Pozemků **došlo jednostranně k upřednostnění libovůle pořizovatele nad upřednostněním veřejného zájmu** (využití Pozemků v obytné zástavbě rodinným domem) a zájmu soukromého (využívání Pozemků pro jejich využití k zástavbě k uspokojení bytové potřeby rodiny vlastníků). Pořizovatel tak při pořizování Metropolitního plánu nevychází z dostatečně zjištěného skutkového stavu věci a neopatřil si též odbornou studii či obdobný podklad, které by navržený způsob řešení dané lokality odůvodňovaly.

**Záměrem Vlastníků je uspokojení svých bytových potřeb v souladu s principy nového Metropolitního plánu.**

Pozemky Vlastníků se nenachází v urbanisticky exponované poloze ve smyslu Pražských stavebních předpisů a v dálkových pohledech netvoří lokální dominantu, charakterem území a urbanistickou strukturou je zástavba rodinnými domy.

**Jak z výše uvedeného vyplývá, opatřením obecné povahy nejsou respektovány zákonem stanovené podmínky a omezení - požadavek rovného zacházení, předvídatelnosti právní regulace, minimalizace zásahů do individuálních práv fyzických a právnických osob, zájmy vlastníků nejsou vyváženy. Omezení založená navrženým územním plánem představují nové do této doby neexistující limity užívání majetku vlastníka. Ve vztahu k vlastníkům jde o řešení zjevně nepřiměřené, excesivní, šikanózní, diskriminační a neodůvodněně zasahující do jejich základních práv, bylo postupováno diskriminačním způsobem ve srovnání s jinými vlastníky obdobných pozemků, které byly na rozdíl od Pozemků ponechány v původní funkční regulaci, nebo naopak privilegované zařazeny do rozvojových zastavitelných ploch. V tom spatřují vlastníci nezákonnost navrženého Opatření obecné povahy.**

**Návrh je v přímém rozporu s ust. § 19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona,** který stanoví, že úkolem územního plánování je „prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání.“ Předložené odůvodnění se k tomu nijak nevyjadřuje, odůvodnění OOP týkající se průkazu souladu s ust. § 19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona je pouze obsahově zcela vyprázdněnou blanketní pasáží.

Nejvyšší správní soud v rozsudku čj. 1 Ao 2/2010 - 116 stanovil, že závažným důvodem pro zrušení územního plánu **je nedostatečné odůvodnění jeho souladu s cíly a úkoly územního plánování (§ 18 a § 19 stavebního zákona), které by bylo jen „obsahově prázdnou parafrází“ zákonných ustanovení.** Nejvyšší správní soud přitom zdůraznil, že „*povinnost odůvodnit územní plán nebo jeho změnu z hlediska souladu s cíli a úkoly územního plánování není [...] pouhou formální záležitostí, ale naopak nutnou podmínkou pro to, aby veřejnost, dotčené orgány státní správy, okolní obce i soudy byly schopny posoudit, zda územním plánem či jeho změnou nedochází k takovému ohrožení Pokud odpůrce, resp. pořizovatel, rezignuje na svou povinnost zahrnout do územního plánu či jeho změny odůvodnění souladu s cíli a úkoly územního plánování, jedná se o pochybení, které může mít zásadní vliv na proces přijímání i obsah opatření obecné povahy.*“

Namítáme, že předložený návrh územního plánu není především v části navržené regulace Pozemků v souladu s cíli územního plánování uvedenými v § 18 stavebního zákona a neplní úkoly územního plánování vymezené v § 19 stavebního zákona. Opatření obecné povahy musí prověřit skutečnou potřebu změn v území a veřejný zájem na nich (§19 odst. 1 písm. c) stavebního zákona). **Existence a prosazování přírodní lesnaté krajiny na Pozemcích v docházkové vzdálenosti od veřejné dopravy, blízkosti inženýrských sítí je z pohledu ekonomiky využívání území a veřejné infrastruktury bezkonceptní.**

Navržený ÚP zcela zastaví trvale udržitelný rozvoj lokality okolí Pozemků vhodné k umístění ploch drobné zástavby rodinným domem v bezprostřední blízkosti hlavních páteřních komunikací, a zcela **ignoruje veřejný zájem na ekonomickém využití území.** Vlastník v této souvislosti namítá existující **veřejný zájem na účelném uspořádání území v souladu s dlouhodobou urbanistickou koncepcí Jinonic.** Pořizovatel zcela opomenul, že napojení lokality na stávající technickou infrastrukturu je bezproblémové, neboť tato (vodovod, kanalizace, plyn, rozvody elektrické energie) je vedena vedle zájmové plochy.

Dalším **potlačeným veřejným zájmem je v daném případě vytvoření předpokladů pro výstavbu** a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje současné potřeby po nových zastavitelných plochách napojených na hlavní komunikační tepny. Jsou tak koordinovány veřejné (trvale udržitelný rozvoj, veřejný zájem na efektivním využití existující veřejné dopravní a technické infrastruktury, kterými Pozemky disponují) i soukromé záměry změn v území, výstavba a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizována ochrana veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

**Naplnění dlouhodobě stanovené koncepce rozvoje území napojeného na veřejnou komunikaci, včetně jeho plánované urbanistické koncepce, je nepochybně významným veřejným zájmem sledovaným rovněž v řízení o vydání OOP.** Byl tak objektivně shledán veřejný zájem na zachování plánované urbanistické koncepce řešeného území, naopak je

objektivně v rozporu s veřejným zájmem usilovat o přerod lidskou činností silně dotčených Pozemků k přírodní ploše a hledání jiných, svou polohou bezpochyby méně vhodných pozemků k zástavbě.

Pořizovatel zcela pominul **veřejný zájem na vytváření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, racionální a hospodárné využívání území a ochranu jeho hodnot**, který je přitom formulován ve stavebním zákoně a **sociálním a ekonomickém rozvoji**.

Namítáme, že navržené OOP nenaplníuje požadavky §18 odst. 1) stavebního zákona a nevytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území. Navržený Metropolitní plán přenáší zodpovědnost za výslednou podobu výstavby v území na dohodu vlastníků a sám absentuje na jakoukoliv podrobnější regulaci. Územní plán je velmi flexibilní a umožňuje v různých plochách velmi variabilní řešení, avšak pouze vybraným vlastníkům. Zvolená forma parametrické (ne)regulace vyžadující dohodu všech vlastníků o přesné podobě záměrů spolu s absencí využití v podstatě všech nástrojů, které stavební zákon nabízí (územní studie, regulační plány, dohody o parcelaci, podmíněnost, VPS pro uplatnění předkupního práva, územní rezerva pro zástavbu atd.) de-facto blokuje rozvoj transformačních a rozvojových ploch. Podmínky rozvoje musí stanovit samospráva města, která je zodpovědná za nastavení rovných podmínek před zákonem a za ochranu zájmů městské části a jejích občanů, k čemuž je zákonem o hl. m. Praze povinována (viz ust. § 2 odst. 2 zákona cit. „Hlavní město Praha a městské části pečují o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem vyjádřený v zákonech a jiných právních předpisech.

Je právě povinností samosprávy určit, jakou podobu má mít pro konkrétní území dle jeho potřeb podrobnější regulace, zda přísnější formu závazného regulačního plánu, nebo nezávazné územní studie, či nástroj jiný. Jasně zvolená forma podrobnější regulace musí v souladu s § 43 stavebního zákona vycházet z územního plánu a nemůže být ponechána na dohodě žadatele s orgánem územního plánování, bez jakékoliv kontroly ze strany orgánů samosprávy a veřejnosti (v rámci pořizování a schvalování ÚPD).

Parametrická regulace není ani přezkoumatelná. Z čeho vycházejí konkrétní čísla (koeficienty VPmax, PPmin a UPmin) pro jednotlivé plochy není v odůvodnění jakkoliv ověřitelné.

**Nový Metropolitní plán hl. m. Prahy nenaplníuje požadavky § 18 odst. 2 a 3, ust. § 19 písm. e) a ust. § 43 odst. 1) a 3) stavebního zákona, aby v maximální možné míře koordinoval veřejné a soukromé zájmy a neodkládal jejich koordinaci do územních řízení. Územní plán je významným zásahem do vlastnických práv a v okamžiku jeho vydání musí být všem účastníkům zřejmé, jak a proč budou jejich vlastnická práva omezena.** Pokud z navrženého textu OOP nemůže s ohledem na výše uvedené vlastník zjistit rozsah zásahu pořizovaným územním plánem, je takový územní plán **nepřezkoumatelný a neproporcionální**.

Navržené OOP obsahuje celou řadu vágních a protichůdných ustanovení, překryvných vzájemně se vylučujících vrstev na jednom území, definic a regulativů „outsourcovaných“ do nařízení RHM (aniž by bylo zřejmé, zda každá změna PSP, kterou schválí Rada HMP bude automaticky vyžadovat změnu nového územního plánu hl. m. Prahy, příp. zda zrušení PSP bude znamenat zrušení nového územního plánu), a plovoucích regulativů pro využití ploch (např. čl. 77/4). Je nepřijatelné, aby se řešení rozporů (dotčených orgánů) a protichůdných potenciálů v konkrétních lokalitách odsouvalo z procesu pořizování územního plánu (kam logicky i ze zákona náleží) do územních řízení, kde vytváří zásadní právní nejistoty a aby se rozhodování o budoucím rozvoji hl. m. Prahy přesunulo od samosprávy do územních řízení. Současný trend regulace územního plánování a rozhodování v území jde přesně opačně - posiluje se úloha první rozhodovací fáze, tj. územně plánovačí dokumentace. Jejím výstupem na úrovni územního plánu obce, přijatým v souladu se zásadou koordinace veřejných a soukromých zájmů v území, včetně zásadního zapojení dotčených orgánů, musí být jasná a přezkoumatelná úvaha o možnostech využití pozemku v rámci stanovené funkční plochy. Nic takového územní plán neobsahuje. Vlastník z návrhu OOP seznatelně nezjistí, zda, co a kdy bude moci na svém Pozemku realizovat.

Územní plán přenáší zodpovědnost za výslednou podobu výstavby v území na dohodu vlastníků a sám absentuje na jakoukoliv podrobnější regulaci. Územní plán je velmi flexibilní a umožňuje v různých plochách velmi variabilní řešení. **Konstrukce územního plánu v podstatě neumožňuje reálné vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně záborů ZPF ani pozemků určených k plnění funkce lesa (PUPFL).**

Nový Metropolitní plán nenaplníuje požadavek kap. I.C. písm a) Zadání: „(územní plán hl m. Prahy) má být srozumitelný, snadno použitelný a stabilní“, stanovoval jasné a předvídatelné podmínky pro rozhodování o změnách v území v územních řízeních, a žádoucí a nežádoucí změny v území pro konkrétní plochy (typy ploch) uváděl explicitně a konkrétně. Nový územní plán hl. m. Prahy je syntakticky nesrozumitelný.

**Požadujeme vyhodnocení VYURÚ (SEA) nového územního plánu hl. m. Prahy relevantněji jeho vliv v kumulativních a synergických souvislostech, a to zejména s ohledem na to, že nenavrhuje rozložení způsobů využití území a jejich intenzit na území Prahy.** Metropolitní plán nenavrhuje dostatečně podrobně rozložení způsobů využití území, materiálně myšleno rámce pro budoucí využití území či povolení záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, v podobě podmínek pro jejich povolování, zejména pokud jde o umístění, povahu, velikost, provozní podmínky nebo požadavky na přírodní zdroje a jejich intenzit na území Prahy. VVURÚ vyhodnocuje nový územní plán jako invariantní, přestože de-facto invariantní není: nový územní plán totiž umožňuje rozvoj města monocentrický i polycentrický, jako města krátkých vzdáleností i jako (modernistického) města sestávajícího z rozsáhlých monofunkčních území, vyžadujícího excesivní každodenní dopravu. Absence specifikace zmiňovaných rámců de facto znemožňuje relevantní vyhodnocení možných pozitivních, zejména však negativních vlivů.

**Dotčené Pozemky vlastníků se nachází v půdách nízké III. třídy ochrany, s přímým napojením na komunikaci, územní plán však vymezuje nové zastavitelné plochy k bydlení na pozemcích vyšších tříd ochrany, aniž by bylo srozumitelně odůvodněno, proč právě Pozemky jsou k zástavbě nevhodné, na rozdíl od jiných, srovnatelných pozemků. Ustanovení § 4 odst. 1 písm. a) zákona o ochraně ZPF se při vymezování zastavitelných ploch nepoužije. Pořizovatel územního plánu i projektant byly tedy povinni postupovat zejména podle § 4 odst. 1 písm. b), tzn. „odnímat přednostně zemědělskou půdu méně kvalitní; kritériem kvality půdy jsou třídy ochrany“.** Vlastníci namítají, že to návrh územního plánu porušuje.

**Namítáme, že pořizovatel porušuje ust. § 4 odst. 3 zákona o ochraně ZPF, když odnímá půdy I. a II. třídy ochrany za účelem jejich zastavění, zatímco Pozemky vlastníka ponechává bezdůvodně v ploše zemědělské ačkoli s jejich využitím k zástavbě současná ÚPD počítala.**

#### Závěr

Z výše uvedených skutečností vyplývá, že **nic nebrání tomu, aby byly Pozemky zahrnuty Metropolitním plánem do zastavitelného území.**

Návrh územního plánu tak nesplňuje požadavek zákonností opatření obecné povahy tak, jak jej definovalo usnesení rozšířeného senátu NSS č.j. 1 Ao 1/2009. Podmínkou zákonnosti územního plánu 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).

**Vzhledem k porušení kogentních procesních a hmotněprávních norem chránících zásadní veřejné zájmy, které stěžejním způsobem předurčují proces přijímání a obsah opatření obecné povahy a dále ke všem výše uvedeným skutečnostem požadujeme v návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) zahrnout Pozemky do zastavitelné stavební plochy pro bydlení.**

Upozorňuji, že návrh MPP byl vyhotoven v měřítku 1:5000 a hranice jednotlivých ploch proto nejsou dostatečně určité, když nejsou definovány lomové body v souřadnicích a plán není zakreslen na podkladu katastrální mapy způsobem, který by byl určitý a jednoznačný. Pro porovnání - aktuální územní plán z roku 1999 umožňuje přiblížení až do měřítka 1:200, tzn. je 25x přesnější. Neurčitost a z toho plynoucí nejednoznačnost výkresů je pak zvláště patrná na hranicích zastavitelných a nezastavitelných území, kde masivní ohraničení zastavitelného území

2347	MHMPP0983ZU0	Připomínka	MHMPP0983ZU0	3008652	Nesouhlas	<p>znemožňuje určit a rozpoznat hranice pozemků. Podobnou neurčitost a nejednoznačnost přinášejí zákresy značek v mapách (např. záchytná / retenční nádrž), když umístění značky do výkresu s měřítkem 1:5000 je natolik neurčitě, že znemožňuje určit jakých vlastníků se omezení dané umístěním dané infrastruktury dotýká. Tato neurčitost vede k nejistotě vlastníků pozemků a je schopna přivodit jim újmu, pokud se nebudou v rámci námitek bránit vůči všem alternativám, které z nepřesných a neurčitých zákresů mohou teoreticky vzejít.</p> <p><b>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</b> 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 krajíně, jejichž pozemky se stávají fakticky nezastavitelnými a z hlediska budoucího rozvoje tudíž prakticky nevyužitelným. Majetek těchto vlastníků je tak použit k veřejnému záměru města a na jejich úkor jsou zvýhodněni všichni ostatní, zejména ale vlastníci pozemků v „Praze“. Vymezení „Přípraží“ je nadto definováno v rámci AZUR 5, které dosud nebyly schváleny.</p>
2347	MHMPP0983ZU0	Námítka	MHMPP0983ZU0	3008654	Nesouhlas	<p>Návrh MP musí vycházet z aktualizovaných zásad územního rozvoje (AZUR). Návrh MP je však prezentován a veřejně projednáván, aniž došlo ke schválení AZUR. Návrh MP proto není v souladu s dokumentem, který má být dokumentem nadřazeným a tato vada činí MP nezákonným. Celý proces pořizování MPP působí dojmem, že v průběhu prací na návrhu MPP byly v důsledku doktríny k využití zastavitelných ploch v centru města a blízkém okolí, typicky zástavbou tzv. Brownfieldů, stanoveny kategorie ploch v hranicích hl. m. Prahy jako Městská krajina. Krajinné rozhraní a Přípraží. Zpracovateli po veřejném projednání s dotčenými osobami v r. 2018 patrně došlo, že návrh MPP není v souladu s aktuálním zněním v té době platných ZÚR, proto schválil pořízení AZÚR 5 a též proces souběžného pořizování AZÚR 5 a MPP. Tato legislativní klička je však v rozporu se zásadou předvídatelnosti řízení o pořízení MPP, protože pojmy a kategorie v území, použité v MPP budou až následně schváleny v nadřazené dokumentaci ZÚR, tedy nejprve bude veřejně projednán MPP, aby teprve poté byly vydány AZÚR 5. Takový postup však odnímá účastníkům právo na ochranu před nesprávným úředním postupem zadavatele i pořizovatele AZÚR 5, protože ty v době projednání návrhu MPP nebudou platné, byť návrh MPP z těchto neplatných AZÚR 5 vychází. Návrh MPP musí být v souladu s nadřazenou územněplánovací dokumentací (ZÚR), což evidentně není.</p>
2347	MHMPP0983ZU0	Námítka	MHMPP0983ZU0	3008656	Nesouhlas	<p>Při pořizování MPP došlo k nepřipustnému souběhu rolí vydavatele a pořizovatele, a to skrze osobu Doc. Ing. arch. Petra Hlaváčka. Pan architekt Hlaváček je od listopadu 2018 nejen 1. náměstkem primátora hl. m. Prahy, ale současně členem Rady hl. m. Prahy pro oblast územního rozvoje a územního plánu, životního prostředí, infrastruktury a technické vybavenosti a samozřejmě členem Zastupitelstva hl. m. Prahy. Pan architekt Hlaváček je zároveň osobou, která byla zodpovědná za pořizování MP, když byl až do září 2016 ředitelem Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, kde bylo zpracování MPP jeho hlavním úkolem. Územní plánování obecně (a územní plán Prahy speciálně) je natolik odbornou činností, že není reálné očekávat, že by role zastupitelů, kteří nejsou odborníci v této disciplíně byla „rovnocenná“. Členové kolektivních orgánů v takové záležitosti pochopitelně spoléhají na stanovisko odborníka, kterým pan arch. Hlaváček bezpochyby je. Nicméně tato jeho odbornost s sebou nese i nespochybnitelný fakt, že v rámci Zastupitelstva není „jedním hlasem z 65“. Naopak jeho role a postavení v orgánech obce je v této specifické záležitosti natolik výrazná, že jeho názor (návrh, souhlas) je rozhodující pro výsledek rozhodování celého kolektivního orgánu. Tento souběh rolí z pohledu dotčených vlastníků znamená významné ohrožení nezávislosti rozhodování o jejich námitkách či připomínkách, když p. architekt z podstaty věci nemůže být nestranným za situace, kdy bude prosazovat schválení své vlastní několikaleté práce.</p>
2347	MHMPP0983ZU0	Námítka	MHMPP0983ZU0	3008658	Nesouhlas	<p>Metropolitní plán je nepochybně dokument, který zasahuje do majetkových práv vlastníků pozemků. Prostřednictvím povoleného využití území (pozemku) fakticky určuje tržní cenu pozemku. Jako obecně závazný dokument, který zasahuje do cizích majetkových práv pak musí splňovat zákonné požadavky na jednoznačnost, srozumitelnost a určitost právního úkonu. Podle konstantní judikatury je právní úkon nesrozumitelný, jestliže ani jeho výkladem nelze - objektivně posuzováno - zjistit, jaký obsah jím měl být vlastně vyjádřen. Neurčitý je pak právní úkon, kde vyjádření projevu je sice srozumitelné, avšak neurčitý je jeho obsah. Objektivně pochopitelný je pak právní úkon tehdy, může -li jej „typický adresát úkonu“ bez rozumných pochybností o obsahu odpovídajícím způsobem vnímat. Návrh MPP je prezentován způsobem umožňujícím dálkový přístup a je možné stáhnout všechny jeho části - grafické, textové i odůvodnění. Jedná se však o 22 GB dat, rozdělených do stovek souborů, které jsou přehledné a srozumitelné jen zdánlivě. Typický adresát (vlastník pozemku) tedy nedostává budoucí závaznou právní normu zpracovanou způsobem, který by byl pro něj srozumitelný a určitý bez toho, aby si najal specialisty na územní plánování. V rámci této námítky je potřeba vzít v úvahu časové hledisko, tzn. kolik času měl k dispozici zpracovatel MPP (zadání v roce 2012) a kolik času mají dotčení vlastníci (od 26.4.2022 do 30.6.2022, tedy 65 dnů.) Nesrozumitelnost a neurčitost podkladů znemožňuje adresátům účinnou obranu jejich majetkových práv.</p>
2347	MHMPP0983ZU0	Námítka	MHMPP0983ZU0	3008661	Nesouhlas	<p>Odůvodnění MPP není přezkoumatelné, když neposkytuje srozumitelný podklad a odůvodnění zejména pak pro zvolenou koncepci dostřednosti a z ní plynoucí dělení majitelů pozemků na majitele v Praze, Přípraží, krajinném rozhraní a otevřené krajíně. Není zejména přezkoumatelné odůvodněna koncepce Přípraží (s převážně navrhovanými strukturami „vesnická (05)“ a „zahradní město (06)“), která je v rozporu s koncepcí Modernistického města. Zcela chybí odůvodnění, proč by měli být nepřiměřeně omezováni vlastníci pozemků v Přípraží, když MPP současně respektuje a přijímá modernistickou zástavbu, která se v četných případech nachází za hranicemi krajinného rozhraní.</p>
2347	MHMPP0983ZU0	Námítka	MHMPP0983ZU0	3008662	Nesouhlas	<p>Závěrem konstatuji, že návrh MPP zvýhodňuje velké vlastníky (zejména developery) oproti vlastníkům malým. Z návrhu MPP lze vypozařovat zjevnou snahu vyrovnat případné ztráty zastavitelného území zřízením nových zastavitelných území. Tato snaha je však bohužel patrná pouze ve vztahu k velkým vlastníkům. Tato snaha zpracovatele MPP je právně neodůvodnitelnou a nepřipustnou diskriminací.</p>
2348	MHMPXPJ1YNK1	Námítka	MHMPXPJ1YNK1	3010779	Jiné	<p>Účastník zastupuje 1 právnickou osobu - viz detail podání.</p>
2348	MHMPXPJ1YNK1	Námítka	MHMPXPJ1YNK1	3010780	Nesouhlas	<p>XXX jako vlastník pozemků podle LV 326 v k.ú. Řepy 729701 – parc.č. 381, 382, 383/1, 384/1, 385, 386, 387, 391/1, 391,2, 391/7, 391/21, 391/22, 391/24, 391/ 25, 391/26, 391/27, 391/29, 391/34, 391/35, 391/40, 391/45, 393/24, 393/25, 393/26, 393/31, 394/8, 394/10 a 394/15, dotčených návrhem územního plánu Prahy (Metropolitním plánem). V zastoupení YYY, předkládáme následující námitku proti regulaci zavazující vlastníka nakládat s areálem způsobem, který může areál společnosti SZS výrazně poškodit. Proto namítáme: Požadujeme plochu areálu SZS nevymezit jako transformační plochu a přiznat jí míru stability „stabilizovaná“. Nesouhlasíme s navrženými uličními propojeními v pokračování všech třech dotčených ulic: Doubravínovy, Třanovského a Kutrovické. Současně sdělujeme souhlas (pozitivní námitku) se zařazením plochy 411/328/2092 do struktury heterogenní.</p>

Navržená regulace, která je jako ostatně jako každá regulace zásahem do práva, by podle našeho názoru mohla být akceptovatelná za podmínek zcela jiných než těch, které reálně existují. Čili za podmínek úpadku, chátrání a degradací se vyznačujícího areálu. Společnost si není vědoma ničeho, co by jako vlastník z hlediska plánování svou činností, vlivy svých činností na okolí a fyzickým či technickým stavem areálu narušovala nebo poškozovala. Z tohoto důvodu je nucena považovat navrženou regulaci za neodůvodněnou, vymykající se ústavním zásadám (nediskriminace, přiměřenost regulace, předvídatelnost změn, minimalizace zásahu) a v mnoha ohledech jdoucí za hranici ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu ve věcech územního plánování. Návrh se zásadním způsobem dotýká areálu, který je jižně od Karlovarské ulice provozován již téměř 70 let. Areál o celkové plošné výměře cca 4,2 hektaru je v návrhu Metropolitního plánu zařazen do plochy transformační s vyznačením závazného veřejného prostranství (uliční propojení dvou bodů) v pokračování ulice Doubravínovy. V budoucím období, v době platnosti a účinnosti Metropolitního plánu, by změny v území tedy musely být souladné s regulací obsaženou v Metropolitním plánu. Znamená to zásadní a stěží pochopitelný zásah do možnosti areál užívat a rozvíjet tak, jak tomu bylo dosud. Vlastník a uživatel areálu si nebyl v předchozích 30 letech vědom jakéhokoli problému, souvisejícího v tomto místě s územním plánováním. Areál nebyl za celou dobu své existence urbanisticky hodnocen jako „problém“, jehož urbanistický projev v daném místě by volal po změně, dosažitelné podstatně jinou regulací prostřednictvím územně plánovacích postupů. Naopak, vše navenek působilo jako soulad a harmonie. Plocha, do níž areál náleží, byla regulována přiměřeným a plně vyhovujícím způsobem pražskými územními plány z let 1964, 1971, 1975 a 1986. Je bezkonfliktně regulována také v nyní platném územním plánu z roku 1999. V návrhu nového územního plánu z roku 2009 (ukončen ve fázi konceptu) se taktéž jednalo o zařazení do plochy se smíšeným využitím, obdobně jako je tomu nyní. Lze tedy shrnout, že v otázkách plánování Prahy byly z hlediska zájmu společnosti XXX uplatňovány od roku 1964 do roku 2009, to je po dobu 55 let, zásady kontinuity a právní předvídatelnosti, tvořící vždy páteř územního plánování a představující konkrétní a praktické naplňování veledůležitých ústavních principů. Proto vedení společnosti XXX nepředpokládalo, že by se areálu měla týkat zásadně jiná regulace než ta, která je v platnosti nyní, to znamená podle současného územního plánu z roku 1999. Po společném jednání o návrhu Metropolitního plánu v roce 2018 (kdy byl areál součástí tehdy vymezené, nyní již neexistující, lokality Jiviny) a v dalších letech se společnost XXX seznamovala s veškerými dostupnými písemnostmi. Po prostudování všech dostupných podkladů byla uskutečněna o celé věci zevrubná jednání s odbornými pracovníky Odboru územního rozvoje a investic ÚMČ Praha 17 s cílem vypátrat důvody pro navrženou regulaci. Bylo však potvrzeno, že MČ Praha 17 neiniciovala zpracování žádné podkladové studie a stejně tak jí není známo nic o jiné studii, kterou by zpracovával např. IPR či kdokoli jiný. Následně v roce 2021 proběhlo společné jednání se zástupcem politické reprezentace MČ Praha 17 s gescí v otázkách plánování a rozvoje. Společnosti XXX se dostalo oficiálního ujištění, že příslušné orgány MČ Praha 17 v dané věci nikdy neiniciovaly cokoli, co by mělo vést k navržené regulaci. Stručně lze proto předchozí řádky shrnout takto: na společnost XXX se s žádnými plánovacími otázkami a požadavky nikdo z pozice městské části, hlavního města, občanských spolků ani jednotlivců neobracel. Předloženým návrhem proto bylo vedení společnosti XXX přirozeně zaskočeno. Navržená regulace bezdůvodně podstatně omezuje vlastníka v nakládání s jeho majetkem. Regulace nevychází z poznání skutečného stavu a neopírá se o dostatečně věrohodné závěry. Znemožňuje naplnit dlouhodobou vizi rozvoje prosperujícího areálu XXX, a proto navrženou regulaci společnost XXX považuje za diskriminující. Stručně řečeno je pro společnost nepřijatelná. Za nanejvýš sporné považujeme vymezení plochy jako transformační. Podle odst. 1 článku 71 Metropolitního plánu je

zastavitelná transformační plocha částí zastavitelného území s narušeným či neustáleným charakterem, pro kterou jsou stanoveny požadavky na změnu charakteru území bez přihlídnutí ke stávajícímu charakteru plochy.

K tomu je nutné uvést: Podle názoru společnosti XXX nelze areál považovat za území s narušeným či neustáleným charakterem. Jeho zařazení do transformačních ploch je tedy z tohoto primárního hlediska neodůvodněné.

A dále je k témuž potřebné uvést: Územně analytické podklady hl. m. Prahy obsahují v kapitole 2.1.1. (Transformační plochy) a navazujících kapitolách údaje, charakteristiky a popisy, z nichž plyne, že se v prvé řadě jedná o plochy, resp. areály, které jsou opuštěné a degradované, tzv. brownfields, které již svou původní funkci ztratily nebo z nichž původní funkce postupně a nezadržitelně mizí. Kromě toho jsou identifikovány na rozhraní modernistického a heterogenního města významné koncentrace rozsáhlých ploch k obnově, jako je tomu zejména ve Vysočanech. Jak je dále uvedeno, vymezení takovýchto ploch nelze zaměňovat s vymezením transformačních ploch v platném územním plánu ani v připravovaném Metropolitním plánu. V rámci Prahy jako celku je důležité vnímat celkový rozvoj městské struktury také z pohledu recyklace. V porovnání s předešlými dekádami v místech od centra vzdálenějších evidentně slábne tendence přetvořovat současné aktivně využívané areály, plochy a území nevykazující navenek závady a nedostatky do podoby obytné čtvrti nebo pro jiný, údajně lepší, způsob využití. Město a městské části zkrátka reflektují ustálení produkčního a podnikatelského charakteru těchto ploch a upouštějí od původních úmyslů a představ. Tak kupříkladu jenom mezi roky 2012 a 2016 došlo k více než desetiprocentnímu úbytku takto uvažovaných transformačních ploch. Úplně aktualizované Územně analytické podklady jsou nezpochybnitelným podkladem pro návrh koncepce rozvoje města (viz stavební zákon § 25 a další). Z výše uvedeného textu plyne, že i přes hypotetické vyhodnocení areálu XXX jako území v současném stavu sice aktivně využívané, jež navenek nevykazuje provozní závady, ale možná potenciál daného místa v územních souvislostech využívá nedostatečně, neexistuje přímá ani nepřímá povinnost tvůrce územního plánu inkriminovanou plochu zařadit mezi transformační plochy.

Rádi bychom se zastavili u metodické stránky celé věci.

Stavební zákon

Podle Oddílu 2 (Územní plán) § 43 odstavce 1 stavebního zákona v platném znění „Územní plán ... vymezí plochy ..., zejména ... plochy ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen "plocha přestavby")".

Pražské stavební předpisy

V návaznosti na stavební zákon je pak v Pražských stavebních předpisech (PSP) definice plochy přestavby pod názvem „plocha transformační“ s jistou významovou úpravou přejata takto: „Plochy transformační jsou plochy, které jsou určeny k novému využití znehodnoceného území pro zástavbu nebo pro jiné využití“.

K tomu je nutné uvést: Zatímco v Pražských stavebních předpisech se k označení plochy za transformační vždy musí vázat její předchozí vymezení jako „znehodnocené území“, definice podle stavebního zákona obsahuje pojem „změna stávající zástavby“. K tomu se však váže důležitá zákonná podmínka, plynoucí z § 25 stavebního zákona. Jako podklad pro pořizování územního plánu slouží v případě ověření možností a podmínek změn v území tzv. územní studie. Územní studie, která by v lokalitě 328 Bílá Hora ověřovala možnosti a podmínky změn v území, pořízena nebyla.

Podle Odůvodnění návrhu Metropolitního plánu je návrh Metropolitního plánu v souladu se Zadáním koncipován také jako plán stabilizující, z toho důvodu klade důraz na zachování stávajícího charakteru stabilizovaných území a vytváří podmínky pro jeho zlepšování. Nový charakter stanovuje pro plochy transformační, protože zde je potřeba navrhnout vznik nových městských struktur na místě doposud nevyužitých anebo nevhodně užívaných.

K tomu je nutné uvést: Ve výše uvedeném textu se opět operuje výhradně v mezích ploch či areálů nevhodně využívaných. To však nelze na areál XXX vztahovat. Podle Odůvodnění návrhu Metropolitního plánu byl typ stability lokality vždy stanoven na základě stability jednotlivých ploch. V rámci těchto ploch byla zkoumána stávající kvalita a propojenost sítě uličních prostranství, kvalita, prostupnost a dostupnost parků, uspořádání a (ne)dokončenost stavebních bloků, stav zástavby a její využití. Na základě zhodnocení výše uvedených kritérií byly jednotlivé plochy, případně větší území, označeny za stabilizované, transformační a rozvojové. ... Nestabilizované plochy jsou všechny plochy, kde není síť uličních prostranství dostatečně rozvinutá, chybí propojení, kvalitní a prostupné parky a dále chybí jasné vymezení stavebních bloků, případně se zde předpokládá změna struktury.

K tomu je nutné uvést: Z poslední věty výše uvedeného textu plyne, že nepochybně správně koncipovanou charakteristiku nelze na areál XXX vztahovat. Podle Odůvodnění návrhu Metropolitního plánu se v případě transformační plochy vždy jedná o plochu, ve které je navržena výrazná změna charakteru území, zejména změna struktury veřejných prostranství, způsobu zastavění nebo způsobu využití. Typicky se jedná o struktury, které už v současné době neslouží svému účelu nebo o struktury nevyhovující současným nárokům.

K tomu je nutné uvést: Z výše uvedeného textu plyne (opět víceméně dtto), že jinak nepochybně správně koncipovanou charakteristiku nelze na areál XXX vztahovat. V odůvodnění krycího listu lokality je mimo jiné uvedeno, že plocha je vymezena jako transformační, má narušený či neustálený charakter a jsou v ní navrženy rozsáhlé nebo celkové změny, cílový charakter je nově navržen.

K tomu je nutné uvést: Vzhledem k tomu, že lokalita ani plocha nebyla nikdy předmětem podrobnějšího prověřování (např. podkladovou nebo územní studii), nelze považovat zde uváděná konstatování za věrohodná, opřená o skutečné důkladné poznání a zhodnocení místa.

2348	MHMPXPJ22RRD	Námítka	MHMPXPJ22RRD	3008660	Jiné	Účastník zastupuje 1 právnickou osobu - viz detail podání.
2348	MHMPXPJ22RRD	Námítka	MHMPXPJ22RRD	3008667	Nesouhlas	Požadují upravit řešení východní části lokality 232 Štěrboholy takto: Požadujeme za prvé - v přesně vymezené části lokality 232 Štěrboholy stanovit namísto struktury zahradního města strukturu hybridní. Struktura Podle návrhu Metropolitního plánu se má strukturálně jednat o zahradní město. Podle mnoha odborných analýz je struktura zahradního města nejmarnotratnější urbánní strukturou z hlediska veřejných rozpočtů. Při bližším seznámení se s širším prostředím této části Štěrbohol lze dospět k závěru, že tuto část lokality 232 Štěrboholy by bylo dobré strukturálně povýšit a spíše ji vymezit jako hybridní strukturu. Hybridní struktura je poměrně flexibilní, a tak ji lze pro případ Štěrbohol nazvat hybridní strukturou s příměstskými prvky, tj. včetně odpovídajícího zastoupení parků a zahrad. Hybridní strukturou je urbánní struktura kompaktních a rozvolněných bloků, případně solitérů výrazně kombinující vertikálně různá využití. V lokalitě hybridní struktury je stavební čára buď otevřená nebo uzavřená, výjimečně volná; nestavební část mezi stavební a uliční čarou bývá zpravidla otevřená do veřejného prostranství a komponovaná tak, aby umožňovala snadné přístupy. Výškové uspořádání je různorodé a může být v jedinečných polohách a za výjimečných okolností doplněno druhou úrovní hladiny věží. Porovnáme – li představu podoby této rozvojové části lokality v rámci struktury zahradního města s podobou ve struktuře hybridní, můžeme s klidem konstatovat, že duchu místa v kontextu velmi širokém, ale stejně tak i kontextu méně než lokálním, daleko více odpovídá heterogennost. Proč nemusí být struktura zahradního považována za dobrou strukturu? Protože zahradní město je v běžném povědomí reprezentováno motivy ze Spořilova, z osady Baba, z Ořechovky, z Hanspaulky a nepřeborného množství dalších pražských míst. Pro současné zahradní město, pokud má být navrhováno, je však důležitá velká různorodost forem a prostorů včetně flexibility jejich využívání. Obydlenost, obytnost a pobytnost veřejných prostranství jsou v takové struktuře spíše problematické. Jedním ze stavebních prvků, který by měl snadno nacházet uplatnění, je budova individuálního bydlení podle § 2 PSP, písm. u), odst. 2 – tzv. další stavba pro bydlení s nejvýše pěti podlažími, z nichž nejvýše čtyři jsou nadzemní. Tím se ovšem nepochybně posouváme do jiného typu struktury. Netvrdíme, že by bylo správné na strukturu zahradního města zapomenout, ale tvrdíme, že tak jak byla v Evropě představena před zhruba 150 roky nebo severně od Londýna těsně před koncem 19. století, nemůže být neustále opakována v neměněných nebo jen nepatrně obměňovaných formách. Dalším vlivem v neprospěch struktury zahradního města je pozice zdejšího místa a jeho vazby a vztahy. Zdá se nám, že si v takovéto poloze nelze dovolit pracovat se strukturou, která je stěží schopna přizpůsobit se současnému životnímu stylu metropole a hierarchii hodnot současného člověka. Považujeme také za velmi významné, že ve vzdálenosti necelých 500 metrů od jižního okraje předmětné plochy bude situována stanice tramvajové dopravy.
2348	MHMPXPJ22RRD	Námítka	MHMPXPJ22RRD	3008668	Nesouhlas	Požadují upravit řešení východní části lokality 232 Štěrboholy takto: Požadujeme za druhé - v přesně vymezené části lokality 232 Štěrboholy upravit navrženou výškovou regulaci tak, že namísto hodnoty 2 se stanoví hodnota 4. Výšková regulace Pohybujeme se na území Městské krajiny Prahy. Návrh na úpravu výškové regulace z hodnoty 2 na hodnotu 4 plyne do značné míry z předchozí kapitoly o preferenci hybridní struktury. Nezávisle na tom máme za to, že na území Městské krajiny Prahy by neměly být rozvojové obytné plochy výškově uvažovány s hodnotou 2. Nepochybně v tomto názoru hraje roli celková výtvarně prostorová představa o styku městské zástavby s otevřenou krajinou. Převládající názor, spočívající v zalíbení v postupném snižování zástavby směrem do krajiny, nesdílíme a jsme pevně přesvědčeni, že by otevřená krajina ve všech svých formách a tvarech měla být na okraji metropole zastoupena daleko bohatěji a mocněji – ale s tím, že hrana městské zástavby bude jasně čitelná, zřetelná, a že bude existovat kýmkoli vnímatelný kontrast mezi umělým a přírodním. Návrh úpravy výškové regulace tak, jak je předveden v grafické podobě v příloze 4, představuje princip vědomé modelace hmot hybridní struktury tak, aby krajina (Krajinné rozhraní) mohlo být opravdovým rozhraním, de facto vědomě komponovaným, a ne pouhým nezastavěným zbytkem na okraji kaše.
2348	MHMPXPJ2W188	Námítka	MHMPXPJ1YNK1	3010779	Jiné	Účastník zastupuje 1 právnickou osobu - viz detail podání.
2348	MHMPXPJ2W188	Námítka	MHMPXPJ1YNK1	3010780	Nesouhlas	XXX jako vlastník pozemků podle LV 326 v k.ú. Řepy 729701 – parc.č. 381, 382, 383/1, 384/1, 385, 386, 387, 391/1, 391,2, 391/7, 391/21, 391/22, 391/24, 391/ 25, 391/26, 391/27, 391/29, 391/34, 391/35, 391/40, 391/45, 393/24, 393/25, 393/26, 393/31, 394/8, 394/10 a 394/15, dotčených návrhem územního plánu Prahy (Metropolitním plánem). V zastoupení YYY, předkládáme následující námitku proti regulaci zavazující vlastníka nakládat s areálem způsobem, který může areál společnosti SZS výrazně poškodit. Proto namítáme: Požadujeme plochu areálu SZS nevymezit jako transformační plochu a přiznat jí míru stability „stabilizovaná“. Nesouhlasíme s navrženými uličními propojeními v pokračování všech třech

dotčených ulic: Doubravínovy, Třanovského a Kutrovické. Současně sdělujeme souhlas (pozitivní námitku) se zařazením plochy 411/328/2092 do struktury heterogenní.

Navržená regulace, která je jako ostatně jako každá regulace zásahem do práva, by podle našeho názoru mohla být akceptovatelná za podmínek zcela jiných než těch, které reálně existují. Čili za podmínek úpadku, chátrání a degradací se vyznačujícího areálu. Společnost si není vědoma ničeho, co by jako vlastník z hlediska plánování svou činností, vlivy svých činností na okolí a fyzickým či technickým stavem areálu narušovala nebo poškozovala. Z tohoto důvodu je nucena považovat navrženou regulaci za neodůvodněnou, vymykající se ústavním zásadám (nediskriminace, přiměřenost regulace, předvídatelnost změn, minimalizace zásahu) a v mnoha ohledech jdoucí za hranici ustálené judikatury Nejvyššího správního soudu ve věcech územního plánování.

Návrh se zásadním způsobem dotýká areálu, který je jižně od Karlovarské ulice provozován již téměř 70 let. Areál o celkové plošné výměře cca 4,2 hektaru je v návrhu Metropolitního plánu zařazen do plochy transformační s vyznačením závazného veřejného prostranství (uliční propojení dvou bodů) v pokračování ulice Doubravínovy. V budoucím období, v době platnosti a účinnosti Metropolitního plánu, by změny v území tedy musely být souladné s regulací obsaženou v Metropolitním plánu. Znamená to zásadní a stěží pochopitelný zásah do možnosti areál užívat a rozvíjet tak, jak tomu bylo dosud. Vlastník a uživatel areálu si nebyl v předchozích 30 letech vědom jakéhokoli problému, souvisejícího v tomto místě s územním plánováním. Areál nebyl za celou dobu své existence urbanisticky hodnocen jako „problém“, jehož urbanistický projev v daném místě by volal po změně, dosažitelné podstatně jinou regulací prostřednictvím územně plánovacích postupů. Naopak, vše navenek působilo jako soulad a harmonie. Plocha, do níž areál náleží, byla regulována přiměřeným a plně vyhovujícím způsobem pražskými územními plány z let 1964, 1971, 1975 a 1986. Je bezkonfliktně regulována také v nyní platném územním plánu z roku 1999. V návrhu nového územního plánu z roku 2009 (ukončen ve fázi konceptu) se taktéž jednalo o zařazení do plochy se smíšeným využitím, obdobně jako je tomu nyní. Lze tedy shrnout, že v otázkách plánování Prahy byly z hlediska zájmu společnosti XXX uplatňovány od roku 1964 do roku 2009, to je po dobu 55 let, zásady kontinuity a právní předvídatelnosti, tvořící vždy páteř územního plánování a představující konkrétní a praktické naplňování veledůležitých ústavních principů. Proto vedení společnosti XXX nepředpokládalo, že by se areálu měla týkat zásadně jiná regulace než ta, která je v platnosti nyní, to znamená podle současného územního plánu z roku 1999. Po společném jednání o návrhu Metropolitního plánu v roce 2018 (kdy byl areál součástí tehdy vymezené, nyní již neexistující, lokality Jiviny) a v dalších letech se společnost XXX seznamovala s veškerými dostupnými písemnostmi. Po prostudování všech dostupných podkladů byla uskutečněna o celé věci zevrubná jednání s odbornými pracovníky Odboru územního rozvoje a investic ÚMČ Praha 17 s cílem vypátrat důvody pro navrženou regulaci. Bylo však potvrzeno, že MČ Praha 17 neiniciovala zpracování žádné podkladové studie a stejně tak jí není známo nic o jiné studii, kterou by zpracovával např. IPR či kdokoli jiný. Následně v roce 2021 proběhlo společné jednání se zástupcem politické reprezentace MČ Praha 17 s gescí v otázkách plánování a rozvoje. Společnosti XXX se dostalo oficiálního ujištění, že příslušné orgány MČ Praha 17 v dané věci nikdy neiniciovaly cokoli, co by mělo vést k navržené regulaci. Stručně lze proto předchozí řádky shrnout takto: na společnost XXX se s žádnými plánovacími otázkami a požadavky nikdo z pozice městské části, hlavního města, občanských spolků ani jednotlivců neobracel. Předloženým návrhem proto bylo vedení společnosti XXX přirozeně zaskočeno. Navržená regulace bezdůvodně podstatně omezuje vlastníka v nakládání s jeho majetkem. Regulace nevychází z poznání skutečného stavu a neopírá se o dostatečně věrohodné závěry. Znemožňuje naplnit dlouhodobou vizi rozvoje prosperujícího areálu XXX, a proto navrženou regulaci společnost XXX považuje za diskriminující. Stručně řečeno je pro společnost nepřijatelná. Za nanejvýš sporné považujeme vymezení plochy jako transformační. Podle odst. 1 článku 71 Metropolitního plánu je zastavitelná transformační plocha částí zastavitelného území s narušeným či neustáleným charakterem, pro kterou jsou stanoveny požadavky na změnu charakteru území bez přihlídnutí ke stávajícímu charakteru plochy.

K tomu je nutné uvést: Podle názoru společnosti XXX nelze areál považovat za území s narušeným či neustáleným charakterem. Jeho zařazení do transformačních ploch je tedy z tohoto primárního hlediska neodůvodněné.

A dále je k témuž potřebné uvést: Územně analytické podklady hl. m. Prahy obsahují v kapitole 2.1.1. (Transformační plochy) a navazujících kapitolách údaje, charakteristiky a popisy, z nichž plyne, že se v prvé řadě jedná o plochy, resp. areály, které jsou opuštěné a degradované, tzv. brownfields, které již svou původní funkci ztratily nebo z nichž původní funkce postupně a nezadržitelně mizí. Kromě toho jsou identifikovány na rozhraní modernistického a heterogenního města významné koncentrace rozsáhlých ploch k obnově, jako je tomu zejména ve Vysočanech. Jak je dále uvedeno, vymezení takovýchto ploch nelze zaměřovat s vymezením transformačních ploch v platném územním plánu ani v připravovaném Metropolitním plánu. V rámci Prahy jako celku je důležité vnímat celkový rozvoj městské struktury také z pohledu recyklace. V porovnání s předešlými dekádami v místech od centra vzdálenějších evidentně slábne tendence přetvořovat současné aktivně využívané areály, plochy a území nevykazující navenek závady a nedostatky do podoby obytné čtvrti nebo pro jiný, údajně lepší, způsob využití. Město a městské části zkrátka reflektují ustálení produkčního a podnikatelského charakteru těchto ploch a upouštějí od původních úmyslů a představ. Tak kupříkladu jenom mezi roky 2012 a 2016 došlo k více než desetiprocentnímu úbytku takto uvažovaných transformačních ploch. Úplně aktualizované Územně analytické podklady jsou nezpochybnitelným podkladem pro návrh koncepce rozvoje města (viz stavební zákon § 25 a další). Z výše uvedeného textu plyne, že i přes hypotetické vyhodnocení areálu XXX jako území v současném stavu sice aktivně využívané, jež navenek nevykazuje provozní závady, ale možná potenciál daného místa v územních souvislostech využívá nedostatečně, neexistuje přímá ani nepřímá povinnost tvůrce územního plánu inkriminovanou plochu zařadit mezi transformační plochy.

Rádi bychom se zastavili u metodické stránky celé věci.

Stavební zákon

Podle Oddílu 2 (Územní plán) § 43 odstavce 1 stavebního zákona v platném znění „Územní plán ... vymezí plochy ..., zejména ... plochy ke změně stávající zástavby, k obnově nebo

opětovnému využití znehodnoceného území (dále jen "plocha přestavby")".

Pražské stavební předpisy

V návaznosti na stavební zákon je pak v Pražských stavebních předpisech (PSP) definice plochy přestavby pod názvem „plocha transformační“ s jistou významovou úpravou přejata takto: „Plochy transformační jsou plochy, které jsou určeny k novému využití znehodnoceného území pro zástavbu nebo pro jiné využití“.

K tomu je nutné uvést: Zatímco v Pražských stavebních předpisech se k označení plochy za transformační vždy musí vázat její předchozí vymezení jako „znehodnocené území“, definice podle stavebního zákona obsahuje pojem „změna stávající zástavby“. K tomu se však váže důležitá zákonná podmínka, plynoucí z § 25 stavebního zákona. Jako podklad pro pořizování územního plánu slouží v případě ověření možností a podmínek změn v území tzv. územní studie. Územní studie, která by v lokalitě 328 Bílá Hora ověřovala možnosti a podmínky změn v území, pořízena nebyla.

Podle Odůvodnění návrhu Metropolitního plánu je návrh Metropolitního plánu v souladu se Zadáním koncipován také jako plán stabilizující, z toho důvodu klade důraz na zachování stávajícího charakteru stabilizovaných území a vytváří podmínky pro jeho zlepšování. Nový charakter stanovuje pro plochy transformační, protože zde je potřeba navrhnout vznik nových městských struktur na místě doposud nevyužitých anebo nevhodně užívaných.

K tomu je nutné uvést: Ve výše uvedeném textu se opět operuje výhradně v mezích ploch či areálů nevhodně využívaných. To však nelze na areál XXX vztahovat. Podle Odůvodnění návrhu Metropolitního plánu byl typ stability lokality vždy stanoven na základě stability jednotlivých ploch. V rámci těchto ploch byla zkoumána stávající kvalita a propojenost sítí uličních prostranství, kvalita, prostupnost a dostupnost parků, uspořádání a (ne)dokončenost stavebních bloků, stav zástavby a její využití. Na základě zhodnocení výše uvedených kritérií byly jednotlivé plochy, případně větší

území, označeny za stabilizované, transformační a rozvojové. ... Nestabilizované plochy jsou všechny plochy, kde není síť uličních prostranství dostatečně rozvinutá, chybí propojení, kvalitní a prostupné parky a dále chybí jasné vymezení stavebních bloků, případně se zde předpokládá změna struktury.

K tomu je nutné uvést: Z poslední věty výše uvedeného textu plyne, že nepochybně správně koncipovanou charakteristiku nelze na areál XXX vztahovat. Podle Odůvodnění návrhu Metropolitního plánu se v případě transformační plochy vždy jedná o plochu, ve které je navržena výrazná změna charakteru území, zejména změna struktury veřejných prostranství, způsobu zastavění nebo způsobu využití. Typicky se jedná o struktury, které už v současné době neslouží svému účelu nebo o struktury nevyhovující současným nárokům.

K tomu je nutné uvést: Z výše uvedeného textu plyne (opět víceméně dtto), že jinak nepochybně správně koncipovanou charakteristiku nelze na areál XXX vztahovat. V odůvodnění krycího listu lokality je mimo jiné uvedeno, že plocha je vymezena jako transformační, má narušený či neustálený charakter a jsou v ní navrženy rozsáhlé nebo celkové změny, cílový charakter je nově navržen.

K tomu je nutné uvést: Vzhledem k tomu, že lokalita ani plocha nebyla nikdy předmětem podrobnějšího prověřování (např. podkladovou nebo územní studií), nelze považovat zde uváděná konstatování za věrohodná, opřená o skutečně důkladné poznání a zhodnocení místa.

2348	MHMPXPJ2W193	Námitka	MHMPXPJ2W193	3011432	Jiné	Účastník zastupuje 2 fyzické osoby - viz detail podání.
2348	MHMPXPJ2W193	Námitka	MHMPXPJ2W193	3011433	Nesouhlas	<b>I. k řešení lokality 340 Na Farkáně nesouhlas s vymezením lokalitního parku Bulovka a požaduje, aby park Bulovka nebyl v daném místě vymezován</b> <b>Společné odůvodnění námitek I, II a IV</b> MPP navrhuje, aby Pozemky byly v lokalitě 340 lokalitním parkem a v lokalitě 889 čtvrtovým parkem.

Podle čl. 85 textové části návrhu MPP je lokalitní park významnou částí lokality a slouží k rekreaci zejména pro obyvatele a návštěvníky území dané lokality a lokalit bezprostředně sousedících.

Vlastník je přesvědčen, že MPP tím implikuje, že na základě takto stanoveného využití bude území v lokalitě 340 veřejně přístupné.

					<p>Pozemky nikdy nebyly místem pro veřejnou rekreaci, naopak byly vždy součástí usedlosti (tradičního polyfunkčního areálu s obytnými, výrobními, hospodářskými a rodinně oddychovými účely využití. Takto areál sloužil po celou doložitelnou historii (výjma období mezi roky 1948 a 1989). Právní status pozemků kromě pozemků lesních tak vylučuje všeobecné užívání kýmkoli, protože pak se jedná o bezprecedentní, neodůvodněný a neodůvodnitelný zásah do vlastnického práva Vlastníka.</p>
					<p>V této věci návrh MPP zcela rezignuje na zdůvodnění a opomíjí elementární vlastnické právo Vlastníka.</p>
					<p>Park je obecně řečeno vždy součástí veřejných prostranství. Podle § 34 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení) jsou veřejným prostranstvím všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.</p>
					<p>Vlastníkovi je známo, že při vytváření územně plánovací dokumentace dochází pravidelně k nesouladům mezi zájmem jednotlivce a zájmem celku, tedy společnosti a může tak docházet k omezování. Toto omezování však má svá pravidla, která jsou natolik přísná, aby obstála v testu ústavnosti, tedy, v širším kontextu, v jakémsi testu funkčnosti právního státu.</p>
					<p>Podle čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.</p>
					<p>Tento klíčový článek Listiny, který prosvěcuje celým českým právním řádem, konkretizuje judikatura Ústavního soudu. Ústavní soud ve svém známém nálezu Pl. ÚS 15/96 ze dne 9. 10. 1996 přiléhavě shrnuje, že „...<i>vzájemné zvažování v kolizi stojících základních práv a svobod nebo veřejných statků spočívá v následujících kritériích:</i></p>
					<p><i>Prvním je kritérium <u>vhodnosti</u>, tj. posuzování toho, zdali institut, omezující určité základní právo, umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (ochranu jiného základního práva nebo veřejného statku).</i></p>
					<p><i>Druhým kritériem vzájemného zvažování základních práv a svobod je kritérium <u>potřebnosti</u>, spočívající v porovnávání legislativního prostředku, omezujícího základní právo resp. svobodu, s jinými opatřeními, umožňujícími dosáhnout stejného cíle, avšak nedotýkajícími se základních práv a svobod, resp. dotýkajícími se jich v menší intenzitě.</i></p>
					<p><i>Třetím kritériem je porovnání <u>závažnosti</u> obou v kolizi stojících základních práv nebo veřejných statků. Tato základní práva, resp. veřejné statky, jsou prima facie rovnocenná. Porovnávání závažnosti v kolizi stojících základních práv, resp. veřejných statků (po splnění podmínky vhodnosti a potřebnosti), spočívá ve zvažování empirických, systémových, kontextových i hodnotových argumentů.“</i></p>
					<p>Metropolitní plán se ani nepokusil provést zdůvodnění nového, Vlastníka zatěžujícího a omezujícího způsobu využití Pozemku. Metropolitní plán tak nesplňuje <u>ústavní</u> kritéria pro omezení vlastnického práva, protože</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i.                nijak neodůvodňuje, proč se ze soukromého areálu má stát veřejné prostranství s parkem a proč je toto z hlediska veřejného zájmu vhodnější, než současné využití Pozemků;</li> <li>ii.              nijak neodůvodňuje, proč je potřeba zasáhnout do práva Vlastníka takto významným způsobem, a proč nebylo možné užít nižší, či dokonce žádný, způsob regulace Pozemků;</li> <li>iii.             nijak nezdůvodňuje, proč je právo veřejnosti mít v této oblasti park silnější, než právo Vlastníka nakládat s Pozemky dle svého svobodného uvážení – v tomto případě je ponechat tak, jak jsou.</li> </ul>
					<p>Nedílnou součástí tohoto odůvodnění k otázce lokalitního parku Bulovka je také otázka třech nově navrhovaných napojení. Je zřejmé, že všechna tři napojení by byla potřebná či vhodná pro přístup veřejnosti do parku Bulovka.</p>
					<p>Je bohužel nutné konstatovat, že navržené využití evidentně nemohlo vzniknout na základě plánovacích postupů, které by v uplynulých dekadách měly být aplikovány k prosazení odůvodněného veřejného zájmu.</p>
					<p>Vlastník se navíc domnívá, že odůvodnění změn v území je zcela nulové, což nelze akceptovat. Vlastník nerozumí, proč má přistoupit na zásadní omezení svého vlastnického práva, když – lidově řečeno - ani neví, k čemu by to bylo dobré (viz trojí test ústavnosti výše).</p>
					<p>Pozemky, náležející do lokality 889 Šalamounka, jsou od dávných dob de facto součástí rozsáhlých lesních porostů svažitých partií při zahlobeném údolí Jinonické cesty. Jsou užívány jako rekreační les také v současné době. Čtvrtový park Šalamounka by mohl tento klidový stav de iure změnit. Odmítáním takového vymezení proto chceme docílit možnosti bez jakékoli právní změny nadále užívat naše Vlastnictví v klidu a míru. Obdobně jako při vlastní usedlosti Bulovka požadujeme, aby vše bylo ponecháno tak, jak je.</p>
2348	MHMPXPJ2W193	Námítka	MHMPXPJ2W193	3011434	<p><b>Nesouhlas</b></p> <p><b>II. k řešení lokality 340 Na Farkáně nesouhlas s vymezením pěšího napojení a požaduje, aby všechna tři navrhovaná napojení byla bez náhrady odstraněna</b></p> <p><b>Společné odůvodnění námitek I, II a IV</b></p> <p>MPP navrhuje, aby Pozemky byly v lokalitě 340 lokalitním parkem a v lokalitě 889 čtvrtovým parkem.</p>
					<p>Podle čl. 85 textové části návrhu MPP je lokalitní park významnou částí lokality a slouží k rekreaci zejména pro obyvatele a návštěvníky území dané lokality a lokalit bezprostředně sousedících.</p>
					<p>Vlastník je přesvědčen, že MPP tím implikuje, že na základě takto stanoveného využití bude území v lokalitě 340 veřejně přístupné.</p>
					<p>Pozemky nikdy nebyly místem pro veřejnou rekreaci, naopak byly vždy součástí usedlosti (tradičního polyfunkčního areálu s obytnými, výrobními, hospodářskými a rodinně oddychovými účely využití. Takto areál sloužil po celou doložitelnou historii (výjma období mezi roky 1948 a 1989). Právní status pozemků kromě pozemků lesních tak vylučuje všeobecné užívání kýmkoli, protože pak se jedná o bezprecedentní, neodůvodněný a neodůvodnitelný zásah do vlastnického práva Vlastníka.</p>
					<p>V této věci návrh MPP zcela rezignuje na zdůvodnění a opomíjí elementární vlastnické právo Vlastníka.</p>
					<p>Park je obecně řečeno vždy součástí veřejných prostranství. Podle § 34 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení) jsou veřejným prostranstvím všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.</p>



Vlastníkovi je známo, že při vytváření územně plánovací dokumentace dochází pravidelně k nesouladům mezi zájmem jednotlivce a zájmem celku, tedy společnosti a může tak docházet k omezování. Toto omezování však má svá pravidla, která jsou natolik přísná, aby obstála v testu ústavnosti, tedy, v širším kontextu, v jakémsi testu funkčnosti právního státu.

Podle čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.

Tento klíčový článek Listiny, který prosvěcuje celým českým právním řádem, konkretizuje judikatura Ústavního soudu. Ústavní soud ve svém známém nálezu Pl. ÚS 15/96 ze dne 9. 10. 1996 přílehlavě shrnuje, že „...*vzájemné zvažování v kolizi stojících základních práv a svobod nebo veřejných statků spočívá v následujících kritériích:*

*Prvním je kritérium vhodnosti, tj. posuzování toho, zdali institut, omezující určité základní právo, umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (ochranu jiného základního práva nebo veřejného statku).*

*Druhým kritériem vzájemného zvažování základních práv a svobod je kritérium potřebnosti, spočívající v porovnávání legislativního prostředku, omezujícího základní právo resp. svobodu, s jinými opatřeními, umožňujícími dosáhnout stejného cíle, avšak nedotýkajícími se základních práv a svobod, resp. dotýkajícími se jich v menší intenzitě.*

*Třetím kritériem je porovnání závažnosti obou v kolizi stojících základních práv nebo veřejných statků. Tato základní práva, resp. veřejné statky, jsou prima facie rovnocenná. Porovnávání závažnosti v kolizi stojících základních práv, resp. veřejných statků (po splnění podmínky vhodnosti a potřebnosti), spočívá ve zvažování empirických, systémových, kontextových i hodnotových argumentů.“*

Metropolitní plán se ani nepokusil provést zdůvodnění nového, Vlastníka zatěžujícího a omezujícího způsobu využití Pozemku. Metropolitní plán tak nesplňuje ústavní kritéria pro omezení vlastnického práva, protože

- i. nijak neodůvodňuje, proč se ze soukromého areálu má stát veřejné prostranství s parkem a proč je toto z hlediska veřejného zájmu vhodnější, než současné využití Pozemků;
- ii. nijak neodůvodňuje, proč je potřeba zasáhnout do práva Vlastníka takto významným způsobem, a proč nebylo možné užít nižší, či dokonce žádný, způsob regulace Pozemků;
- iii. nijak nezdůvodňuje, proč je právo veřejnosti mít v této oblasti park silnější, než právo Vlastníka nakládat s Pozemky dle svého svobodného uvážení – v tomto případě je ponechat tak, jak jsou.

Nedílnou součástí tohoto odůvodnění k otázce lokálního parku Bulovka je také otázka třech nově navrhovaných napojení. Je zřejmé, že všechna tři napojení by byla potřebná či vhodná pro přístup veřejnosti do parku Bulovka.

Je bohužel nutné konstatovat, že navržené využití evidentně nemohlo vzniknout na základě plánovacích postupů, které by v uplynulých dekáдах měly být aplikovány k prosazení odůvodněného veřejného zájmu.

Vlastník se navíc domnívá, že odůvodnění změn v území je zcela nulové, což nelze akceptovat. Vlastník nerozumí, proč má přistoupit na zásadní omezení svého vlastnického práva, když – lidově řečeno - ani neví, k čemu by to bylo dobré (viz trojí test ústavnosti výše).

Pozemky, náležející do lokality 889 Šalamounka, jsou od dávných dob de facto součástí rozsáhlých lesních porostů svažitých partií při zahloubeném údolí Jinonické cesty. Jsou užívány jako rekreační les také v současné době. Čtvrťový park Šalamounka by mohl tento klidový stav de iure změnit. Odmítáním takového vymezení proto chceme docílit možnosti bez jakékoli právní změny nadále užívat naše Vlastnictví v klidu a míru. Obdobně jako při vlastní usedlosti Bulovka požadujeme, aby vše bylo ponecháno tak, jak je.

**III. k řešení lokality339 Malvazinky nesouhlas s nezahrnutím dříve připravených pozemků pro zástavbu a požaduje, aby byly v tomto smyslu změněny hranice lokality ad III Malvazinky - k námítce a připomínce**  
Pozemky parc.č. 1427/97 a 1427/98 ve vlastnictví Vlastníka vznikly v minulosti, kdy společně s dalšími vyznačenými pozemky, byly zamýšleny pro stavební rozvoj. Podle návrhu Metropolitního plánu je území začleněno do nezastavitelné rekreační lokality č. 889 Šalamounka a vymezuje se jako součást čtvrtového parku. Z hlediska strukturálního členění jde o městskou parkovou plochu lesní.

Požadujeme předmětné území v rozsahu vyznačeném v grafické příloze začlenit do zastavitelné obytné lokality č. 339 Malvazinky.

**IV. k řešení lokality 889 Šalamounka nesouhlas se zahrnutím pozemků do čtvrtového parku a požaduje, aby čtvrtový park byl vymezen bez jím vlastněných pozemků**

**Společné odůvodnění námitek I, II a IV**  
MPP navrhuje, aby Pozemky byly v lokalitě 340 lokálním parkem a v lokalitě 889 čtvrtovým parkem.

Podle čl. 85 textové části návrhu MPP je lokální park významnou částí lokality a slouží k rekreaci zejména pro obyvatele a návštěvníky území dané lokality a lokalit bezprostředně sousedících.

Vlastník je přesvědčen, že MPP tím implikuje, že na základě takto stanoveného využití bude území v lokalitě 340 veřejně přístupné.

Pozemky nikdy nebyly místem pro veřejnou rekreaci, naopak byly vždy součástí usedlosti (tradičního polyfunkčního areálu s obytnými, výrobními, hospodářskými a rodinně oddychovými účely využití. Takto areál sloužil po celou doložitelnou historii (vyjma období mezi roky 1948 a 1989). Právní status pozemků kromě pozemků lesních tak vylučuje všeobecné užívání kýmoli, protože pak se jedná o bezprecedentní, neodůvodněný a neodůvodnitelný zásah do vlastnického práva Vlastníka.

V této věci návrh MPP zcela rezignuje na zdůvodnění a opomíjí elementární vlastnické právo Vlastníka.

Park je obecně řečeno vždy součástí veřejných prostranství. Podle § 34 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení) jsou veřejným prostranstvím všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.

Vlastníkovi je známo, že při vytváření územně plánovací dokumentace dochází pravidelně k nesouladům mezi zájmem jednotlivce a zájmem celku, tedy společnosti a může tak docházet k omezování. Toto omezování však má svá pravidla, která jsou natolik přísná, aby obstála v testu ústavnosti, tedy, v širším kontextu, v jakémsi testu funkčnosti právního státu.

Podle čl. 11 odst. 4 Listiny základních práv a svobod vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.

Tento klíčový článek Listiny, který prosvěcuje celým českým právním řádem, konkretizuje judikatura Ústavního soudu. Ústavní soud ve svém známém nálezu Pl. ÚS 15/96 ze dne 9. 10. 1996 přiléhavě shrnuje, že „...*vzájemné zvažování v kolizi stojících základních práv a svobod nebo veřejných statků spočívá v následujících kritériích:*

*Prvním je kritérium vhodnosti, tj. posuzování toho, zdali institut, omezující určité základní právo, umožňuje dosáhnout sledovaný cíl (ochranu jiného základního práva nebo veřejného statku).*

*Druhým kritériem vzájemného zvažování základních práv a svobod je kritérium potřebnosti, spočívající v porovnávání legislativního prostředku, omezujícího základní právo resp. svobodu, s jinými opatřeními, umožňujícími dosáhnout stejného cíle, avšak nedotýkajícími se základních práv a svobod, resp. dotýkajícími se jich v menší intenzitě.*

*Třetím kritériem je porovnání závažnosti obou v kolizi stojících základních práv nebo veřejných statků. Tato základní práva, resp. veřejné statky, jsou prima facie rovnocenná. Porovnávání závažnosti v kolizi stojících základních práv, resp. veřejných statků (po splnění podmínky vhodnosti a potřebnosti), spočívá ve zvažování empirických, systémových, kontextových i hodnotových argumentů.“*

Metropolitní plán se ani nepokusil provést zdůvodnění nového, Vlastníka zatěžujícího a omezujícího způsobu využití Pozemku. Metropolitní plán tak nesplňuje ústavní kritéria pro omezení vlastnického práva, protože

- nijak neodůvodňuje, proč se ze soukromého areálu má stát veřejné prostranství s parkem a proč je toto z hlediska veřejného zájmu vhodnější, než současné využití Pozemků;
- nijak neodůvodňuje, proč je potřeba zasáhnout do práva Vlastníka takto významným způsobem, a proč nebylo možné užít nižší, či dokonce žádný, způsob regulace Pozemků;
- nijak nezdůvodňuje, proč je právo veřejnosti mít v této oblasti park silnější, než právo Vlastníka nakládat s Pozemky dle svého svobodného uvážení – v tomto případě je ponechat tak, jak jsou.

Nedílnou součástí tohoto odůvodnění k otázce lokalitního parku Bulovka je také otázka třech nově navrhovaných napojení. Je zřejmé, že všechna tři napojení by byla potřebná či vhodná pro přístup veřejnosti do parku Bulovka.

Je bohužel nutné konstatovat, že navržené využití evidentně nemohlo vzniknout na základě plánovacích postupů, které by v uplynulých dekádách měly být aplikovány k prosazení odůvodněného veřejného zájmu.

Vlastník se navíc domnívá, že odůvodnění změn v území je zcela nulové, což nelze akceptovat. Vlastník nerozumí, proč má přistoupit na zásadní omezení svého vlastnického práva, když – lidově řečeno - ani neví, k čemu by to bylo dobré (viz trojí test ústavnosti výše).

Pozemky, náležející do lokality 889 Šalamounka, jsou od dávných dob de facto součástí rozsáhlých lesních porostů svažitých partií při zahloubeném údolí Jinonické cesty. Jsou užívány jako rekreační les také v současné době. Čtvrťový park Šalamounka by mohl tento klidový stav de iure změnit. Odmítáním takového vymezení proto chceme docílit možnosti bez jakékoli právní změny nadále užívat naše Vlastnictví v klidu a míru. Obdobně jako při vlastní usedlosti Bulovka požadujeme, aby vše bylo ponecháno tak, jak je.

Účastník zastupuje 1 právnickou osobu - viz detail podání.

#### Námítky a připomínky k návrhu Metropolitního plánu k lokalitě 161 Pelc Tyrolka

Požadujeme upravit řešení výškové regulace a pravidel souvisejících s tzv. věžemi. Proto navrhujeme a požadujeme ve čtvrcích sítě výškové regulace změnit výškovou regulaci tak, jak je vyznačeno v příloze 2 a upravit tabulku Míst se stanovenou hladinou věží tak, že podíl věží se zvětší z navrhovaných 50 na 60 procent a maximální výška zastavění se změní z 60 metrů na 130.

#### K výškové regulaci

Po seznámení se s výsledky hledání optimální struktury zástavby v prostoru Pelc Tyrolka jsme se v roce 2018 rozhodli nechat prověřit velkorysejší způsoby uspořádání VRÚ Pelc Tyrolka. Zvolili jsme poměrně náročnou cestu ve formě uceleného řešení území, a to od vltavského břehu až k vyhlídce nad Kuchyňkou. Jedině správným a jednoznačně nejsprávnějším výsledkem se ukázalo řešení s více výškovými budovami, a to v rozmezí podlažnosti od 24 do 40. v oblasti pozemků vlastníka byla situována budova s 34 nadzemními podlažními.

Po předložení této studie jako úvodu do zpracování podkladové studie k pořízení změny ÚPnSÚ a zrušení stavební uzávěry ve VRÚ bylo orgány MČ Praha 8 přijato, že taková studie s koncepcí vysokopodlažní zástavby bude pořízena.

V průběhu roku 2019 byla zpracována studie, lišící se od studie předchozí v kompozici výškového uspořádání. Ta byla po připomínkách MČ Praha 8 a po prověření přijatelnosti celé kompozice formou zákresů do vedut, vnesení 3D modelu do modelu Prahy a zhotovení dalších panoramatických zobrazení upravena tak, že budova na pozemku vlastníka byla navýšena na 41 podlaží jako zásadní dominanta Pelc Tyrolky.

Komise rozvoje MČ Praha 8 projednala celkový princip uspořádání území včetně výškových budov (věží) souhlasně.

Souběžně se uskutečňovalo v kanceláři Gogolák Grasse (G+G) zpracovávání podkladu „Potenciál lokality Pelc Tyrolka“, jehož součástí měly být kromě úvodních analýz a rozvah koncepční úvahy. Práce na analytické fázi tedy přešla do fáze návrhové. Byly zpracovány tři varianty - byla zpracována tři výškově podstatně upravená řešení, jinými slovy silně redukováná. Zásadou a společným znakem všech třech variant se stal princip výškové nepřekročitelnosti hřebenu Dlážďenky v úrovni 255 m n.m.

Důvod stanovení tohoto limitu nebyl nikdy odůvodněn.

Rada MČ Praha 8 odsouhlasila řešení podle studie G+G a s jednotlivými vlastníky postupně uzavřela dohody, jejichž obsahem jsou konkrétní parametry budoucí možné zástavby. V případě společnosti Downdale bylo dohodnuto výškové rozmezí zástavby mezi kótami 194 a 255 m n.m., to je přibližně 61 metrů nadzemní části. Celková výtěžnost byla rozkalkulována na přibližně 3.170 m2 hrubých podlahových ploch.

Zdá se tedy, že do koncepčních úvah o praktickém naplňování jedné z metropolitních priorit vstupují nové dimenze, řekněme nové vnímání místa.

Proto stále trváme na principech výškového uspořádání zástavby v oblasti Pelc Tyrolka tak, jak jsme k nim dospěli v období mezi roky 2014 až 2019. Společným jmenovatelem všech snah o intenzivní využití místa je obecná snaha preferovat místa při Vltavě pro kvalitní bydlení a život, a to s tím, že právě v nižších polohách je možné pracovat svobodně, de facto nejsvobodněji, s výškovými budovami a současně s přírodními prvky.

#### K pravidlům pro hladiny věží

Při pohledu do tabulky s rozpisem všech lokalit s místy se stanovenou hladinou věží je evidentní, že Praha bohužel spěje k posílení rozpatlanosti prostorové kompozice (promiňte mi ten expresivní výraz), na které bylo s „úspěchem“ pracováno celá desetiletí v průběhu druhé poloviny 20. století. Na základě nahodilosti byly rozmístovány výškové nebo takzvané výškové stavby v polohách nevhodných, a naopak tam, kam by logicky náležely, byl vytvořen tlak proti elegantním výškovým budovám. Proto se domníváme, že by s přihlédnutím k výše uvedenému měla být pravidla pro věže promyšlena nově.

#### Nemovitosti dotčené Metropolitním plánem:

• pozemek parc. č. 1785/129 v k.ú. Slivenec  
parametry stanovené Metropolitním plánem:

Zastavitelnost: nezastavitelná  
Typ struktury: zemědělská krajina v rovině  
Způsob využití: nezastavitelná produkční  
Míra stability: stabilizovaná

• pozemek parc. č. 1785/121 v k..ú. Slivenec  
parametry stanovené Metropolitním plánem:  
Zastavitelnost: nezastavitelná  
Typ struktury: zemědělská krajina v rovině  
Způsob využití: nezastavitelná produkční  
Míra stability: stabilizovaná  
Nezastavitelná transformační plocha s přírodním využitím

Zmíněné pozemky pronajímá za účelem provozování stávajících dočasných staveb, která byly povoleny příslušným stavebním úřadem dle platného územního plánu.

Jako vlastník výše uvedených pozemků podávám proti návrhu Metropolitního plánu následující námitku:

Metropolitní plán je ve své současné podobě nesrozumitelný a na jeho podkladě nelze předjímat, jestli bude možné prodloužit dobu trvání stávající dočasné stavby a tím zajistit kontinuitu existujících dočasných staveb.

**Proto požadují, aby bylo v textové části Metropolitního plánu jasně stanoveno, že záměry v území, kterými nemůže dojít ke změně v území (například prodloužení doby trvání stávající dočasné stavby, která byla realizována na podkladě pravomocného územního rozhodnutí, stavebního povolení, nebo jiného opatření stavebního úřadu) nepodléhají vydání závazného stanoviska 1 orgánu územního plánování.**

Důvodem mého požadavku je požadavek na jasné a srozumitelné zajištění kontinuity již existujících dočasných staveb a vyloučení komplikací spojených s nejasným výkladem Metropolitního plánu.

2350 MHMPXPIWDHSK Námitka MHMPXPIWDHSK 3008663 Nesouhlas

společnost zapsaná v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Brně pod spis. značkou C 96418, IČ: 017 55 366, zastoupená jednatelem jako vlastník pozemků parc. č. 1554/10 a 1592/19 oba k.ú. Řeporyje, obec Praha v souladu s § 52 odst.2 zákona č.183/2006 Sb., (dále jen „stavební zákon“), podává tímto námitku proti návrhu územního plánu hl .m. Prahy, tzv. Metropolitnímu plánu. Společnost na základě stávajícího a platného územního plánu hl. m. Prahy a v souladu s ním, si nechala vyhotovit dokumentaci pro společné řízení „BD Jáchymovská – Řeporyje -06/2022“ na zástavbu výše uvedených pozemků. Tato zástavba je navržena ještě ve vazbě na zástavbu sousedního pozemku parc. č. 1554/10 k.ú. Řeporyje, který se nachází ve stejné funkční ploše OB-C. V dokumentaci pro společné řízení jsou řešeny dva obytné domy o podlažnosti 3+2U a 4+2U o celkové HPP 11.500 m2.

Projekt je nyní ve fázi veřejnoprávního projednávání. Má vydané kladné závazné stanovisko OUR MHMP i MČ, se kterou je uzavřena i smlouvu o spolupráci a byla podána žádost o vydání společného rozhodnutí na stavební úřad. Vydání pravomocného společného povolení se předpokládá ve 3Q 2022. Výše uvedené pozemky společnost MS Řeporyjská nabyla v dobré víře, že na nich lze realizovat zástavbu dle platného územního plánu a platí zásada předvídatelnosti rozhodování v území. Pokud by došlo ke schválení Metropolitního plánu ve stávající podobě, tzn., že by nebylo možno realizovat zástavbu dle již zpracované a v současné době projednávané dokumentace pro společné řízení „BD Jáchymovská Řeporyje - 06/2022“, vlastníkovi MS Řeporyjská by vznikla prokazatelná majetková újma a v souladu s § 102 odst. 2 stavebního zákona by byl nucen požadovat náhradu vynaložených nákladů.

Na základě výše uvedených skutečností podáváme námitku proti návrhu Metropolitního plánu, a to v části, která se týká pozemků parc. č. 1554/10 a 1592/19 oba k.ú. Řeporyje, obec Praha. Požadujeme, aby se Metropolitní plán, v části výše popsané upravil tak, aby umožňoval povolení zástavby dle stávajícího územního plánu, resp. dle zpracované projektové dokumentace pro společné řízení „BD Jáchymovská - Řeporyje - 06/2022“, tzn. umožnil podlažnost 3+2U a 4+2U a HPP 11.500 m2.

2351 MHMPP08XNCDC Námitka MHMPP08XNCDC 3008670 Nesouhlas

Předmětné území je od roku 1999 zařazeno v platném územního plánu hl. m. Prahy do plochy územní rezervy OP/OB-B s budoucím očekávaným využitím pro bydlení.  
**OP - orná půda, plochy pro pěstování zeleniny**  
**Hlavní využití:**  
Plochy orné půdy pro zemědělské využití. Přípustné využití: Plochy pro intenzivní zelinářské a květinářské kultury. Louky a pastviny. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové. Liniová vedení technická infrastruktury.  
**Podmíněně přípustné využití:**  
Hnojiště a silážní jámy, kompostárny, stavby zemědělské prvovýroby Komunikace vozidlové, plošná zařízení dopravní a technické infrastruktury. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.  
**Nepřípustné využití:**  
Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

**ÚZEMNÍ REZERVA**

**OB - čistě obytné**

**Hlavní využití:**

Plochy pro bydlení.

**Přípustné využití:**

Byty v nebytových domech. Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

**Podmíněně přípustné využití:**

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m2, parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily. Dále lze umístit: Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin. Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m2) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost

dotčených pozemků. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.					
Od roku 1999 nebylo u tohoto pozemku prověřeno další využití tak, jak předpokládá režim územních rezerv v § 36 stavebního zákona. Pozemek pare. č. 1772/12 v k.ú. Slivenec o výměře 3315 m <sup>^</sup> je dle zápisu v KN veden jako orná půda. Pozemek se nachází na hranici s pozemky v zastavěném území, které jsou zastavěnými stavebnímu pozemky s dobrou dostupností inženýrských sítí a s možností napojení na kanalizační řad. Kolmo na pozemek ústí funkční komunikace ul. Kameníků. V současné době se na pozemku nenachází žádná stavba a není zemědělsky využíván. S ohledem na územní plánování je záměr výstavby rodinného domu na předmětném pozemku v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Zahnutí pozemku do zastavitelného území by bylo logickým předpokladem pro zarovnání intravilánu stávající zástavby rodinnými domy, navázání na zastavěné území sídla a na nově založenou skupinu objektů na pozemcích pare. č. 371/1, 372/2, 373/2 v k.ú. Slivenec. Z hlediska urbanistického by stavba rodinného domu na pozemku pare. č. 1772/12 v k.ú. Slivenec odstranila urbanistickou závadu, a to v podobě současných staveb (RD, garáž) při samotném severním okraji zastavěného území, které vytváří negativní pohledovou hranu sídla. Zástavba s možnou přílehlou izolační zelení by umožnila ochránit ze severu zastavěné území sídla před vodní erozí a přívalovými dešti.					
V návrhu Metropolitního plánuje předmětný pozemek veden v lokalitě 412/929/5440 - lokalita je vymezena jako nezastavitelná transformační rekreační, což je v rozporu se zásadami územního rozvoje, neboť skutečnost, že pozemek pare. č. 1772/12 v k.ú. Slivenec byl vyjmut z územní rezervy, založilo ztížení či dokonce znemožnění jeho využití oproti současnému stavu. To je mimochodem zřejmé i z taxativního výčtu pro navrhované využití území. V textové části chybí dostatečné odůvodnění změny funkčního využití plochy, v níž se nachází předmětný pozemek, oproti úpravě v současném platném územním plánu. Dle ustálené soudní judikatury má každý právo v souladu s principem právní jistoty znát důvody změn, jež se ho dotýkají. Je tudíž nezbytné zásadní funkční změny, které se dotýkají vlastnických práv subjektů, v územních plánech odůvodnit naprosto přesně, jasně, určité a srozumitelně, aby nebylo možno mluvit o zneužití práva a svévoli.					
Jako nepochopitelné a zcestné shledávám zařazení předmětného pozemku do plochy rekreační, kdy plochy rekreace upravuje vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v § 5 a dle tohoto ustanovení zde pro tuto plochu není opodstatnění. Tento pozemek nemá s rekreační plochou žádnou prostorovou souvislost, naopak jediná prostorová souvislost je zde se zastavitelnými obytnými územími 252/Slivenec Z(05) 0 (S) a 384/Habeš Z(06) 0 (S).					
Jako neopomenutelný fakt uvádím, že se o změnu pozemku pare. č. 1772/12 v k.ú. Slivenec snažím spolu se svými bratry od roku 2009, kdy využíváme veškeré zákonné prostředky k zahrnutí do zastavitelné plochy pro výstavbu rodinného domu viz Námitka ke konceptu územního plánu hl. m. Prahy ze dne 8. 12. 2009 evidovaná pod PID MHMP051ANS1, podání ze dne 14. 9. 2012 evidované pod PID MHMP05SMLQ3, Návrh na pořízení územního plánu nebo jeho změny ze dne 25. 9. 2014, Doplnění podnětu na změnu ÚP SÚ HMP, pare. č. 1772/12 v k.ú. Slivenec, k č.j. MHMP 2105051/2015, sp.zn. S-MHMP 1982665/2015 UZR ze dne 28. 12. 2015, Připomínka k návrhu Metropolitního plánu ze dne 24. 7. 2018 evidováno pod PID MHMP08PILS3.					
Na závěr uvádím, že požaduji zařazení pozemku parc. č. 1772/12 vk.ú. Slivenec do zastavitelné obytné plochy respektující současnou zástavbu co se týče zastavitelnosti pozemku, KPP a architektonického rázu dané lokality. Pozemek bych rád využil pro stavbu 1-3 rodinných domů pro rodinné příslušníky. O prodeji pozemku neuvažuji.					
Předmětné území je od roku 1999 zařazeno v platném územního plánu hl. m. Prahy do plochy územní rezervy OP/OB-B s budoucím očekávaným využitím pro bydlení. <b><u>OP - orná půda, plochy pro pěstování zeleniny</u></b> <b>Hlavní využití:</b> Plochy orné půdy pro zemědělské využití. Přípustné využití: Plochy pro intenzivní zelinářské a květinářské kultury. Louky a pastviny. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové. Liniová vedení technická infrastruktury. <b>Podmíněně přípustné využití:</b> Hnojiště a silážní jámy, kompostárny, stavby zemědělské prvovýroby Komunikace vozidlové, plošná zařízení dopravní a technické infrastruktury. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků. <b>Nepřípustné využití:</b> Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.					

2352	MHMPP08XNCCH	Námitka	MHMPP08XNCCH	3008671	Nesouhlas
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------

**ÚZEMNÍ REZERVA**

**OB - čistě obytné**

**Hlavní využití:**

Plochy pro bydlení.

**Přípustné využití:**

Byty v nebytových domech. Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

**Podmíněně přípustné využití:**

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m2, parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily. Dále lze umístit: Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz Pražské integrované dopravy (dále jen PID); zahradnictví, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstitelské činnosti, sběrný surovin. Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m2) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Od roku 1999 nebylo u tohoto pozemku prověřeno další využití tak, jak předpokládá režim územních rezerv v § 36 stavebního zákona. Pozemek pare. č. 1772/12 v k.ú. Slivenec o výměře 3315 m<sup>^</sup> je dle zápisu v KN veden jako orná půda. Pozemek se nachází na hranici s pozemky v zastavěném území, které jsou zastavěnými stavebnímu pozemky s dobrou dostupností inženýrských sítí a s možností napojení na kanalizační řad. Kolmo na pozemek ústí funkční komunikace ul. Kameníků. V současné době se na pozemku nenachází žádná stavba a není zemědělsky využíván. S ohledem na územní plánování je záměr výstavby rodinného domu na předmětném pozemku v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Zahnutí pozemku do zastavitelného území by bylo logickým předpokladem pro zarovnání intravilánu stávající zástavby rodinnými domy, navázání na zastavěné území sídla a na nově založenou skupinu objektů na pozemcích pare. č. 371/1, 372/2, 373/2 v k.ú. Slivenec. Z hlediska urbanistického by stavba rodinného domu na pozemku pare. č. 1772/12 v k.ú. Slivenec odstranila urbanistickou závadu, a to v podobě současných staveb (RD, garáž) při samotném severním okraji zastavěného území, které vytváří negativní pohledovou hranu sídla. Zástavba s možnou přílehlou izolační zelení by umožnila ochránit ze severu zastavěné území sídla před vodní erozí a přívalovými dešti.

V návrhu Metropolitního plánuje předmětný pozemek veden v lokalitě 412/929/5440 - lokalita je vymezena jako nezastavitelná transformační rekreační, což je v rozporu se zásadami územního rozvoje, neboť skutečnost, že pozemek pare. č. 1772/12 v k.ú. Slivenec byl vyjmut z územní rezervy, založilo ztížení či dokonce znemožnění jeho využití oproti současnému stavu. To je mimochodem zřejmé i z taxativního výčtu pro navrhované využití území. V textové části chybí dostatečné odůvodnění změny funkčního využití plochy, v níž se nachází předmětný pozemek, oproti úpravě v současném platném územním plánu. Dle ustálené soudní judikatury má každý právo v souladu s principem právní jistoty znát důvody změn, jež se ho dotýkají. Je tudíž nezbytné zásadní funkční změny, které se dotýkají vlastnických práv subjektů, v územních plánech odůvodnit naprosto přesně, jasně, určité a srozumitelně, aby nebylo možno mluvit o zneužití práva a svévoli.

Jako nepochoptitelné a zcestné shledávám zařazení předmětného pozemku do plochy rekreační, kdy plochy rekreace upravuje vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v § 5 a dle tohoto ustanovení zde pro tuto plochu není opodstatnění. Tento pozemek nemá s rekreační plochou žádnou prostorovou souvislost, naopak jediná prostorová souvislost je zde se zastavitelnými obytnými územími 252/Slivenec Z(05) 0 (S) a 384/Habeš Z(06) 0 (S).

Jako neopomenutelný fakt uvádím, že se o změnu pozemku pare. č. 1772/12 v k.ú. Slivenec snažím spolu se svými bratry od roku 2009, kdy využíváme veškeré zákonné prostředky k zahrnutí do zastavitelné plochy pro výstavbu rodinného domu viz Námitka ke konceptu územního plánu hl. m. Prahy ze dne 8. 12. 2009 evidovaná pod PID MHMPP051ANS1, podání ze dne 14. 9. 2012 evidované pod PID MHMPP05SMLQ3, Návrh na pořízení územního plánu nebo jeho změny ze dne 25. 9. 2014, Doplnění podnětu na změnu ÚP SÚ HMP, pare. č. 1772/12 v k.ú. Slivenec, k č.j. MHMP 2105051/2015, sp.zn. S-MHMP 1982665/2015 UZR ze dne 28. 12. 2015, Připomínka k návrhu Metropolitního plánu ze dne 24. 7. 2018 evidováno pod PID MHMPP08PILS3.

Na závěr uvádím, že požaduji zařazení pozemku parc. č. 1772/12 v k.ú. Sliveneč do zastavitelné obytné plochy respektující současnou zástavbu co se týče zastavitelnosti pozemku, KPP a architektonického rázu dané lokality. Pozemek bych rád využil pro stavbu 1-3 rodinných domů pro rodinné příslušníky. O prodeji pozemku neuvažuji.

Předmětné území je od roku 1999 zařazeno v platném územního plánu hl. m. Prahy do plochy územní rezervy OP/OB-B s budoucím očekávaným využitím pro bydlení.

**OP - orná půda, plochy pro pěstování zeleniny**

### Hlavní využití:

Plochy orné půdy pro zemědělské využití. Přípusné využití: Plochy pro intenzívní zelinářské a květinářské kultury. Louky a pastviny. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace účelové. Liniová vedení technická infrastruktury.

### Podmíněně přípustné využití:

Hnojiště a silážní jámy, kompostárny, stavby zemědělské prvovýroby Komunikace vozidlové, plošná zařízení dopravní a technické infrastruktury. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde k znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

### Nepřípustné využití:

Nepřípustné je využití neslučitelné s hlavním a přípustným využitím, které je v rozporu s podmínkami a limity stanovenými v dané lokalitě nebo je jiným způsobem v rozporu s cíli a úkoly územního plánování.

## ÚZEMNÍ REZERVA

**OB - čistě obytné**

### Hlavní využití:

## Plochy pro bydlení.

### Přípustné využití:

Byty v nebytových domech, Mimoškolní zařízení pro děti a mládež, mateřské školy, ambulantní zdravotnická zařízení, zařízení sociálních služeb. Drobné vodní plochy, zeleň, cyklistické stezky, pěší komunikace a prostory, komunikace vozidlové, plošná zařízení technické infrastruktury v nezbytně nutném rozsahu a liniová vedení technické infrastruktury.

### Podmíněně přípustné využití:

Pro uspokojení potřeb souvisejících s hlavním a přípustným využitím lze umístit: zařízení pro neorganizovaný sport, obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 300 m<sup>2</sup>, parkovací a odstavné plochy, garáže pro osobní automobily. Dále lze umístit: Lůžková zdravotnická zařízení, církevní zařízení, malá ubytovací zařízení, školy, školská a ostatní vzdělávací zařízení, kulturní zařízení, administrativu a veterinární zařízení v rámci staveb pro bydlení při zachování dominantního podílu bydlení, ambasády, sportovní zařízení, zařízení veřejného stravování, nerušící služby místního významu; stavby, zařízení a plochy pro provoz železnič integrované dopravy (dále jen PID); zahraniční, doplňkové stavby pro chovatelství a pěstelské činnosti, sběrný surovin. Podmíněně přípustné je využití přípustné v plochách OV (tj. využití pro drobnou nerušící výrobu a služby a obchodní zařízení s celkovou hrubou podlažní plochou nepřevyšující 2 000 m<sup>2</sup>) za podmínky, že s plochami OV posuzovaný pozemek bezprostředně sousedí a že nebude narušena struktura souvisejícího území a omezena využitelnost dotčených pozemků. Pro podmíněně přípustné využití platí, že nedojde ke snížení kvality prostředí pro každodenní rekreaci a pohody bydlení a jinému znehodnocení nebo ohrožení využitelnosti dotčených pozemků.

Od roku 1999 nebylo u tohoto pozemku prověřeno další využití tak, jak předpokládá režim územních rezerv v § 36 stavebního zákona. Pozemek parc. č. 1772/12 v k.ú. Slivenec o výměře 3315 m<sup>2</sup> je dle zápisu v KN veden jako orná půda. Pozemek se nachází na hranici s pozemky v zastavěném území, které jsou zastavěnými stavebními pozemky s dobrou dostupností inženýrských sítí a s možností napojení na kanalizační řád. Kolmo na pozemek ústí funkční komunikace ul. Kameníků. V současné době se na pozemku nenachází žádná stavba a není zemědělsky využíván. S ohledem na územní plánování je záměr výstavby rodinného domu na předmětném pozemku v souladu s cíli a úkoly územního plánování dle § 18 a § 19 stavebního zákona. Zahnutím pozemku do zastavitelného území by bylo logickým předpokladem pro zarovnání intravilánu stávající zástavby rodinnými domy, navázání na zastavěné území sídla a na nově založenou skupinu objektů na pozemcích parc. č. 371/1, 372/2, 373/2 v k.ú. Slivenec. Z hlediska urbanistického by stavba rodinného domu na pozemku parc. č. 1772/12 v k.ú. Slivenec odstranila urbanistickou závalu, a to v podobě současných staveb (RD, garáž) při samotném severním okraji zastavěného území, které vytváří negativní pohledovou hranu sídla. Zástavba s možnou přílehlou izolační zelení by umožnila ochránit se severu zastavěné území sídla před vodní erozí a přívalovými dešti.

V návrhu Metropolitního plánuje předmětný pozemek veden v lokalitě 412/929/5440 - lokalita je vymezena jako nezastavitelná transformační rekreační, což je v rozporu se zásadami územního rozvoje, neboť skutečnost, že pozemek pare. č. 1772/12 v k.ú. Slivenec byl výmout z územní rezervy, založil ztížení či dokonce znemožnění jeho využití oproti současnému stavu. To je mimochodem zřejmé i z taxativního výčtu pro navrhované využití území. V textové části chybí dostatečně odůvodnění změny funkčního využití plochy, v níž se nachází předmětný pozemek, oproti úpravě v současném platném územním plánu. Dle ustálené soudní judikatury má každý právo v souladu s principem právní jistoty znát důvody změn, jež se ho dotýkají. Je tudíž nezbytné zásadní funkční změny, které se dotýkají vlastnických práv subjektů, v územních plánech odůvodnit naprosto přesně, jasně, určitě a srozumitelně, aby nebylo možno mluvit o zneužití práva a svévoli.

Jako nepochopitelné a zcestné shledávám zařazení předmětného pozemku do plochy rekreační, kdy plochy rekreace upravuje vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území v § 5 a dle tohoto ustanovení zde pro tuto plochu není opodstatnění. Tento pozemek nemá s rekreační plochou žádnou prostorovou souvislost, naopak jediná prostorová souvislost je zde se zastavitelnými obytnými územími 252/Slivenec Z(05) 0 (S) a 384/Habeš Z(06) 0 (S).

Jako neopomenutelný fakt uvádím, že se o změnu pozemku pare. č. 1772/12 v k.ú. Slivenec snažím spolu se svými bratry od roku 2009, kdy využíváme veškeré zákonné prostředky k zahrnutí do zastavitelné plochy pro výstavbu rodinného domu viz Námitka ke konceptu územního plánu hl. m. Prahy ze dne 8. 12. 2009 evidovaná pod PID MHMP051ANS1, podání ze dne 14. 9. 2012 evidované pod PID MHMP05SMLQ3, Návrh na pořízení územního plánu nebo jeho změny ze dne 25. 9. 2014, Doplnění podnětu na změnu ÚP SÚ HMP, pare. č. 1772/12 v k.ú. Slivenec, k č.j. MHMP 2105051/2015, sp.zn. S-MHMP 1982665/2015 UZR ze dne 28. 12. 2015, Připomínka k návrhu Metropolitního plánu ze dne 24. 7. 2018 evidováno pod PID MHMP08PILS3.

Na závěr uvádím, že požaduji zařazení pozemku parc. č. 1772/12 vk.ú. Slivenec do zastavitelné obytné plochy respektující současnou zástavbu co se týče zastavitelnosti pozemku, KPP a architektonického rázu dané lokality. Pozemek bych rád využil pro stavbu 1-3 rodinných domů pro rodinné příslušníky. O prodeji pozemku neuvažuji.

**Námítky k vystavenému návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitnímu plánu) dle § 50 odst. 3 stavebního zákona ve spojení s § 172 odst. 1 a 5 a § 39 odst. 1 správního řádu**

## 1. Identifikační údaje podatele

Společnost (dále jen "Vlastník" nebo v případě grafiky v textu též "investor") tímto v souladu s ustanovením § 50 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve spojení s § 172 odst. 1 a 5 a § 39 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, na základě Veřejné vyhlášky - oznámení o konání dvou veřejných projednání a

vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) a Vyhodnocení vlivů Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) na udržitelný rozvoj území, podává v zákonem stanovené lhůtě níže uvedené námítky k vystavenému Územnímu plánu hl. m. Prahy (Metropolitnímu plánu) (dále jen "Metropolitní plán").

## 2. Vymezení pozemků Vlastníka

Soupis pozemků Vlastníka a jejich grafické znázornění v mapě jsou uvedeny v Příloze 2, vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 4317 pro katastrální území Ruzyně (dále jen „Pozemky“). Dotčené území se dle stávajícího Územního plánu hl. m. Prahy platného ke dni sepsání těchto námitek (dále jen "Stávající Územní plán") nachází z převážné části v ploše DL (dopravní, vojenská a sportovní letiště), a dále v plochách S4 a IZ.

## 3. Vymezení části Metropolitního plánu dotčené námitkami

Tyto námítky se dotýkají prvků Grafické části - Z02 Hlavního výkresu struktury Metropolitního plánu, konkrétně dvou čtverců výškové regulace (úroveň "2"), umístěných v k. ú. Ruzyně a graficky znázorněných v Příloze 3 k těmto námitkám.  
Pro úplnost dodáváme, že Vlastník je vlastníkem převážné většiny pozemků nacházejících se v západním čtverci výškové regulace (viz Příloha 2 a 3) a části pozemků ve východním čtverci výškové regulace.

## 4. Základní údaje o území dotčeném namítanou výškovou regulací

4.1 Těmito námitkami dotčené prvky výškové regulace se vztahují k vymezené lokalitě, definované v Metropolitním plánu označením „604 / Letiště Václava Havla: Z (08) /P [S]“.

Krycí list lokality charakterizuje možnou zastavitelnost území čtyřmi základními vlastnostmi lokality:

a) Z - zastavitelnost: zastavitelná stavební

Čl. 39 textové části návrhu Metropolitního plánu zastavitelné lokality tvoří zastavitelné území. V zastavitelných lokalitách lze v souladu s podmínkami pro ně stanovenými umisťovat nové budovy a jiné stavby včetně změn stávajících budov a jiných staveb. Využití zastavitelných lokalit je podrobně popsáno v čl. 62 až 64. Metropolitní plán dále vymezuje zastavitelné stavební lokality pro regulaci stávající nebo navržené zástavby a zastavitelné nestavební lokality zpravidla pro ochranu velkých parků a areálů nestavebních bloků uvnitř městské krajiny.

b) (08) - typ struktury: struktura areálů produkce

Dle čl. 48 (08) struktura areálů produkce textové části návrhu Metropolitního plánuje strukturou areálů produkce urbánní struktura flexibilní zástavby uzavřených areálů. V lokalitě struktury areálů produkce jsou stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání: a) uliční čára je určena zpravidla oplocením, b) výškové uspořádání je různorodé.

c) P - využití území: zastavitelná produkční

Dle čl. 62 textové části návrhu Metropolitního plánuje hlavním využitím zastavitelné produkční lokality průmyslové a logistické zázemí města s vyšší zátěží území. Je vymezena pro ochranu a rozvoj tohoto specifického určení. V zastavitelné produkční lokalitě je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro průmyslovou a zemědělskou výrobu, skladování a distribuci zboží, obchod, služby, výzkum, administrativu, sport a rekreaci. Dále je přípustné umisťovat doplňkové stavby s těmito související a také dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky. V nastavitelné produkční lokalitě je nepřípustné umisťovat budovy a jiné stavby pro bydlení a občanskou vybavenost závažně omezující produkční využití lokality nebo vylučující potenciál produkčního využití sousedních ploch v lokalitě.

d) [S] - stabilita: stabilizovaná

Dle čl. 69 odst. 1 textové části návrhu Metropolitního plánuje stabilizovanou lokalitou lokalita s ustáleným charakterem. Cílový charakter stabilizované lokality je odvozen od stávajícího charakteru. Čl. 70 odst. 1 pak definuje zastavitelnou stabilizovanou plochu jako část zastavitelného území s ustáleným charakterem, ve které se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. Stabilizované plochy zahrnují proluky. V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné 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.

Dle návrhu Metropolitního plánu se v lokalitě stanovuje nová výšková regulace. Na Pozemky Vlastníka má dopadat výšková regulace úrovně "4", ovšem z větší části nově také úrovně "2" (viz Příloha 3).

Do části Pozemků Vlastníka zasahuje dle Metropolitního plánu "plocha, koridor dopravní nebo technické infrastruktury". Dle článku 117 odst. 4 textové části návrhu Metropolitního plánu je přípustné jej využít i odlišným způsobem než pro konkrétní dopravní stavbu za předpokladu, že nebude znemožněno její umístění ani výstavba a nebudou omezeny podmínky pro její funkci, údržbu a provoz.

4.2 Negativní praktický dopad nové výškové regulace dle Metropolitního plánu na dotčené území je patrný na následující grafice. Na prvním obrázku je znázorněna možná podlažnost záměru přípustná dle Stávajícího Územního plánu a výškové regulace ranveje (rozmezí 4 NP až teoreticky 7 NP) a na druhém obrázku pak dopad výškové regulace dle návrhu Metropolitního plánu (výšková úroveň "2", tj. 1-2 NP). Navzdory výšce stávající navazující zástavby ve výškové hladině až "V" (16-21m) ÚAP (odpovídající 4-5 NP záměru) a výškovému omezení přistávací dráhy letiště zde Metropolitní plán limituje výšku zástavby pouze v úrovni "2" (tj. 1-2 NP), čímž dramaticky omezuje využití pozemku v porovnání se Stávajícím Územním plánem. Mezi nejzásadnější dopady patří výrazné snížení hodnoty pozemku Vlastníka, ušlý zisk na základě výrazné redukce záměru, až zmaření celého záměru jako takového.

## 5. Regulace ve Stávajícím Územním plánu, Územně analytických podkladech (ÚAP) a Pražských stavebních předpisech

**Stávající Územní plán určuje na základě Územně analytických podkladů (UAP) v území hladinu zástavby až "V", odpovídající podlažností záměru 4-5 NP.**

Dle ÚAP je stanoven popis výšky okolní zástavby, dle níž se řídí kalibrace výšek nových záměrů při doplňování zástavby v území. Výška obvodových linií střech okolní zástavby, přímo navazující na záměr investora, je stanovená v hladině až "V" (16-21 metrů) (Výkres 200-Město, výškové uspořádání zástavby), což odpovídá při obvyklé konstrukční výšce podlaží účelu stavby minimálně zmíněným 4-5 NP záměru. Také dle § 25 a § 26 Pražských stavebních předpisů (nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), ve znění nařízení č. 8/2022 Sb. hl. m. Prahy) se výšková regulace určuje dle hladiny zástavby okolních staveb, tj. hladina "V" (12-21 metrů dle PSP). Na následujícím obrázku je vyznačena hladina staveb sousedících s Pozemky Vlastníka.

Další výšková regulace souvisí s limity ochranného pásma letiště. Pozemky se nacházejí v ochranném pásmu s výškovým omezením staveb od 369,7 m n. m. Současná úroveň terénu Pozemků Vlastníka se dle geodetického zaměření pohybuje v rozmezí 354,0-355,6 m n. m. (od východu k západu se nadmořská výška zvyšuje). Dle vyjádření Úřadu pro civilní letectví jsou výškové limity 17 m na hranici pozemků směrem k ranveji (severní okraj pozemku parc. č. 2917/36 v k. ú. Ruzyně) a cca 27 m na hranici pozemků směrem k Aviatické ul. (jižní okraj pozemku parc. č. 2917/33 v k. ú. Ruzyně). Výškové omezení se snižuje lineárně směrem od osy ranveje (osa ranveje přibližně rovnoběžná se severní hranicí pozemku parc. č. 2917/36).

**Jak vyplývá z výše uvedeného obrázku, následujícího obrázku a také z Přílohy 4, je v dotčeném území možná výška stavby, odpovídající podlažností až 7 NP při obvyklé konstrukční výšce pater, odpovídající účelu stavby.**

## 6. Popis lokality dotčeného území

Dotčené území se nachází na severním okraji katastrálního území Ruzyně v Praze a leží mezi dálnicí D7 a areálem Letiště Praha. Pozemky vlastníka mají celkovou rozlohu cca 27 343 m2 a jsou rovinatého charakteru. Území má dostatečnou rozlohu s dobrou dopravní dostupností na dálnici D7, budoucí Pražský okruh.

Jak je uvedeno již výše, převážná část Pozemků Vlastníka se nachází v ploše DL, které mimo jiné umožňuje umístění administrativních a obchodních zařízení, služeb, zařízení veřejného stravování apod. Limity a regulativy Stávajícího Územního plánu a dalších předpisů regulujících výstavby v Dotčeném území umožňují výstavbu popsanou v následujícím bodě.

## 7. Plán výstavby v dotčeném území

V dotčeném území plánuje Vlastník výstavbu ukázkového revolučně pojatého nového druhu kybernetického, konferenčního, digitálního, vědeckého a uměleckého centra s využitím nových technologií 3D tisku, které vyvinula společnost AT (1). Budova bude mj. sloužit k uspokojení potřeb souvisejících s provozem letiště a dále přispívat ke komfortu osob využívajících služeb letiště a letecké dopravy. Cílem Vlastníka je, aby tento objekt celoevropského významu byl pro návštěvníky Prahy nepřehlédnutelný díky svému umístění a přinesl také jedinečnou perspektivu. Budova bude sloužit všem, kdo hledají tiché a bezpečné místo pro svou práci s nejmodernějším technickým, elektronickým a akustickým vybavením. V budově najdou zázemí také majitelé firem a manažeři, lékaři, farmaceuti, lidé z oblasti výzkumu a vývoje z celého světa, kteří přicházejí do Evropy (do Prahy) za účelem obchodu či výměny zkušeností. Budova bude poskytovat prostory umělcům, hudebníkům a tvůrcům v oblasti kybernetiky a virtuální reality.

Za tímto účelem Vlastník spolupracuje s významnou českou developerskou společností. Budovy vytvořené prostřednictvím technologie 3D tisku umožňují vytvořit velmi zajímavé a působivé prvky, přičemž spolupráce s celosvětově známým architektem zajistí zájem široké veřejnosti, nejen odborné. Vlastník věří v přínos i pro Letiště Václava Havla a Českou republiku (a EU), když dojde k prezentaci této inovativní technologie a rozšíření povědomí o jejím dalším rozvoji v České republice. Vážnost našich plánů dokládáme tím, že o chystané výstavbě Vlastníka v dotčeném území bylo v roce 2021 informováno jak Ministerstvo financí (jako jediný akcionář Letiště Praha a.s.), tak i Ministerstvo dopravy, projekt má podporu Velvyslanectví SRN v Praze, a

za zmínku jistě stojí také to, že s Letištěm Praha, a. s. aktuálně probíhají jednání o konkrétní podobě budoucí spolupráce související s výstavbou Vlastníka. Na tomto místě upozorňujeme, že Vlastník na pořízení Pozemků, projektovou přípravu, architektonické studie a související práce dle Stávajícího Územního plánu již vynaložil společně se společností F. A. (2) značné náklady. V případě, že by Metropolitní plán byl schválen ve stávající podobě, vznikla by Vlastníkovi i společnosti F. A. prokazatelná škoda minimálně v řádech stovek milionů korun. Nelze proto vyloučit, že by F. A. případně využila všech právních prostředků k ochraně svých investic (podle dohody mezi Spolkovou republikou Německo a ČSFR o vzájemné ochraně investic).

#### 8. NÁMITKA K NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU

**Namítáme nezákonnost nové výškové regulace v dotčeném území z důvodů popsaných v tomto podání a navrhuje, aby byla změněna výšková regulace v Metropolitním plánu dopadající na dotčené území z nové navrhované úrovně podlažnosti "2" na úroveň podlažnosti "4". Navrhovaná změna je graficky znázorněna v Příloze 5.**

##### 9. Právní argumentace k námitce

9.1 Z výše popsaných důvodů hrozí v důsledku navrhované změny výškové regulace Vlastníkovi vznik škody, včetně ušlého zisku, jak v podrobnostech uvedeno níže.

9.2 Namítáme, že je zcela nepřezkoumatelné, proč právě ve vztahu k Pozemkům, respektive dotčenému území, má dojít k tak zásadní změně ve výškové regulaci, a v čem převažuje veřejný zájem na změně regulace nad zájmem Vlastníka Pozemků v dotčeném území na dosavadních hodnotách výškové regulace, jaké konkrétní hodnoty vedly k dané změně atd. V současné době není možno z návrhu Metropolitního plánu zjistit důvody změny výškové regulace v dotčeném území, je tedy nepřezkoumatelný, když z něho nelze zjistit důvod a ověřit přiměřenost právní regulace.

Zásah do vlastnického práva k Pozemkům (potažmo zástavního práva společnosti F. A.) ve formě přijetí navržené územní plánovací dokumentace (Metropolitního plánu), který v daném případě nabývá i podoby otřesení právní jistotou a narušení legitimního očekávání, jež byly Vlastníkovi založeny předchozí podobou územní plánovací dokumentace (tzn. Stávajícím Územním plánem), lze akceptovat pouze za podmínky, že vychází z ústavně legitimních a o zákonné cíle opřených důvodů a je činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.

9.3 Předložený návrh Metropolitního plánu je ve vztahu k Pozemkům diskriminační. Z judikatury Nejvyššího správního soudu (např. rozsudku ze dne 14. 2. 2013, čj. 7 Aos 2/2012-53) vyplývá, že územní plánování nemůže být činností zcela nahodilou, nepředvídatelnou a svévolnou. Proto je žádoucí, aby se pořizovatel Metropolitního plánu snažil respektovat předchozí územně plánovací dokumentaci téhož stupně a na základě ní přijatou dokumentaci nižšího stupně.

9.4 Nejvyšší správní soud rovněž zformuloval právní názor (v rozsudku ze dne 20. 5. 2010, čj. 8 Ao 2/2010 - 644), že je nutno s přihlédnutím k principům právní jistoty a legitimního očekávání respektovat kontinuitu územního plánování.

9.5 Takto zásadní změna výškové regulace, jaká je navržena v Metropolitním plánu, by mohla obstát pouze tehdy, jestliže by byla odůvodněna závažnými věcnými důvody. To platí zejména v případě, kdy je navrhováno snížení přípustné výšky výstavby. Zákonné důvody mohou spočívat buď v tom, že řešení zahrnuté do předchozího územního plánu je věcně nesprávné, a toto řešení je v závažné kolizi s veřejným zájmem (tedy výrazně omezuje naplnění veřejného zájmu), nebo mohou být způsobeny změnami, k nimž došlo po přijetí Stávajícího Územního plánu tak, že řešení obsažené ve Stávajícím Územním plánu již není aktuální a je třeba jej přehodnotit.

Pouze v případě, že je změna obsahu územního plánu odůvodněna některým z těchto dvou hledisek, lze mít za to, že nebyl porušen princip kontinuity územního plánování, což není daný případ, kdy Vlastník od okamžiku nabytí pozemků v souladu se svým legitimním očekáváním zamýšlí jejich rozvoj s pozitivními důsledky nejen pro dotčené území, ale pro celý region. Dle názoru Vlastníka je ve veřejném zájmu, aby mohl Vlastník plánovanou výstavbu v dotčeném území realizovat.

9.6 Územní plánování, jakkoliv je do určité míry nezávislé na věcných právech k nemovitým věcem, jejichž užívání reguluje, musí v průběhu pořizování Metropolitního plánu částečně respektovat práva vlastníků nemovitých věcí. Pořizovateli nenáleží takové postavení, které by se vyznačovalo tím, že by prostřednictvím Metropolitního plánu prosadil vlastní představu o tom, jak by mělo být území pro příště využíváno, a vlastníci nemovitých věcí by se museli této představě podříditi. Úkolem pořizovatele v oblasti územního plánování je koordinovat soukromé zájmy jednotlivých vlastníků a zohlednit (prosadit) skutečné veřejné zájmy vyskytující se na území obce.

9.7 K významu principu kontinuity územního plánování, jenž je úzce spojen s ústavními principy právní jistoty a ochrany legitimního očekávání, odkazuje Vlastník na rozsudek NSS ze dne 28. 6. 2017, čj. 4 As 253/2016 - 45, bod 41, a dále rozsudek ze dne 27. 1. 2011, čj. 7 Ao 7/2010 - 133.

9.8 Vlastník namítá, že neexistují důvody k zavedení výškové regulace, neboť taková regulace není v dotčeném území potřebná. Ochrana leteckého provozu se v předmětném území realizuje prostřednictvím ochranných pásem, a to konkrétně ochranným pásmem letiště s výškovým omezením staveb, jak je detailně popsáno v bodě 5. výše. Další výšková regulace je zjevně nadbytečná a neodůvodnitelná, i s ohledem k výškovým poměrům budov areálu letiště nacházejících se blíže ranveji než Pozemky.

9.9 Každé opatření obecné povahy musí být přiměřeným způsobem odůvodněno a zvláště tehdy, je-li jím masivně zasahováno do vlastnických práv osob, která jsou garantována ústavním pořádkem. V tomto smyslu odkazujeme na ustálenou judikaturu Nejvyššího správního soudu, obsaženou v usnesení rozšířeného senátu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 - 120:

*„[47] Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území. V tomto smyslu představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotyční vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 LZPS), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona. [...]*

9.10 Takové odůvodnění však v předmětném návrhu Metropolitního plánu chybí, což je v rozporu se základními zásadami činnosti správních orgánů (viz §§ 2 až 8 správního řádu), které se musí prolínat celým Metropolitním plánem.

Vlastník jistě nepochybně má právo Hlavního města Prahy na samosprávu, ale namítá, že i samosprávu je nutno vykonávat způsoby odpovídajícími principům dobré veřejné správy. Ostatně v nálezu Ústavního soudu ze dne 9. 10. 2003, sp. zn. IV. ÚS 150/01, se uvádí, že podstatou uplatňování veřejné moci v demokratickém právním státě (čl. 1 odst. 1 Ústavy České republiky) je kromě jiného také princip dobré víry jednotlivce ve správnost aktů veřejné moci a ochrana dobré víry v nabytá práva konstituovaná akty veřejné moci, ať již plynoucí z normativního právního aktu (např. z obecně závazné vyhlášky, jako v daném případě) nebo z aktu aplikace práva.

9.11 V návrhu odůvodnění Metropolitního plánu chybí důvody namítané výškové regulace, podklady pro to, úvahy, jakými se pořizovatel řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů. Není ani v náznaku seznatelné, proč zpracovatel k uvedené změně (výškové regulaci) přistoupil právě v daném případě.

9.12 Intenzitu navrhovaného omezení svých vlastnických práv má Vlastník za nešetné a diskriminační, mající zřetelné náznaky libovůle. Poukazujeme na ustanovení § 18 odst. 3 stavebního zákona, podle něhož orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné a soukromé zájemné změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů. Návrh Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům tyto cíle podle našeho názoru nenaplnil.

9.13 Konečně upozorňujeme, že zavedením výškové regulace vzniká Vlastníkovi (kromě dalších forem regresu) nárok na analogický postup podle ustanovení § 102 odst. 2 stavebního zákona, které stanoví, že vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku. Tato náhrada náleží též vlastníkovi pozemku nebo osobě, která byla před změnou nebo zrušením regulačního plánu anebo před změnou nebo zrušením územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí podle § 94 odst. 3 oprávněna vykonávat práva z nich vyplývající, pokud uvedenou změnou nebo zrušením bylo zrušeno určení k zastavění a vznikla mu prokazatelná majetková újma. Zájmem pořizovatele by tak mělo být primárně předcházení škodám na veřejných rozpočtech, způsobených zrušením určení pozemku k zastavění bez zásadních důvodů.

9.14 Předmětné Pozemky zakoupil Vlastník s důvodným a legitimním očekáváním, že budou podnikatelsky využitelné k výstavbě v souladu se Stávajícím Územním plánem. Vlastník zakoupil Pozemky v dobré víře s tím, že je bude moci využít v souladu se Stávajícím Územním plánem, a plně tak spoléhal na jeho "výškovou využitelnost" podle Stávajícího Územního plánu.

9.15 V důsledku přijetí návrhu Metropolitního plánu v jeho aktuální podobě Vlastníkovi tak akutně hrozí majetková újma, která musí být odškodněna, v opačném případě by byla zasažena jeho ústavně zaručená práva vlastnit a pokojně užívat majetek dle čl. 11 Listiny základních práva svobod, konkrétně ochrana stanovená v odst. 4 čl. 11: „*Vyvláštění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu*“.

Zásah do vlastnického práva tak musí být kompenzován.

9.16 Další ochranu poskytuje čl. 36 odst. 3 Listiny základních práv a svobod; „*Každý má právo na náhradu škody způsobené mu nezákonným rozhodnutím soudu, jiného státního orgánu či orgánu veřejné správy nebo nesprávným úředním postupem*“. Jak se vyjádřil Ústavní soud (IV, ÚS 3377/12 ze dne 16.5.2013); „*Z maximy článku 4 odst. 4 Listiny pak plyne, že při aplikaci zákona o náhradě škody jsou orgány veřejné moci povinny šetřit podstatu a smysl základního práva na náhradu škody zaručeného v čl. 36 odst. 3 Listiny.*“

9.17 Ústavní soud se dále ve svém nálezu I. ÚS 529/09 z 13.3.2012 vyjádřil takto:

*"... jedním ze stěžejních principů právního státu, k němuž ČR zavazuje čl. 1 odst. 1 Ústavy, je budování důvěry občanů v právo a instituce státu, resp. veřejné moci. Tam, kde jednotlivec jedná s důvěrou ve věcnou správnost aktů státu či jeho postupů a rovněž s důvěrou v jejich soulad s právem, musí být současně garantováno právo na náhradu škody, pokud se ukáže, že presumpce správnosti či zákonnosti byla klamná. Jinak řečeno, taková důvěra je možná pouze tehdy, pokud stát či subjekty, na něž stát přenesl výkon některých svých pravomocí, odpovídají za škodu vzniklou jednotlivci jejich činností v případě, že tyto činnosti se posléze ukáží jako nezákonné či jinak vadné."*

Právě v takové důvěře v legitimní očekávání zakoupil Vlastník Pozemky určené k zástavbě, na což vynaložil nemalé prostředky. Pokud by bylo následně přijato opatření obecné povahy, které by znemožnilo zástavbu Pozemků v rozsahu odpovídajícím Stávajícímu Územnímu plánu, aniž by k tomu byl předložen vážný a zákonný důvod, a Pozemky se staly omezeně využitelné, **nese pořizovatel negativní důsledky svého nezákonného rozhodnutí spočívající v přijetí opatření obecné povahy.**

9.18 Vlastník tak vytýká návrhu Metropolitního plánu rozpor s ustanovením § 18 stavebního zákona, který spočívá vtom, že v případě předmětné lokality došlo jednostranně k upřednostnění



libovůle pořizovatele. Pořizovatel tak při pořizování Metropolitního plánu nevychází z dostatečně zjištěného skutkového stavu věci (aktuálního stavu Pozemků, jejich umístění a širší souvislosti v území) a neopatřil si též odbornou studii či obdobný podklad, které by zavedení výškové regulace odůvodňovaly.

9.19 Jak je uvedeno již výše, záměrem Vlastníka je postavit budovu, která bude sloužit k uspokojení potřeb souvisejících s provozem letiště a dále přispívat ke komfortu osob využívajících služeb letiště a letecké dopravy. Cílem Vlastníka je, aby tento ukázkový revoluční objekt celoevropského významu byl pro návštěvníky Prahy nepřehlédnutelný díky svému umístění a přinesl také jedinečnou perspektivu v souladu s principy spravedlivé územně plánovací dokumentace.

9.20 Zavedení namítané výše popsané výškové regulace v rozporu se Stávajícím Územním plánem představuje nepřiměřený zásah do základních ústavních práv a případným schválením návrhu nastane hrubý nesoulad se zásadou přiměřenosti právní regulace v širším slova smyslu. Opatření obecné povahy musí umožňovat dosažení sledovaného cíle, musí s ním logicky souviset a musí být nejvhodnějším prostředkem k jeho dosažení. Základními stavebními kameny principu proporcionality je zásada subsidiarity a minimalizace zásahu do individuálních práv. V tomto případě je ale zcela zřejmé, že ani zákon, ani analyzované obecné požadavky na územní plán takový excesivní zásah do práv Vlastníka nežádají.

9.21 Návrh územního plánu tak nesplňuje požadavek zákonnosti opatření obecné povahy tak, jak jej definovalo usnesení rozšířeného senátu NSS č.j. 1 Ao 1/2009. Podmínkou zákonnosti územního plánu je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývajících mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).

9.22 Návrhem Metropolitního plánu nejsou respektovány zákonem stanovené podmínky a omezení - požadavek rovného zacházení, předvídatelnosti právní regulace, minimalizace zásahů do individuálních práv osob, zájmy vlastníků nejsou vyváženy. Omezení obdobné účinkům vyvlastnění založené nově navrženou výškovou regulací v dotčeném území představují nové do této doby neexistující limity užívání Pozemků. Jde o řešení zjevně nepřiměřené, excesivní, šikanózní, diskriminační a neodůvodněně zasahující do základních práv Vlastníka.

**Vzhledem ke všem výše uvedeným skutečnostem žádáme zvýšení výškové regulace Metropolitního plánu dopadající na dotčené území, jak uvedeno v bodě 8. výše.**

2354	MHMPXPJ007FL	Námitka	MHMPXPJ007FL	3008673	Nesouhlas
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------

**Námítky k vystavenému návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitnímu plánu) dle § 50 odst. 3 stavebního zákona ve spojení s § 172 odst. 1 a 5 a § 39 odst. 1 správního řádu**

**1. Identifikační údaje podatele**

Společnost (dále jen "Vlastník" nebo v případě grafiky v textu též "investor") tímto v souladu s ustanovením § 50 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve spojení s § 172 odst. 1 a 5 a § 39 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu, na základě Veřejné vyhlášky - oznámení o konání dvou veřejných projednání a vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) a Vyhodnocení vlivů Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) na udržitelný rozvoj území, podává v zákonem stanovené lhůtě níže uvedené námítky k vystavenému Územnímu plánu hl. m. Prahy (Metropolitnímu plánu) (dále jen "Metropolitní plán").

**2. Vymezení pozemků Vlastníka**

Soupis pozemků Vlastníka a jejich grafické znázornění v mapě jsou uvedeny v Příloze 2, vše zapsáno v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, na LV č. 4317 pro katastrální území Ruzyně (dále jen „Pozemky“). Dotčené území se dle stávajícího Územního plánu hl. m. Prahy platného ke dni sepsání těchto námitek (dále jen "Stávající Územní plán") nachází z převážné části v ploše DL (dopravní, vojenská a sportovní letiště), a dále v plochách S4 a IZ.

**3. Vymezení části Metropolitního plánu dotčené námítkami**

Tyto námítky se dotýkají prvků Grafické části - Z02 Hlavního výkresu struktury Metropolitního plánu, konkrétně dvou čtverců výškové regulace (úroveň "2"), umístěných v k. ú. Ruzyně a graficky znázorněných v Příloze 3 k těmto námítkám.

Pro úplnost dodáváme, že Vlastník je vlastníkem převážné většiny pozemků nacházejících se v západním čtverci výškové regulace (viz Příloha 2 a 3) a části pozemků ve východním čtverci výškové regulace.

**4. Základní údaje o území dotčeném namítanou výškovou regulací**

4.1 Těmito námítkami dotčené prvky výškové regulace se vztahují k vymezené lokalitě, definované v Metropolitním plánu označením „604 / Letiště Václava Havla: Z (08) /P [S]“.

Krycí list lokality charakterizuje možnou zastavitelnost území čtyřmi základními vlastnostmi lokality:

a) Z - zastavitelnost: zastavitelná stavební

Čl. 39 textové části návrhu Metropolitního plánu zastavitelné lokality tvoří zastavitelné území. V zastavitelných lokalitách lze v souladu s podmínkami pro ně stanovenými umisťovat nové budovy a jiné stavby včetně změn stávajících budov a jiných staveb. Využití zastavitelných lokalit je podrobně popsáno v čl. 62 až 64. Metropolitní plán dále vymezuje zastavitelné stavební lokality pro regulaci stávající nebo navržené zástavby a zastavitelné nestavební lokality zpravidla pro ochranu velkých parků a areálů nestavebních bloků uvnitř městské krajiny.

b) (08) - typ struktury: struktura areálů produkce

Dle čl. 48 (08) struktura areálů produkce textové části návrhu Metropolitního plánu je strukturou areálů produkce urbánní struktura flexibilní zástavby uzavřených areálů. V lokalitě struktury areálů produkce jsou stanoveny tyto zásady prostorového uspořádání: a) uliční čára je určena zpravidla oplocením, b) výškové uspořádání je různorodé.

c) P - využití území: zastavitelná produkční

Dle čl. 62 textové části návrhu Metropolitního plánu je hlavním využitím zastavitelné produkční lokality průmyslové a logistické zázemí města s vyšší zátěží území. Je vymezena pro ochranu a rozvoj tohoto specifického určení. V zastavitelné produkční lokalitě je přípustné provádět změny v území (včetně umisťování budov a jiných staveb) pro průmyslovou a zemědělskou výrobu, skladování a distribuci zboží, obchod, služby, výzkum, administrativu, sport a rekreaci. Dále je přípustné umisťovat doplňkové stavby s těmito související a také dopravní a technickou infrastrukturu, uliční prostranství a městské parky. V nastavitelné produkční lokalitě je nepřipustné umisťovat budovy a jiné stavby pro bydlení a občanskou vybavenost závažně omezující produkční využití lokality nebo vylučující potenciál produkčního využití sousedních ploch v lokalitě.

d) [S] - stabilita: stabilizovaná

Dle čl. 69 odst. 1 textové části návrhu Metropolitního plánu je stabilizovanou lokalitou lokalita s ustáleným charakterem. Cílový charakter stabilizované lokality je odvozen od stávajícího charakteru. Čl. 70 odst. 1 pak definuje zastavitelnou stabilizovanou plochu jako část zastavitelného území s ustáleným charakterem, ve které se nepředpokládá zásadní změna struktury veřejných prostranství a zástavby. Stabilizované plochy zahrnují proluky. V zastavitelné stabilizované ploše nejsou vyloučeny dílčí změny, vždy je však nutné přihlédnout ke stávajícímu charakteru území. Na území památkových rezervací a památkových zón jsou s respektem ke kulturním hodnotám uvedeným v čl. 9 odst. 7 a 8 přípustné pouze nepodstatné změny ve struktuře veřejných prostranství a doplňování zástavby.

Dle návrhu Metropolitního plánu se v lokalitě stanovuje nová výšková regulace. Na Pozemky Vlastníka má dopadat výšková regulace úrovně "4", ovšem z větší části nově také úrovně "2" (viz Příloha 3).

Do části Pozemků Vlastníka zasahuje dle Metropolitního plánu "plocha, koridor dopravní nebo technické infrastruktury". Dle článku 117 odst. 4 textové části návrhu Metropolitního plánu je přípustné jej využít i odlišným způsobem než pro konkrétní dopravní stavbu za předpokladu, že nebude znemožněno její umístění ani výstavba a nebudou omezeny podmínky pro její funkci, údržbu a provoz.

4.2 Negativní praktický dopad nové výškové regulace dle Metropolitního plánu na dotčené území je patrný na následující grafice. Na prvním obrázku je znázorněna možná podlažnost záměru přípustná dle Stávajícího Územního plánu a výškové regulace ranveje (rozmezí 4 NP až teoreticky 7 NP) a na druhém obrázku pak dopad výškové regulace dle návrhu Metropolitního plánu (výšková úroveň "2", tj. 1-2 NP). Navzdory výšce stávající navazující zástavby ve výškové hladině až "V" (16-21m) ÚAP (odpovídající 4-5 NP záměru) a výškovému omezení přistávací dráhy letiště zde Metropolitní plán limituje výšku zástavby pouze v úrovni '2' (tj. 1-2 NP), čímž dramaticky omezuje využití pozemku v porovnání se Stávajícím Územním plánem. Mezi nejzásadnější dopady patří výrazné snížení hodnoty pozemku Vlastníka, ušlý zisk na základě výrazné redukce záměru, až zmaření celého záměru jako takového.

**5. Regulace ve Stávajícím Územním plánu, Územně analytických podkladech (ÚAP) a Pražských stavebních předpisech**

**Stávající Územní plán určuje na základě Územně analytických podkladů (ÚAP) v území hladinu zástavby až "V", odpovídající podlažností záměru 4-5 NP.**

Dle ÚAP je stanoven popis výšky okolní zástavby, dle níž se řídí kalibrace výšek nových čtverců při doplňování zástavby v území. Výška obvodových linií střech okolní zástavby, přímo navazující na záměr investora, je stanovená v hladině až "V" (16-21 metrů) (Výkres 200-Město, výškové uspořádání zástavby), což odpovídá při obvyklé konstrukční výšce podlaží účelu stavby minimálně zmíněným 4-5 NP záměru. Také dle § 25 a § 26 Pražských stavebních předpisů (nařízení č. 10/2016 Sb. hl. m. Prahy, kterým se stanovují obecné požadavky na využívání území a technické požadavky na stavby v hlavním městě Praze (pražské stavební předpisy), ve znění nařízení č. 8/2022 Sb. hl. m. Prahy) se výšková regulace určuje dle hladiny zástavby okolních staveb, tj. hladina "V" (12-21 metrů dle PSP). Na následujícím obrázku je vyznačena hladina staveb sousedících s Pozemky Vlastníka.

Další výšková regulace souvisí s limity ochranného pásma letiště. Pozemky se nacházejí v ochranném pásmu s výškovým omezením staveb od 369,7 m n. m. Současná úroveň terénu Pozemků Vlastníka se dle geodetického zaměření pohybuje v rozmezí 354,0-355,6 m n. m. (od východu k západu se nadmořská výška zvyšuje). Dle vyjádření Úřadu pro civilní letectví jsou výškové limity 17 m na hranici pozemků směrem k ranveji (severní okraj pozemku parc. č. 2917/36 v k. ú. Ruzyně) a cca 27 m na hranici pozemků směrem k Aviatické ul. (jižní okraj pozemku parc. č. 2917/33 v k. ú. Ruzyně). Výškové omezení se snižuje lineárně směrem od osy ranveje (osa ranveje přibližně rovnoběžná se severní hranicí pozemku parc. č. 2917/36).

**Jak vyplývá z výše uvedeného obrázku, následujícího obrázku a také z Přílohy 4, je v dotčeném území možná výška stavby, odpovídající podlažností až 7 NP při obvyklé**

#### 6. Popis lokality dotčeného území

Dotčené území se nachází na severním okraji katastrálního území Ruzyně v Praze a leží mezi dálnicí D7 a areálem Letiště Praha. Pozemky vlastníka mají celkovou rozlohu cca 27 343 m2 a jsou rovinatého charakteru. Území má dostatečnou rozlohu s dobrou dopravní dostupností na dálnici D7, budoucí Pražský okruh.

Jak je uvedeno již výše, převážná část Pozemků Vlastníka se nachází v ploše DL, které mimo jiné umožňuje umístění administrativních a obchodních zařízení, služeb, zařízení veřejného stravování apod. Limity a regulativy Stávajícího Územního plánu a dalších předpisů regulujících výstavby v Dotčeném území umožňují výstavbu popsanou v následujícím bodě.

#### 7. Plán výstavby v dotčeném území

V dotčeném území plánuje Vlastník výstavbu ukázkového revolučně pojatého nového druhu kybernetického, konferenčního, digitálního, vědeckého a uměleckého centra s využitím nových technologií 3D tisku, které vyvinula společnost AT (1). Budova bude mj. sloužit k uspokojení potřeb souvisejících s provozem letiště a dále přispívat ke komfortu osob využívajících služeb letiště a letecké dopravy. Cílem Vlastníka je, aby tento objekt celoevropského významu byl pro návštěvníky Prahy nepřehlédnutelný díky svému umístění a přinesl také jedinečnou perspektivu. Budova bude sloužit všem, kdo hledají tiché a bezpečné místo pro svou práci s nejmodernějším technickým, elektronickým a akustickým vybavením. V budově najdou zázemí také majitelé firem a manažeři, lékaři, farmaceuti, lidé z oblasti výzkumu a vývoje z celého světa, kteří přichází do Evropy (do Prahy) za účelem obchodu či výměny zkušeností. Budova bude poskytovat prostory umělcům, hudebníkům a tvůrcům v oblasti kybernetiky a virtuální reality.

Za tímto účelem Vlastník spolupracuje s významnou českou developerskou společností. Budovy vytvořené prostřednictvím technologie 3D tisku umožňují vytvořit velmi zajímavé a působivé prvky, přičemž spolupráce s celosvětově známým architektem zajistí zájem široké veřejnosti, nejen odborné. Vlastník věří v přínos i pro Letiště Václava Havla a Českou republiku (a EU), když dojde k prezentaci této inovativní technologie a rozšíření povědomí o jejím dalším rozvoji v České republice. Vážnost našich plánů dokládáme tím, že o chystané výstavbě Vlastníka v dotčeném území bylo v roce 2021 informováno jak Ministerstvo financí (jako jediný akcionář Letiště Praha a.s.), tak i Ministerstvo dopravy, projekt má podporu Velvyslanectví SRN v Praze, a za zmínku jistě stojí také to, že s Letištěm Praha, a. s. aktuálně probíhají jednání o konkrétní podobě budoucí spolupráce související s výstavbou Vlastníka.

Na tomto místě upozorňujeme, že Vlastník na pořízení Pozemků, projektovou přípravu, architektonické studie a související práce dle Stávajícího Územního plánu již vynaložil společně se společností F. A. (2) značné náklady. V případě, že by Metropolitní plán byl schválen ve stávající podobě, vznikla by Vlastníkovi i společnosti F. A. prokazatelná škoda minimálně v řádech stovek milionů korun. Nelze proto vyloučit, že by F. A. případně využila všech právních prostředků k ochraně svých investic (podle dohody mezi Spolkovou republikou Německo a ČSFR o vzájemné ochraně investic).

#### 8. NÁMITKA K NÁVRHU METROPOLITNÍHO PLÁNU

**Namítáme nezákonnost nové výškové regulace v dotčeném území z důvodů popsaných v tomto podání a navrhuje, aby byla změněna výšková regulace v Metropolitním plánu dopadající na dotčené území z nově navrhované úrovně podlažnosti "2" na úroveň podlažnosti "4". Navrhovaná změna je graficky znázorněna v Příloze 5.**

##### 9. Právní argumentace k námitce

9.1 Z výše popsaných důvodů hrozí v důsledku navrhované změny výškové regulace Vlastníkovi vznik škody, včetně ušlého zisku, jak v podrobnostech uvedeno níže.

9.2 Namítáme, že je zcela nepřezkoumatelné, proč právě ve vztahu k Pozemkům, respektive dotčenému území, má dojít k tak zásadní změně ve výškové regulaci, a v čem převažuje veřejný zájem na změně regulace nad zájmem Vlastníka Pozemků v dotčeném území na dosavadních hodnotách výškové regulace, jaké konkrétní hodnoty vedly k dané změně atd. V současné době není možno z návrhu Metropolitního plánu zjistit důvody změny výškové regulace v dotčeném území, je tedy nepřezkoumatelný, když z něho nelze zjistit důvod a ověřit přiměřenost právní regulace.

Zásah do vlastnického práva k Pozemkům (potažmo zástavního práva společnosti F. A.) ve formě přijetí navržené územně plánovací dokumentace (Metropolitního plánu), který v daném případě nabývá i podoby otřesení právní jistoty a narušení legitimního očekávání, jež byly Vlastníkovi založeny předchozí podobou územně plánovací dokumentace (tzn. Stávajícím Územním plánem), lze akceptovat pouze za podmínky, že vychází z ústavně legitimních a o zákonné cíle opřených důvodů a je činěn jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle.

9.3 Předložený návrh Metropolitního plánu je ve vztahu k Pozemkům diskriminační. Z judikatury Nejvyššího správního soudu (např. rozsudku ze dne 14. 2. 2013, čj. 7 AOs 2/2012-53) vyplývá, že územní plánování nemůže být činností zcela nahodilou, nepředvídatelnou a svévolnou. Proto je žádoucí, aby se pořizovatel Metropolitního plánu snažil respektovat předchozí územně plánovací dokumentaci téhož stupně a na základě ní přijatou dokumentaci nižšího stupně.

9.4 Nejvyšší správní soud rovněž zformuloval právní názor (v rozsudku ze dne 20. 5. 2010, čj. 8 Ao 2/2010 - 644), že je nutno s přihlédnutím k principům právní jistoty a legitimního očekávání respektovat kontinuitu územního plánování.

9.5 Takto zásadní změna výškové regulace, jaká je navržena v Metropolitním plánu, by mohla obstat tehdy, jestliže by byla odůvodněna závažnými věcnými důvody. To platí zejména v případě, kdy je navrhováno snížení přípustné výšky výstavby. Zákonné důvody mohou spočívat buď v tom, že řešení zahrnuté do předchozího územního plánu je věcně nesprávné, a toto řešení je v závažné kolizi s veřejným zájmem (tedy výrazně omezuje naplnění veřejného zájmu), nebo mohou být způsobeny změnami, k nimž došlo po přijetí Stávajícího Územního plánu tak, že řešení obsažené ve Stávajícím Územním plánu již není aktuální a je třeba jej přehodnotit.

Pouze v případě, že je změna obsahu územního plánu odůvodněna některým z těchto dvou hledisek, lze mít za to, že nebyl porušen princip kontinuity územního plánování, což není daný případ, kdy Vlastník od okamžiku nabytí pozemků v souladu se svým legitimním očekáváním zamýšlí jejich rozvoj s pozitivními důsledky nejen pro dotčené území, ale pro celý region. Dle názoru Vlastníka je ve veřejném zájmu, aby mohl Vlastník plánovanou výstavbu v dotčeném území realizovat.

9.6 Územní plánování, jakkoliv je do určité míry nezávislé na věcných právech k nemovitým věcem, jejichž užívání reguluje, musí v průběhu pořizování Metropolitního plánu částečně respektovat práva vlastníků nemovitých věcí. Pořizovatelé nenáležejí takové postavení, které by se vyznačovalo tím, že by prostřednictvím Metropolitního plánu prosadil vlastní představu o tom, jak by mělo být území pro příště využíváno, a vlastníci nemovitých věcí by se museli této představě podřítit. Úkolem pořizovatele v oblasti územního plánování je koordinovat soukromé zájmy jednotlivých vlastníků a zohlednit (prosadit) skutečné veřejné zájmy vyskytující se na území obce.

9.7 K významu principu kontinuity územního plánování, jenž je úzce spojen s ústavními principy právní jistoty a ochrany legitimního očekávání, odkazuje Vlastník na rozsudek NSS ze dne 28. 6. 2017, čj. 4 As 253/2016 - 45, bod 41, a dále rozsudek ze dne 27. 1. 2011, čj. 7 Ao 7/2010 - 133.

9.8 Vlastník namítá, že neexistují důvody k zavedení výškové regulace, neboť taková regulace není v dotčeném území potřebná. Ochrana leteckého provozu se v předmětném území realizuje prostřednictvím ochranných pásem, a to konkrétně ochranným pásmem letiště s výškovým omezením staveb, jak je detailně popsáno v bodě 5. výše. Další výšková regulace je zjevně nadbytečná a neodůvodnitelná, i s ohledem k výškovým poměrům budov areálu letiště nacházejících se blíže raněji než Pozemky.

9.9 Každé opatření obecné povahy musí být přiměřeným způsobem odůvodněno a zvláště tehdy, je-li jím masivně zasahováno do vlastnických práv osob, která jsou garantována ústavním pořádkem. V tomto smyslu odkazujeme na ustálenou judikaturu Nejvyššího správního soudu, obsaženou v usnesení rozšířeného senátu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009 - 120:

*„[47] Územní plán reguluje možné způsoby využití určitého území. V tomto smyslu představuje významný, byť ve své podstatě spíše nepřímý zásah do vlastnického práva těch, jejichž nemovitosti tomuto nástroji právní regulace podléhají, neboť dotyční vlastníci mohou své vlastnické právo vykonávat pouze v mezích přípustných podle územního plánu. Znamená to především, že jsou omezeni v tom, co se svým pozemkem či stavbou do budoucna mohou činit, na přípustné varianty využití jejich nemovitostí, jež vyplývají z územního plánu. V tomto smyslu může územní plán představovat zásadní omezení ústavně zaručeného práva vlastnit majetek (čl. 11 LZPS), jež je jedním ze základních pilířů, na nichž již po staletí stojí západní civilizace a její svobodný rozvoj. Zásahy do vlastnického práva proto musí mít zásadně výjimečnou povahu, musí být prováděny z ústavně legitimních důvodů a jen v nezbytně nutné míře a nejšetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle a být činěny na základě zákona. [...]*

9.10 Takové odůvodnění však v předmětném návrhu Metropolitního plánu chybí, což je v rozporu se základními zásadami činnosti správních orgánů (viz §§ 2 až 8 správního řádu), které se musí prolínat celým Metropolitním plánem.

Vlastník jistě nepochybně má právo Hlavního města Prahy na samosprávu, ale namítá, že i samosprávu je nutno vykonávat způsoby odpovídajícími principům dobré veřejné správy. Ostatně v nálezu Ústavního soudu ze dne 9. 10. 2003, sp. zn. IV. ÚS 150/01, se uvádí, že podstatou uplatňování veřejné moci v demokratickém právním státě (čl. 1 odst. 1 Ústavy České republiky) je kromě jiného také princip dobré víry jednotlivce ve správnost aktů veřejné moci a ochrana dobré víry v nabytá práva konstituovaná akty veřejné moci, ať již plynoucí z normativního právního aktu (např. z obecně závazné vyhlášky, jako v daném případě) nebo z aktu aplikace práva.

9.11 V návrhu odůvodnění Metropolitního plánu chybí důvody namítané výškové regulace, podklady pro to, úvahy, jakými se pořizovatel řídil při jejich hodnocení a při výkladu právních předpisů. Není ani v náznaku seznatelné, proč zpracovatel k uvedené změně (výškové regulaci) přistoupil právě v daném případě.

9.12 Intenzitu navrhovaného omezení svých vlastnických práv má Vlastník za nešetné a diskriminační, mající zřetelné náznaky libovůle. Poukazujeme na ustanovení § 18 odst. 3 stavebního zákona, podle něhož orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné a soukromé zájmy změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů. Návrh Metropolitního plánu ve vztahu k Pozemkům tyto cíle podle našeho názoru nenaplnil.

9.13 Konečně upozorňujeme, že zavedením výškové regulace vzniká Vlastníkovi (kromě dalších forem regresu) nárok na analogický postup podle ustanovení § 102 odst. 2 stavebního zákona, které stanoví, že vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti

se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku. Tato náhrada náleží též vlastníkoví pozemku nebo osobě, která byla před změnou nebo zrušením regulačního plánu anebo před změnou nebo zrušením územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí podle § 94 odst. 3 oprávněna vykonávat práva z nich vyplývající, pokud uvedenou změnou nebo zrušením bylo zrušeno určení k zastavění a vznikla mu prokazatelná majetková újma. Zájmem pořizovatele by tak mělo být primárně předcházení škodám na veřejných rozpočtech, způsobených zrušením určení pozemku k zastavění bez zásadních důvodů.

9.14 Předmětné Pozemky zakoupil Vlastník s důvodným a legitimním očekáváním, že budou podnikatelsky využitelné k výstavbě v souladu se Stávajícím Územním plánem. Vlastník zakoupil Pozemky v dobré víře s tím, že je bude moci využít v souladu se Stávajícím Územním plánem, a plně tak spoléhal na jeho "výškovou využitelnost" podle Stávajícího Územního plánu.

9.15 V důsledku přijetí návrhu Metropolitního plánu v jeho aktuální podobě Vlastníkovi tak akutně hrozí majetková újma, která musí být odškodněna, v opačném případě by byla zasažena jeho ústavně zaručená práva vlastnit a pokojně užívat majetek dle čl. 11 Listiny základních práv svobod, konkrétně ochrana stanovená v odst. 4 čl. 11: „*Vyvláštění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu*“". Zásah do vlastnického práva tak musí být kompenzován.

9.16 Další ochranu poskytuje čl. 36 odst. 3 Listiny základních práv a svobod; „*Každý má právo na náhradu škody způsobené mu nezákonným rozhodnutím soudu, jiného státního orgánu či orgánu veřejné správy nebo nesprávným úředním postupem*“. Jak se vyjádřil Ústavní soud (IV, ÚS 3377/12 ze dne 16.5.2013); „*Z maximy článku 4 odst. 4 Listiny pak plyne, že při aplikaci zákona o náhradě škody jsou orgány veřejné moci povinny šetřit podstatu a smysl základního práva na náhradu škody zaručeného v čl. 36 odst. 3 Listiny.*“

9.17 Ústavní soud se dále ve svém nálezu I. ÚS 529/09 z 13.3.2012 vyjádřil takto:

"... *jedním ze stěžejních principů právního státu, k němuž ČR zavazuje čl. 1 odst. 1 Ústavy, je budování důvěry občanů v právo a instituce státu, resp. veřejné moci. Tam, kde jednotlivec jedná s důvěrou ve věcnou správnost aktů státu či jeho postupů a rovněž s důvěrou v jejich soulad s právem, musí být současně garantováno právo na náhradu škody, pokud se ukáže, že presumpce správnosti či zákonnosti byla klamná. Jinak řečeno, taková důvěra je možná pouze tehdy, pokud stát či subjekty, na něž stát přenesl výkon některých svých pravomocí, odpovídají za škodu vzniklou jednotlivci jejich činností v případě, že tyto činnosti se posléze ukáží jako nezákonné či jinak vadné.*"

Právě v takové důvěře v legitimní očekávání zakoupil Vlastník Pozemky určené k zástavbě, na což vynaložil nemalé prostředky. Pokud by bylo následně přijato opatření obecné povahy, které by znemožnilo zástavbu Pozemků v rozsahu odpovídajícím Stávajícímu Územnímu plánu, aniž by k tomu byl předložen vážný a zákonný důvod, a Pozemky se staly omezeně využitelné, **nese pořizovatel negativní důsledky svého nezákonného rozhodnutí spočívající v přijetí opatření obecné povahy.**

9.18 Vlastník tak vytýká návrhu Metropolitního plánu rozpor s ustanovením § 18 stavebního zákona, který spočívá vtom, že v případě předmětné lokality došlo jednostranně k upřednostnění libovůle pořizovatele. Pořizovatel tak při pořizování Metropolitního plánu nevychází z dostatečně zjištěného skutkového stavu věci (aktuálního stavu Pozemků, jejich umístění a širší souvislosti v území) a neopatřil si též odbornou studii či obdobný podklad, které by zavedení výškové regulace odůvodňovaly.

9.19 Jak je uvedeno již výše, záměrem Vlastníka je postavit budovu, která bude sloužit k uspokojení potřeb souvisejících s provozem letiště a dále přispívat ke komfortu osob využívajících služeb letiště a letecké dopravy. Cílem Vlastníka je, aby tento ukázkový revoluční objekt celoevropského významu byl pro návštěvníky Prahy nepřehlédnutelný díky svému umístění a přinesl také jedinečnou perspektivu v souladu s principy spravedlivé územně plánovací dokumentace.

9.20 Zavedení namítané výše popsané výškové regulace v rozporu se Stávajícím Územním plánem představuje nepřiměřený zásah do základních ústavních práv a případným schválením návrhu nastane hrubý nesoulad se zásadou přiměřenosti právní regulace v širším slova smyslu. Opatření obecné povahy musí umožňovat dosažení sledovaného cíle, musí s ním logicky souviset a musí být nejvhodnějším prostředkem k jeho dosažení. Základními stavebními kameny principu proporcionality je zásada subsidiarity a minimalizace zásahu do individuálních práv. V tomto případě je ale zcela zřejmé, že ani zákon, ani analyzované obecné požadavky na územní plán takový excesivní zásah do práv Vlastníka nežadají.

9.21 Návrh územního plánu tak nesplňuje požadavek zákonnosti opatření obecné povahy tak, jak jej definovalo usnesení rozšířeného senátu NSS č.j. 1 Ao 1/2009. Podmínkou zákonnosti územního plánu je, že veškerá omezení vlastnických a jiných věcných práv z něho vyplývajících mají ústavně legitimní a o zákonné cíle opřené důvody a jsou činěna jen v nezbytně nutné míře a nešetrnějším ze způsobů vedoucích ještě rozumně k zamýšlenému cíli, nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle (zásada subsidiarity a minimalizace zásahu).

9.22 Návrhem Metropolitního plánu nejsou respektovány zákonem stanovené podmínky a omezení - požadavek rovného zacházení, předvídatelnosti právní regulace, minimalizace zásahů do individuálních práv osob, zájmy vlastníků nejsou vyváženy. Omezení obdobné účinkům vyvláštění založené nově navrženou výškovou regulací v dotčeném území představují nové do této doby neexistující limity užívání Pozemků. Jde o řešení zjevně nepřiměřené, excesivní, šikanózní, diskriminační a neodůvodněné zasahující do základních práv Vlastníka.

**Vzhledem ke všem výše uvedeným skutečnostem žádáme zvýšení výškové regulace Metropolitního plánu dopadající na dotčené území, jak uvedeno v bodě 8. výše.**

2355	MHMPP08YB2K6	Připomínka	MHMPP08YB2K6	3008688	Nesouhlas
2356	MHMPP08YABV9	Připomínka	MHMPP08YABV9	3008689	Nesouhlas
2357	MHMPP09793Q3	Námítka	MHMPP09793Q3	3008674	Jiné
2357	MHMPP09793Q3	Námítka	MHMPP09793Q3	3008675	Nesouhlas

Tímto podávám připomínku k lokalitě 302 Třebešín, konkrétně k pozemkům parc.č. 1463/1, 1463/9, 1463/22, 1463/23, 1463/24, 1463/25, 1463/26, 1463/28, k.ú. Strašnice. V současně platném územním plánu hl. m. Prahy se označené parcely nacházejí v lokalitě s kódem využití území ZP - zeleň parková. Pozemky přímo navazují na park Jiřího Karena. Místní obyvatelé dlouhodobě ve spolupráci s MČ Praha 10 usilují o rozšíření parku Jiřího\* Karena právě o uvedené pozemky. V upraveném návrhu Metropolitního plánu jsou komentované parcely označeny žlutým bodem (rekreační vybavenost). Žádám proto, aby byly uvedené pozemky v Metropolitním plánu určeny pro parkovou plochu (jako v současně platném územním plánu), což umožní plánované dotvoření a rozšíření parku Jiřího Karena.

Tímto podávám připomínku k lokalitě 302 Třebešín, konkrétně k pozemkům parc.č. 1463/1, 1463/9, 1463/22, 1463/23, 1463/24, 1463/25, 1463/26, 1463/28, k.ú. Strašnice. V současně platném územním plánu hl. m. Prahy se označené parcely nacházejí v lokalitě s kódem využití území ZP - zeleň parková. Pozemky přímo navazují na park Jiřího Karena. Místní obyvatelé dlouhodobě ve spolupráci s MČ Praha 10 usilují o rozšíření parku Jiřího\* Karena právě o uvedené pozemky. V upraveném návrhu Metropolitního plánu jsou komentované parcely označeny žlutým bodem (rekreační vybavenost). Žádám proto, aby byly uvedené pozemky v Metropolitním plánu určeny pro parkovou plochu (jako v současně platném územním plánu), což umožní plánované dotvoření a rozšíření parku Jiřího Karena.

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

V souladu s ust. § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen Jako „**stavební zákon**“) tímto podáváme námítky proti územnímu plánu (dále jen jako „**metropolitní plán**“) jako vlastníci pozemků dotčených návrhem řešení metropolitního plánu, a tímto žádáme o jejich akceptování v souladu s níže uvedeným návrhem řešení. V případě, pokud správní orgán rozhodne, že výše uvedené osoby nemohou podat námítku, prosím, pokládejte námítky za připomínky.

#### I.

##### VYMEZENÍ ÚZEMÍ NÁMITKOU

LOKALITA:	Městská Katastrální území Parc. č.	Praha 5 Slivenec Slivenec 1754/352, 1754/4, 1754/354, 1754/355, 1754/353
PŘEDMĚT:	Hranice zastavitelného území	

#### II.

##### STAVEBNÍ POVOLENÍ

Zmíněné nemovitosti budeme využívat k našemu rodinnému bydlení, jelikož na pozemku pare. č. 1754/4, katastrální území Slivenec, **je již dokončena stavba rodinného domu se zahradou, a to na základě platného a účinného rozhodnutí Úřadu městské části Praha 5 ze dne 16.8.2019 č. MC05 165663/2019**, spis. zn. MC05/OSU/7121/2019/Pal./Sliv.p.1754/352, kterým se schvaluje stavební záměr: „*Novostavba rodinného domu Slivenec - Vila na pozemku par. č. 1754/4, k. ú. Slivenec [750590] Novostavba rodinného domu Slivenec -Guest House par. č. 1754/352, k. ú. Slivenec [750590]*“ (dále jen jako „**stavební povolení**“). Přičemž zahradu tvoří pozemky par. č. 1754/354, par. č. 1754/355. Pozemek par. č. 1754/353 lze využít jako příjezdovou cestu k rodinnému domu. Vznikne zde rodinná domácnost podatelů námitek ve smyslu občanského zákoníku. Pozemek pare. č. 1754/352, katastrální území Slivenec, jehož předmětem je stavba rodinného domu Guest House se zahradou je ve stavu rozestavěnosti, kdy jsou patrné základy, a to v souladu s výše uvedeným stavebním povolením.

#### III.

##### NÁMITKY A ODŮVODNĚNÍ

Jako vlastníci pozemků a staveb výše specifikovaných, jež Jsou dotčeny návrhem nového metropolitního plánu, v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona podáváme proti návrhu metropolitního plánu Prahy v lhůtě stanovené do 30. června 2022 včteně. Následující námítky

1. Hranice zastavitelného území

Nový návrh metropolitního plánu dotčené pozemky nechává mimo hranici zastavitelného území v rozporu se stavebním povolením a uzemním souhlasem Úřadu městské části Praha 5 ze dne 9.3.2018, č.j. MC05 21495/2018, spis. zn. MC05/OSU/1560/2018/Ze/Sliv.p.1754/4 (dále jen „uzemní souhlas“). Tento územní souhlas nám umožnil oplocení pozemku par. č. 1754/4, k.ú. Slivenec.^ Návrh nového metropolitního plánu tedy nekoresponduje především s územním souhlasem, na základě kterého by stálo gabionové oplocení v nezastavitelném území. Tímto by se nový metropolitní plán dostal do rozporu s realitou. Pokud se podíváme na nový návrh metropolitního plánu, tak zjistíme, že dotčené pozemky v našem vlastnictví jsou v rámci návrhu „říznuté“ hranicí zastavitelného území tímto způsobem:

2. Řepkové pole

Návrhem nového metropolitního plánu dochází k odtržení dotčených pozemků od rezidenčního projektu „Řepkové pole“ ve Slivenci, kam koncepčně zapadá a tímto dochází k odtržení od vesnické struktury a zastavitelné obytné zóny.

3. Nový metropolitní plán jev dotčené části diskriminační.

Vlastníci pozemků par. č. 1754/137, par. č. 1754/138, par. č. 1754/139, par. č. 1754/140, par. č. 1754/141 a par. č. 1754/142, to vše v k. ú. Slivenec, budou nyní všechny „automaticky“ zařazeny do vesnické struktury a jejich území je nově navrhováno jako zastavitelné; přestože se v tomto případě se jedná dle současně platného územního plánu hlavního města Prahy o část plochy zeleně městské a krajinné a nezastavitelnou plochu. Jedná se o oplocené zahrady v části ZMK, ke kterým nebylo vydáno povolení stavebního úřadu, což je v rozporu s územním plánem a zájmy na ochraně přírody a krajiny. Nově je tato situace mlčky řešena tak, že všechny tyto zahrady v části ZMK budou umístěny, resp. přejdou, do zastavitelné plochy, bez ohledu na ZMK. Tento postup je však naprosto diskriminační vůči dotčeným pozemkům, jehož jsme vlastníky, a také sousedními nemovitostmi ve stejné ploše: a. par. č. 1754/356, k. ú. Slivenec, jehož vlastníkem je MUDr. Regina Šretr Štefanová, b. par. 1754/9, k. ú. Slivenec, jehož vlastníkem je MUDr. Helena Kostková.

Domníváme se, že tomu může být proto, že při tvorbě nového metropolitního plánu byly přebírány data z katastru nemovitostí a na našem dotčeném území ještě není promítnuta stavba rodinného domu na pozemku par. 1754/4 jako dokončená. Jako příklad lze uvést pozemek par. č. 1754/140, k.ú. Slivenec, na kterém lze nekonceptnost a diskriminaci dobře znázornit: Na tomto pozemku par. č. 1754/140, k. ú. Slivenec, o výměře 566 m2, orná půda, LV 2065, se nachází stavba p. č. 1754/340, rodinný dům. Dle starého územního plánu byl pozemek označený v KN jako orná půda využíván jako zahrada a oplocen, přestože se nacházel v ZMK a část v oblasti nezastavitelné. Nový metropolitní plán tuto „říznutou“ oblast napravil a koncepčně ji zařadil do zastavitelného území. Domníváme se, že tak tomu mělo být i našem případě, kdy navíc máme platné stavební povolení a územní souhlas. Domníváme se, že v rámci nového metropolitního plánu nebyla tato situace u nás zohledněna - na rozdíl od sousedů - proto, že v katastru nemovitostí není stavba označena jako dokončená.

Pokud má být zachována rovnost vlastnických práv a posuzování podobných záměrů ve stejné ploše nediskriminačním způsobem, nemohou být sousední pozemky ve stejné ploše se stejnými podmínkami posouzeny rozdílně novým územním plánem. Územní plánování by mělo být kontinuální, a změny územně-právní regulace by tak měly být zdůvodněny tím, že původně přijaté řešení je věcně nesprávné. Územní plán je třeba revidovat v těch částech, kdy obec musí reagovat na nový vývoj. Musí tomu však být u všech vlastníků stejným nediskriminačním způsobem.

4. Hranice zastavitelného území je situována zcela nevhodně.

Zastavitelné území má být vymezeno s ohledem na míru využití zastavěného území a potencionál rozvoje území, který vyplývá jednak z novostavby dvou rodinných domů na pozemku par. č. 1754/352 a pozemku pare. č. 1754/4, k. ú. Slivenec. Hranice je „střížená“ ze zastavitelného území a je vytvořena nekonceptní výseč, přičemž paradoxně například nově oproti současné realitě aktuálního územního plánu zahrnuje dle nového návrhu pozemek par. č. 1754/7, k. ú. Slivenec nebo pozemky uvedené pod bodem 3 tohoto článku výše.

IV. ZÁVĚREČNÝ NÁVRH

Na základě výše uvedeného žádáme, aby našim námitkám bylo vyhověno tak, že dojde k posunu hranice zastavitelného území při pravé/východní hranici našich pozemků, tedy až za pozemek pare. č. 1754/353, k. ú. Slivenec, včetně. Hranice zastavitelného území by tedy probíhala podél hranice s pozemkem pare. č. 1754/9, k.ú. Slivenec; alternativně navrhuje, aby hranice zastavitelného pozemku koncepčně korespondovala s linií parku Granátová, pare. č. 1754/7, k. ú. Slivenec, a tedy zahrnovala také pozemek par. č. 1754/9, k. ú. Slivenec, jehož vlastníkem je MUDr. Helena Kostková a pozemek pare. č. 1754/356, k. ú. Slivenec, který je v jižní hranici našich pozemků a jehož vlastníkem je MUDr. Regina Šretr Štefanová. Tímto by hranice zastavitelného území vhodně navazovala na park Granátová a nejlépe koncepčně odpovídala záměru nového metropolitního plánu. Jehož cílem je Prahu koncepčně sjednotit, regulativ nastavit co nejméně a pokud jsou, mají být jasná a konceptní.

**Závěr:** S návrhem nového územního plánu hl. m. Prahy co do výše uvedeného se nemůžeme ztotožnit. Důvodem je především, že pokládáme za nesporné, že realizace předmětné změny pouze u sousedních pozemků je diskriminační a povede k zásahu do našich vlastnických práv. Podatel proto požaduje, aby pořizovatel územního plánu posunul hranici zastavitelného území tak, jak je výše uvedeno.

2358	MHMPP08XP140	Připomínka	MHMPP08XP140	3008690	Nesouhlas
2359	MHMPP096VEZ8	Připomínka	MHMPP096VEZ8	3008691	Nesouhlas
2360	MHMPP0978ZC6	Námítka	MHMPP0978ZC6	3008678	Nesouhlas

Tímto podávám připomínku k lokalitě 302 Třebešín, konkrétně k pozemkům parc.č. 1463/1, 1463/9, 1463/22, 1463/23, 1463/24, 1463/25, 1463/26, 1463/28, k.ú. Strašnice. V současně platném územním plánu hl. m. Prahy se označené parcely nacházejí v lokalitě s kódem využití území ZP - zeleň parková. Pozemky přímo navazují na park Jiřího Karena. Místní obyvatelé dlouhodobě ve spolupráci s MČ Praha 10 usilují o rozšíření parku Jiřího\* Karena právě o uvedené pozemky. V upraveném návrhu Metropolitního plánu jsou komentované parcely označeny žlutým bodem (rekreační vybavenost). Žádám proto, aby byly uvedené pozemky v Metropolitním plánu určeny pro parkovou plochu (jako v současně platném územním plánu), což umožní plánované dotvoření a rozšíření parku Jiřího Karena.

Tímto podávám připomínku k lokalitě 302 Třebešín, konkrétně k pozemkům parc.č. 1463/1, 1463/9, 1463/22, 1463/23, 1463/24, 1463/25, 1463/26, 1463/28, k.ú. Strašnice. V současně platném územním plánu hl. m. Prahy se označené parcely nacházejí v lokalitě s kódem využití území ZP - zeleň parková. Pozemky přímo navazují na park Jiřího Karena. Místní obyvatelé dlouhodobě ve spolupráci s MČ Praha 10 usilují o rozšíření parku Jiřího\* Karena právě o uvedené pozemky. V upraveném návrhu Metropolitního plánu jsou komentované parcely označeny žlutým bodem (rekreační vybavenost). Žádám proto, aby byly uvedené pozemky v Metropolitním plánu určeny pro parkovou plochu (jako v současně platném územním plánu), což umožní plánované dotvoření a rozšíření parku Jiřího Karena.

I. VYMEZENÍ ÚZEMÍ DOTČENÉHO NÁMITKOU  
Jsem výlučným vlastníkem níže specifikované nemovitosti, která je dotčena návrhem nového metropolitního plánu: Výše uvedená nemovitost dále také jako „dotčený pozemek“. Výše uvedené údaje dokládám výpisem z katastru nemovitostí k prokázání dotčených práv.

II. STAVEBNÍ POVOLENÍ  
Dotčený pozemek bude využíván v souladu s rozhodnutím Úřadu městské části Praha 5, Odbor Stavební úřad, ze dne 23.3.2020 MC05/OSU/21212/2020/Do/Sliv.p. 1754/9, kterým se schvaluje stavební záměr: „Vzdělávací zahrada ochrany přírody“ Praha 5, Slivenec, Ke Smíchovu (dále jen jako „stavební povolení“). Na dotčeném pozemku bude dle stavebního povolení postavena novostavba skleníku, skladu a tří parkovací stání. V souladu s tímto stavebním povolením a za podmínky v něm stanovených je povoleno trvalé odnětí zemědělské půdy ze zemědělského půdního fondu k realizaci nezemědělské činnosti.

III. NÁMITKY A ODŮVODNĚNÍ

Jako vlastník pozemku výše specifikovaného, jež je dotčen návrhem nového metropolitního plánu obce Prahy, podávám v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 a 3 stavebního zákona proti návrhu metropolitního plánu Prahy v lhůtě stanovené do 30. června 2022 včetně, následující námitky: **nechává mimo hranici zastavitelného území v rozporu se stavebním povolením** (přestože nápravu provedl a zohlednil zastavitelné území u sousedních pozemků, viz bod 3 a viz bod 4 níže): Par. č. 1754/9, k.ú. Slivenec

Tímto by se nový metropolitní plán dostal do rozporu s realitou a stavebním povolením.

**2. Návrhem nového metropolitního plánu dochází k odtržení dotčeného pozemku od rezidenčního projektu „Řepkové pole“** ve Slivenci, kam koncepčně zapadá a tímto dochází k odtržení od vesnické struktury a zastavitelné obytné zóny.

**3. Nový metropolitní plán je v dotčené části diskriminační.** Vlastníci pozemků par. č. 1754/137, par. č. 1754/138, par. č. 1754/139, par. č. 1754/140, par. č. 1754/141 a par. č. 1754/142, to vše v k. ú. Slivenec, budou nyní všechny „automaticky“ zařazeni do vesnické struktury a jejich území je nově navrhováno jako zastavitelné; přestože se v tomto případě se jedná dle současně platného územního plánu hlavního města Prahy o část plochy zeleně městské a krajinné a nezastavitelnou plochu. Jedná se o oplocené zahrady v části ZMK, ke kterým nebylo vydáno povolení stavebního úřadu, což je v rozporu s územním plánem a zájmy na ochraně přírody a krajiny. Nově je tato situace mlčky řešena tak, že všechny tyto zahrady v části ZMK budou umístěny, resp. přejdou, do zastavitelné plochy, bez ohledu na ZMK. Tento postup je však naprosto diskriminační vůči dotčenému pozemku, jehož jsem vlastníkem, a také sousedním nemovitostem ve stejné ploše:  
a) par. č. 1754/356, k. ú. Slivenec, jehož vlastníkem je XXXX  
b) par. č. 1754/352, k. ú. Slivenec, jež je v XXXX (zde je umístěna stavba rodinného domu se zahradou),  
c) 1754/4, k. ú. Slivenec, jež je v XXXX (zde je umístěna stavba rodimiého domu se zahradou),  
d) 1754/354, k. ú. Slivenec, jež je v XXXX,  
e) 1754/355, k. ú. Slivenec, jež je v XXXX,  
f) 1754/353, k. ú. Slivenec, jež je v XXXX,

**Pokud má být zachována rovnost vlastnických práv a posuzování podobných záměrů ve stejné ploše nediskriminačním způsobem, nemohou být sousední pozemky ve stejné ploše se stejnými podmínkami posouzeny rozdílně novým územním plánem.** Územní plánování by mělo být kontinuální, a změny územně právní regulace by tak měly být zdůvodněny tím, že původně revidovat v těch částech, kdy obec musí reagovat na nový vývoj. Musí tomu však být u všech vlastníků stejným nediskriminačním způsobem.

#### 4. Park Granátová Slivenec.

To samé, co je uvedeno, pod předchozím bodem 3 tohoto článku platí i pro park Granátová, par. č. 1754/7, k. ú. Slivenec. V ploše ZMK byla postavena skladová hala o rozměrech 27,2 x 10,5 m, která je navíc oplocena. S návrhem metropolitního parku se mění vymezení parku. Nový územní plán zahrnul nekoncepčně tuto nemovitost do zastavitelného území, přestože stejný sousední pozemek s podobným záměrem (vzdělávací zahrada/skleník) do této oblasti nezahrnul.

#### 5. Hranice zastavitelného území je situována zcela nevhodně.

Zastavitelné území má být vymezeno s ohledem na míru využití zastavěného území a potencionál rozvoje území, který vyplývá jednak z novostavby dvou rodinných domů na pozemku par. č. 1754/352 a pozemku pare. č. 1754/4, k. ú. Slivenec a také z možnosti vybudování novostavby skleníku par. č. 1754/9. Hranice je „střižená“ ze zastavitelného území a je vytvořena nekoncepční výseč, přičemž paradoxně například nově oproti současné realitě aktuálního územního plánu zahrnuje dle nového návrhu pozemek par. č. 1754/7, k. ú. Slivenec nebo pozemky uvedené pod bodem 3 tohoto článku výše.

#### IV.

##### ZÁVĚREČNÉODŮVODNĚNÍ ZHODNOCENÍ

Uzemní plánování musí respektovat zásadu přiměřenosti a zasahovat do vlastnického práva s výraznými omezeními. Zásahy nesmí být diskriminační a pořizovatel plánu nesmí projevit libovůli (např. usnesení rozšířeného senátu NSS ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009). V této namítané situaci, kdy Praha na jednom pozemku ponechá území v nezastavitelné ploše a na sousední přitom žádná omezení nedá, resp. jej nekoncepčně přesune do zastavitelného území je evidentní, že byla použita diskriminace a libovůle pořizovatele. Pokud by takovéto svévolné omezení, které nevyplývá především z odůvodnění plánu prošlo, metropolitní plán by byl bezpochyby zrušen při soudním přezkumu. Podatel jako vlastník pozemku zamýšlel provádět určité úpravy zřídit skleníky, parkovací stání), a již pro tyto změny byly této situaci změna využití pozemku par. č. 1754/7, k. ú. Slivenec, Park Granátová, představuje podstatný zásah do vlastnického práva podatele námitek. Je tomu z důvodu uvedeného na str. 16 první odstavec stavebního povolení. Kdy změna metropolitního plánu dá podstatnou soudní výhodu „namitateli“ ve stavebním/soudním řízením, kterým je městská část Praha 5, zastoupená starostkou. Neexistuje sice žádný nárok na to, aby územní plán určoval pozemky ke konkrétnímu účelu. Pokud jsou ale pozemky v metropolitním plánu zařazeny mezi plochy čisté obytné, musí mít dotčení vlastníci sousedních pozemků zaručenu také určitou stabilitu a rovnost ve svých právech.

#### V.

##### ZÁVĚREČNÁ NÁVRH

**Na základě výše uvedeného žádám, aby námitkám bylo v plném rozsahu vyhověno tak, že dojde k posunu hranice zastavitelného území na pravou/východní hranici dotčeného pozemku, tedy až za pozemek parc. č. 1754/9, k. ú. Slivenec, včetně. Hranice zastavitelného území by tedy probíhala podél hranice s pozemkem parc. č. 1754/1 (orná půda), k. ú. Slivenec, jež je ve vlastnictví Rytířského řádu Křižovníků s červenou hvězdou.** Tímto by hranice zastavitelného území koncepčně korespondovala s linií parku Granátová, parc. č. 1754/7, k. ú. Slivenec, a tedy zahrnovala také dotčený pozemek par. č. 1754/9, k. ú. Slivenec a dále pozemky;

- a) par. č. 1754/356, k. ú. Slivenec, jehož vlastníkem je XXXX,
- b) par. č. 1754/352, k. ú. Slivenec, jež je v XXXX,
- c) 1754/4, k. ú. Slivenec, jež je v XXXX,
- d) 1754/354, k. ú. Slivenec, jež je v XXXX,
- e) 1754/355, k. ú. Slivenec, jež je v XXXX,
- f) 1754/353, k. ú. Slivenec, jež je v XXXX.

Tímto by hranice zastavitelného území vhodně navazovala na park Granátová a nejlépe koncepčně odpovídala záměru nového metropolitního plánu. Jehož cílem je Prahu koncepčně sjednotit, regulativ nastavit co nejméně a pokud jsou, mají být jasná, koncepční a nediskriminační.

Jako vlastník pozemků parc. č. 1330/4 a 1328 v k.ú. Horní Počernice mám námitku k tomu, že návrh „Metropolitního plánu“ umístil do prostoru mých cit. pozemků veřejně prospěšnou stavbu P+R parkoviště (vzhledem k určenému min. počtu parkovacích míst 220 stání asi parkovací dům) a stanovil pro výstavbu na těchto pozemcích regulaci dvou podlaží. Dosud byly mé pozemky v ploše, která je v územním plánu jako SV – všeobecně smíšená a v souladu s tímto určením připravuji na nich výstavbu polyfunkčního domu se 3 nadzemními podlažími s malometrážními byty. Ke studii s tímto záměrem mám kladné vyjádření SÚ a předběžné stanovisko SŽDC a PRE. Byla provedena hluková měření a další posudky. Je rozpracovaný další stupeň dokumentace, přičemž práce byly pozastaveny pouze pro problémy města se zkapacitněním ČOV Čertouzy. Považuji proto za logické, že změnou účelového určení mých pozemků a omezením podlažnosti výstavby na nich (okolní trvalé stavby mají tři NP), by došlo nejen ke snížení jejich hodnoty, ale i k znehodnocení dosud vynaložených nákladů. Navíc jsem přesvědčen, že Vámi navrhovaná kvalifikace veřejně prospěšné stavby nebude obhajitelná jako základ pro eventuelní vyvlastnění, neboť umístění parkovacího domu lze řešit jeho umístěním na pozemcích MČ navazujících na mé (pro Vaši informaci rovněž uvádím, že na pozemcích parc. č. 1327 a 1330/2 ve vlastnictví MČ Praha 20 žádné stavby nejsou, což lze ověřit i z ortofotomapy) a zejména pak v prostoru vpravo od nádražní budovy, kde jsou pozemky státu. Z tohoto pohledu představuje umístění „veřejně prospěšné stavby“ na mých pozemcích dojem určité „šikany“.

Je navíc faktem, že proti mým zmíněným pozemkům byla nedávno vybudována polyfunkční budova a oční klinika, aniž by se někdo zabýval řešením dopravy v klidu v rámci těchto staveb, a proto jsou stávající parkoviště v sousedství mých pozemků zaplněna návštěvníky těchto staveb a lze důvodně předpokládat, že parkovací dům v těchto místech by sloužil opět spíše ke stejnému účelu, tedy nikoli k účelům, jimž slouží parkoviště P+R. Posunutí lokalizace parkovacího domu dle mé námitky by naopak přispělo k využití parkoviště k účelu P+R.

2362	MHMPP08YCBFR	Připomínka	MHMPP08YCBFR	3008692	Nesouhlas	<p>Tímto podávám připomínku k lokalitě 302 Třebešín, konkrétně k pozemkům parc.č. 1463/1, 1463/9, 1463/22, 1463/23, 1463/24, 1463/25, 1463/26, 1463/28, k.ú. Strašnice.</p> <p>V současně platném územním plánu hl. m. Prahy se označené parcely nacházejí v lokalitě s kódem využití území ZP - zeleň parková. Pozemky přímo navazují na park Jiřího Karena. Místní obyvatelé dlouhodobě ve spolupráci s MČ Praha 10 usilují o rozšíření parku Jiřího* Karena právě o uvedené pozemky. V upraveném návrhu Metropolitního plánu jsou komentované parcely označeny žlutým bodem (rekreační vybavenost). Žádám proto, aby byly uvedené pozemky v Metropolitním plánu určeny pro parkovou plochu (jako v současně platném územním plánu), což umožní plánované dotvoření a rozšíření parku Jiřího Karena.</p>
2363	MHMPP0988T4Z	Námítka	MHMPP0988T4Z	3008682	Nesouhlas	<p>Požaduji rozšířit zastavitelné území o parcelu 1788/17 v k.ú. Slivenec. Být v obydlené lokalitě "Habeš".</p> <p>Výše uvedené požaduji z důvodu budoucího možného využití parcely k ekologickému bydlení.</p>
2364	MHMPXPJ16ID3	Námítka	MHMPXPJ16ID3	3008683	Nesouhlas	<p><b>Stanovisko společnosti ČD Cargo a.s. k připravovanému Metropolitnímu plánu hlavního města Prahy</b></p> <p>Jakožto největší český nákladní železniční dopravce, poskytující služby na celém území České republiky i v okolních státech, reagujeme na zveřejněný Metropolitní plán hlavního města Prahy (dostupný zde <a href="https://plan.praha.eu/">https://plan.praha.eu/</a>). K Metropolitnímu plánu máme tyto tři zásadní připomínky:</p> <p>1. Požadujeme doplnit vlečku do přístavu Radotín ze železniční stanice Praha-Radotín vč. umístění značky "Železniční překladiště (návrh)" vedle existující značky "Říční přístav (návrh)".</p>
<p>Odůvodnění: Přístav Radotín je součástí sítě TEN-T, kde je dle Nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č. 1315/2013 mj. uvedena jako priorita propojení infrastruktury vnitrozemského přístavu s železniční nákladní a silniční dopravní infrastrukturou. Přístav Radotín je po urbanizaci přístavu Holešovice a tím nemožností jej dále rozvíjet pro nákladní dopravu, což podpořilo i zrušení tamní vlečky, jediným místem v Praze, kde je možné umístění trimodálního terminálu mezi vodní, železniční a silniční dopravou.</p>						
2364	MHMPXPJ16ID3	Námítka	MHMPXPJ16ID3	3008684	Nesouhlas	<p>2. Požadujeme doplnit vlečku ze železniční stanice Praha-Řeporyje do lokality "612 / Betonárna u Řeporyj" dle platného územního plánu a také předchozího návrhu Metropolitního plánu.</p>
<p>Odůvodnění: Lokalita "612 / Betonárna u Řeporyj" je produkčním areálem. Produkční areály je obecně žádoucí napojovat na železnici pro zmírňování negativních vlivů návazné silniční dopravy. V západní, resp. celé levobřežní části Prahy je přitom fatální nedostatek míst pro nakládku a vykládku železničních vozů, který podporuje i tento aktuální návrh Metropolitního plánu transformací ploch dosud určených a využívaných pro produkci a zároveň napojených na funkční železniční vlečky (Zličín, Ruzyně). Vlečka do lokality "612/Betonárna u Řeporyj" je tak alespoň částečnou možností náhrady výše uvedených lokalit.</p>						
2364	MHMPXPJ16ID3	Námítka	MHMPXPJ16ID3	3008685	Nesouhlas	<p>3. Požadujeme doplnit značku "Železniční překladiště (návrh)" do místa existujícího nákladiště Praha-Strašnice v lokalitě "079/V Korytech"</p>
<p>Odůvodnění: Umístění existujícího nákladiště Praha-Strašnice dává předpoklady pro další rozvoj překládky zboží v rámci city logistiky. Poloha nákladiště je vhodná z důvodu jejího umístění v širším centru města, napojení na Městský okruh i na 4. tranzitní železniční koridor. Umístění podobných zařízení pro zapojení nákladní železnice do obsluhy hlavního města je v návrhu Metropolitního plánu nedostatečné a nedává předpoklady pro přesun nákladní dopravy ze silnice na železnici v duchu strategických dokumentů v oblasti dopravy a ochrany klimatu od evropské po municipální úroveň.</p>						
2365	MHMPP097PBFA	Námítka	MHMPP097PBFA	3008694	Jiné	<p>Účastník zastupuje 1 právnickou osobu - viz detail podání.</p>
2365	MHMPP097PBFA	Námítka	MHMPP097PBFA	3008696	Nesouhlas	<p>Vlastník pozemků parc. č. 4420/8, 4420/9, 4420/48 k.ú. Horní Počernice, zapsaných na EV č. 7286, podává <b>tímto námitku -souhlas se zařazením těchto pozemků do ploch, které jsou dle návrhu MPP zařazeny do obytné T+R plochy 415/380/4011 a <u>nesouhlas se skutečností, že se jedná o strukturu zahradního města s maximální možnou výškovou hladinou 2 RNP.</u></b></p> <p><u>Výše uvedené parcely žádáme v návrhu MPP s ohledem na charakter území zařadit do vesnické struktury s možnou výškovou hladinou 3 RNP.</u></p>
2365	MHMPP097PZJ2	Námítka	MHMPP097PZJ2	3010224	Nesouhlas	<p>Z pozice spoluinvestora podáváme tímto připomínku:</p> <p>na výše uvedených pozemcích <b>požadujeme upravit výškovou hladinu na podlažnost 3RNP</b>, protože v dané ploše na parc.č.84/2, 84/3, 85/1, 85/2 vše k.ú. Kyje, je Bytovým družstvem Broumarská připravován záměr nájemního družstevního bydlení a bariérové bytové domy při Broumarské mají podlažnost 3 NP. Zakládajícími členy bytového družstva jsou MČ Praha 14, Landia Holding a Real 10 a.s.</p>
2366	MHMPP08XO4EE	Připomínka	MHMPP08XO4EE	3008693	Nesouhlas	<p>Tímto podávám připomínku k lokalitě 302 Třebešín, konkrétně k pozemkům parc.č. 1463/1, 1463/9, 1463/22, 1463/23, 1463/24, 1463/25, 1463/26, 1463/28, k.ú. Strašnice.</p> <p>V současně platném územním plánu hl. m. Prahy se označené parcely nacházejí v lokalitě s kódem využití území ZP - zeleň parková. Pozemky přímo navazují na park Jiřího Karena. Místní obyvatelé dlouhodobě ve spolupráci s MČ Praha 10 usilují o rozšíření parku Jiřího* Karena právě o uvedené pozemky. V upraveném návrhu Metropolitního plánu jsou komentované parcely označeny žlutým bodem (rekreační vybavenost). Žádám proto, aby byly uvedené pozemky v Metropolitním plánu určeny pro parkovou plochu (jako v současně platném územním plánu), což umožní plánované dotvoření a rozšíření parku Jiřího Karena.</p>
2368	MHMPP09N81PF	Námítka	MHMPP09N81PF	3008714	Nesouhlas	<p><b><u>Námítky k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)</u></b></p> <p><b>I. Obsah námítky</b></p> <p>Podatel nesouhlasí s tím, aby byly jeho pozemky pare. č. 490, k. ú. Troja, v lokalitě 894/Nad Trojou, vymezeny jako nezastavitelná rekreační plocha s plánovaným umístěním čtvrtového parku. Podatel žádá, aby bylo ponecháno funkční využití dle návrhu MPP ke společnému jednání, tedy aby byly tyto pozemky vymezeny jako součást zastavitelné plochy s obytným využitím.</p>

## II. Území dotčené námitkou

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

## III. Údaje 2 katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo podatele

Podatel je spoluvlastníkem výše uvedených pozemků, zapsaných na LV č. 266 v k. ú. Troja.

## IV. Odůvodnění námítky

### a) Stávající stav území a územně plánovací dokumentace

Předmětné pozemky představují rozsáhlé území (cca 30 ha), přičemž jsou výhradně v soukromém vlastnictví fyzických a právnických osob. Současný stav území je **nevyhovující**, neboť velký podíl zelených ploch tvoří neperspektivní, neudržovaná a neproniknutelná zeleň, která vytváří prostor pro černé skládky a poskytuje útočiště pro sociálně nepřizpůsobivé a osoby a s tím spojené společensky nebezpečné jevy.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### b) Nerealizovatelnost navrhovaného využití

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

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

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

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

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

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

#### c) Rozpor s cíli a úkoly územního plánování

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

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



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

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

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

#### d) Nepřiměřenost navrhované regulace

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V. Závěr

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

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

- regeneraci veškerých významných krajinných prvků;
  - vytvoření funkční přírodní rekreační zóny, včetně zachování jejího zpřístupnění veřejnosti;
  - vybudování prvků posilujících rekreační funkci území (dětské hřiště, workoutové hřiště, ohniště, komunitní altány apod.)
- V případě stanovení územní studie nebo regulačního plánu, jako podmínky pro využití této lokality, je podatel připraven podílet se i na jejich zpracování.

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

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 námitka dále) a současně budeme trvat na zachování stávající výškové hladiny, tak jak je navrženo v aktuálně platném územním plánu.

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.

2369	MHMPXPJ1Z09O	Námitka	MHMPXPJ1Z09O	3008697	Nesouhlas	
2369	MHMPXPJ1Z09O	Námitka	MHMPXPJ1Z09O	3008701	Nesouhlas	<p>. <b>Námitka vůči vymezení území jakožto transformační plochy</b> – Žádáme, aby v předmětném území byla vymezena transformační plocha, pro možnou výstavbu, která by byla v souladu s aktuálně platným územním plánem HMP.</p> <p><b>Odůvodnění:</b> V návrhu metropolitního plánu jsou pozemky zapsané na LV č. 283 (k.ú. Třebonice) vymezeny jako zastavitelné území (vyjma pozemků parc. č. 609/12, 609/30, 609/31, 609/32, 609/37, 609/40, 609/59, 609/60, 609/86 a 609/89). Ovšem naproti tomu pozemky zapsané na LV č. 1302 (k.ú Řeporyje) jsou vymezeny jako plochy nezastavitelné. V případě, že by byl návrh Metropolitního plánu schválen ve stávající podobě, byl by podavatel této námitky nedůvodně a významně zkrácen jak na legitimním očekávání vyplývajícím z těchto podkladů, tak na svém ústavně garantovaném vlastnickém právu.</p>
2369	MHMPXPJ1Z09O	Námitka	MHMPXPJ1Z09O	3008702	Nesouhlas	<p>1. <b>Námitka vůči typu struktury území</b> – 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.</p>
2370	MHMP09QU4MW	Námitka	MHMP09QU4MW	3008719	Jiné	<p><b>Odůvodnění:</b> 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.</p>
2370	MHMP09QU4MW	Námitka	MHMP09QU4MW	3008720	Nesouhlas	<p>Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.</p>
2371	MHMPXPJ1Y13O	Námitka	MHMPXPJ1Y13O	3008700	Jiné	<p>Požadujeme změnu způsobu využití pozemku par. c. 4200/10 a to tak, aby celý předmětný pozemek byl způsobu využití - zastavitelná obytná plocha.</p> <p>V návrhu je pouze část pozemku způsobu využití zastavitelná obytná plocha, u zbytku pozemku není způsob využití navržen. S tímto návrhem způsobu využití pozemku vlastníci nesouhlasí. Dle platného Územního plánu je zbytek pozemku ZP nebo OP/SV-C.</p> <p>Dle pořizovatele Metropolitního plánu je v zájmu rozšiřování zástavby důležitá zásada kompaktnosti, jak zmiňuje mj. samotné Zásady územního rozvoje (<a href="https://iprpraha.cz/assets/files/files/c06b0c5d242eed413ceb068ebc3fb97b.pdf">https://iprpraha.cz/assets/files/files/c06b0c5d242eed413ceb068ebc3fb97b.pdf</a>), kdy je tedy záhodno navazovat na stávající zástavbu a budovat novou obytnou zástavbu v blízkosti objektů základní občanské vybavenosti a s bezproblémovým napojením na stávající komunikace.</p> <p>V této souvislosti zdůrazňujeme, že na "západní polovině" pozemku 4200/10 momentálně připravujeme kompletní zasíťování pozemku vč. vybudování komunikace (s připojením přes severně situovaný obecní pozemek, předběžně odsouhlasenou již se zástupci MÚČ Praha 20, tento pozemek byl ostatně pro tento účel zamýšlen již v minulosti při pozemkovém dělení), a to vlastní náklady, přičemž veškeré vybudované struktury jsme samozřejmě připraveni předat obci spoluobčanům k užívání dle současných zákonných požadavků.</p> <p>V situaci, kdy se bude stávající zástavba rozšiřovat a budou se rozšiřovat inženýrské sítě i související komunikace, dává smysl, aby byl pro další výstavbu ponechám prostor právě v této lokalitě, které je z velké části navíc velice dobře „odstíněna“ od dálnice R10 vzrostlým hájkem.</p> <p>Vlastníci jsou toho názoru, že plochy se způsobem využití městská zeleň by měly být přednostně navrhovány na pozemcích ve vlastnictví státu a obci tak, aby správní orgány minimálně zasahovaly do soukromých vlastnických práv občanů.</p> <p>Vlastníci mají zájem pozemek využít na rozvoj obce, a to konkrétně na výstavbu staveb pro bydlení, proto požadují, aby byl celý pozemek Metropolitním plánem navržen s ohledem na kompaktnost plánu ke způsobu využití zastavitelná obytná plocha.</p>
2371	MHMPXPJ1Y13O	Námitka	MHMPXPJ1Y13O	3008703	Nesouhlas	<p>Účastník zastupuje 1 fyzickou osobu - viz detail podání.</p>
						<p>I. Osoba podávající námitky, jako vlastník pozemku č. parc. 1754/356 v katastrálním území Slivenec, Praha 5, tímto podává námitky proti návrhu nového územního (metropolitního) plánu obce Prahy, a to z <b>důvodu nesprávně stanovených hranic zastavitelného území v předmětné oblasti</b>.</p>

Nový návrh metropolitního plánu dotčený pozemek ponechává mimo hranici zastavitelného území, ačkoliv vedlejší parcela 1754/7 v katastrálním území Slivenec, Praha 5 (sousední park) již nový metropolitní plán do zastavitelného území zahrnul, a **to vše za situace, kdy se ještě k datu 18. 3. 2022 prokazatelně nacházel sousední park také mimo zastavitelné území**.

V daném případě pak neexistuje jakýkoliv věcný, natož pak racionální důvod, aby byla hranice zastavitelného území stanovena při vnějších okrajích předmětného parku, ale tato již

nezahrnovala dotčený pozemek ve vlastnictví osoby podávající námitky. To vše za situace, kdy ucelený ráz okolní rodinné zástavby naopak hovoří ve prospěch toho, aby došlo k posunutí hranice zastavitelného území při pravé/východní hranici pozemků, a to až za pozemek parc. č. 1754/353, k. ú. Slivenec, včetně. Hranice zastavitelného území by tedy měla probíhat podél hranice s pozemkem parc. č. 1754/9, k.ú. Slivenec.

V souvislosti s výše popsaným rozdílným přístupem k předmětným pozemkům (1754/356 x 1754/7) lze analogicky odkázat na § 2 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád: **„Správní orgán dbá, aby přijaté řešení bylo v souladu s veřejným zájmem a aby odpovídalo okolnostem daného případu, jakož i na to, aby při rozhodování skutkové shodných nebo podobných případů nevznikaly nedůvodné rozdíly.“**

Ústavní soud ve svém nálezu dne 21. února 2007 sp. zn. II. ÚS 490/04, konstatoval následující: „**Ústavní soud již v minulosti několikrát konstatoval, že mezi základní principy právního státu neoddělitelně patří zásada právní jistoty. Její nezbytnou součástí je i legitimní předvídatelnost postupu orgánů veřejné moci, jež v praxi materiálně chápáného právního státu vylučuje prostor pro případnou svévoli** (srov. *nález Ústavního soudu ve věci sp. zn. II. ÚS 329/04. in: Sbírka nálezů a usnesení Ústavního soudu, svazek č. 36, nález č. 39, s. 427 a násl.*). Materiální právní stát je vystavěn mimo jiné na důvěře občanů v právo a právní řád. Podmínkou takové důvěry je stabilita právního řádu a dostatečná míra právní jistoty občanů. Stabilita právního řádu a právní jistota je ovlivňována nejen legislativní činností státu (tvorbou práva), ale též činností státních orgánů aplikujících právo, neboť teprve aplikace a interpretace právních norem vytváří ve veřejnosti vědomí toho, co je a co není právem. Stabilitu práva, právní jistotu jednotlivce a v konečném důsledku též míru důvěry občanů v právo proto ovlivňuje i to, jakým způsobem orgány aplikující právo, tedy především soudy přistupují k výkladu právních norem. Takový význam judikatuře ostatně přisuzuje i dosavadní judikatura Ústavního soudu a Evropského soudu pro lidská práva, která považuje za zákon v materiálním smyslu právě i judikaturu soudů (srov. *nález Ústavního soudu ze dne 20. 9. 2006 ve věci sp. zn. II ÚS 566/05, nález Ústavního soudu ve věci sp. zn. I. ÚS 558/01, in: Sbírka nálezů a usnesení Ústavního soudu, svazek č. 31, nález č. 136, s. 205 a násl.*).“ **V obecné rovině přitom z hlediska závaznosti soudní judikatury platí, že již jednou učiněný výklad by měl být východiskem pro rozhodování následujících případů stejného druhu, nedojde-li ovšem k následnému shledání dostatečně relevantních důvodů (podložených racionálními a přesvědčivějšími argumenty) svědčících pro změnu judikatury.** To vše z důvodu respektování principů právní jistoty, předvídatelnosti práva, ochrany oprávněné důvěry v právo a principu formální spravedlnosti (rovnosti). Tyto principy nicméně neplatí bezvýjimečně, a proto existuje-li dostatečně legitimní důvod pro jejich omezení, respektive dostatečně legitimní důvod pro změnu dosavadní interpretace právní normy, pak je možno zásah do právní jistoty a rovnosti jednotlivců ospravedlnit, ale pouze při dodržení zákonem vymezených procedurálních postupů (srov. *nález Ústavního soudu ve věci sp. zn. IV. ÚS 290/03, in: Sbírka nálezů a usnesení Ústavního soudu, svazek č. 32, nález č. 34, s. 321 a násl.*).“

Dále lze obdobně uvést, že dle § 13 občanského zákoníku platí, že: **Každý, kdo se domáhá právní ochrany, může důvodně očekávat, že jeho právní případ bude rozhodnut obdobně jako jiný právní případ, který již byl rozhodnut a který se s jeho právním případem shoduje v podstatných znacích;** *byl-li právní případ rozhodnut jinak, má každý, kdo se domáhá právní ochrany, právo na přesvědčivé vysvětlení důvodu této odchylky.*“

Za daného stavu tak není zřejmé, z jakého důvodu došlo v období mezi 18. 3. 2022 a dnem 29. 6. 2022, k prokazatelné změně hranice nezastavitelného území vedlejší parcely č. 1754/7 (sousední park) v katastrálním území Slivenec, Praha 5, nicméně parcela č. 1754/356 ve vlastnictví osoby podávající námitky, zůstala touto změnou nedotčena. To vše navíc za situace, kdy dům na pozemku 1754/337 (- zastavěná plocha a nádvoří) spolu s pozemkem 1754/137 (- orná půda) a pozemkem 1754/356 ( - orná půda ) tvoří funkční celek a je tak i využíván jako zahrada k rodinnému domu, na pozemku jsou okrasné a užitkové dřeviny a rostliny, včetně automatické závlahy, které ke třeba chránit před opakovaným poškozováním a krádežemi.

Lze tedy shrnout, že v daném případě nelze nalézt jakékoliv racionální odůvodnění, aby tato provedená změna neměla být vztáhnuta také na parcelu ve vlastnictví osoby podávající námitky, jakož i sousední parcely par. č. 1754/137, par. č. 1754/138, par. č. 1754/139, par. č. 1754/140, par. č. 1754/141 a par. č. 1754/142, to vše v k. ú. Slivenec – vlastnické právo manželé Marian a Martina Piechovi, par. 1754/9, k. ú. Slivenec – vlastnické právo MUDr. Helena Kostková.

II.  
Na základě výše uvedeného osoba podávající námitky žádá, aby jejím námitkám bylo vyhověno tak, že dojde k posunu hranice zastavitelného území při pravé/východní hranici pozemků, tedy až za pozemek parc. č. 1754/353, k. ú. Slivenec, včetně. Hranice zastavitelného území by tedy probíhala podél hranice s pozemkem parc. č. 1754/9, k.ú. Slivenec.

2372	MHMPXPJ2W0P2	Námitka	MHMPXPJ2W0P2	3008704	Jiné
2372	MHMPXPJ2W0P2	Námitka	MHMPXPJ2W0P2	3008705	Nesouhlas

Účastník zastupuje 1 fyzickou osobu - viz detail podání.  
  
Parcely: 1108/1, 1108/9, 1108/15, 1108/11, 1108/12, 1108/13 v k.ú. Velká Chuchle

**Námitka 1:**  
Nesouhlasím s navrženým řešením a **žádám, aby nový územní plán na pozemcích 1108/1, 1108/9, 1108/15, 1108/11, 1108/12, 1108/13 v k.ú. Velká Chuchle vymezil plochu zastavitelnou - transformační - rekreační.**  
*Pozemky v mém vlastnictví se nachází na nástupu do rekreační krajiny ze zastavěného území Slivence v ulici Granátová u nově realizovaného parku. Jsou zástí vedeny jako "samota" (čl. 91)*

2372	MHMPXPJ2W0P2	Námitka	MHMPXPJ2W0P2	3008706	Nesouhlas
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------

**Námitka 2:**  
Nesouhlasím s navrženým řešením a **žádám, aby celé zemí lokality 911 / Slivenec - Barrandov bylo vymezeno jako "transformační - rekreační - nezastavitelná".**  
*Jedná se o území v přímém kontaktu s hustě osídlenými čtvrtěmi Sídliště Barrandov (Pražská čtvrť) a Slivenec. Krajina lokality 911 Barrandov - Slivenec je nástupním prostorem do areálu zdraví v Chuchelském háji ze severu a zároveň je součástí tzv. "Zlatého horizontu" filmových studií Barrandov. Veřejný zájem na rekreačním využívání krajiny lokality 911/ Slivenec - Barrandov je proto naprosto neoddiskutovatelný.*

2372	MHMPXPJ2W0P2	Námitka	MHMPXPJ2W0P2	3008707	Nesouhlas
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------

**Námitka 3:**  
Nesouhlasím s navrženým řešením a **žádám, aby celé zemí lokality 911 / Slivenec - Barrandov bylo vymezeno jako "čtvrťový park"** (čl. 85 písm. b).

2372	MHMPXPJ2W0P2	Námitka	MHMPXPJ2W0P2	3008708	Nesouhlas
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------

**Námitka 4:**  
Nesouhlasím s navrženým řešením a **žádám, aby nový územní plán nestabilizoval stávající nežádoucí stav krajiny lokality (pole) a navrhl konkrétní plochy změn v krajině, které vytvoří podmínky pro zlepšení jejího stavu.**

2373	MHMPP098BFOU	Námitka	MHMPP098BFOU	3008721	Jiné
------	--------------	---------	--------------	---------	------

Pan ZB. je výlučným vlastníkem; a) pozemku parcelní číslo 303/1 v katastrálním území Třebonice, obec Praha, zapsaného na listu vlastnictví LV č. 561 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, a dále  
b) podílu o velikosti ideální 1/2 na každém z pozemků parcelní číslo 303/10, parcelní číslo 378/3 a parcelní číslo 305/16, vše v katastrálním území Třebonice, obec Praha, zapsaných na listu vlastnictví LV č. 728 vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha, (dále jen jako „**Dotčené pozemky**“). Dotčené pozemky představují území dotčené námitkami Vlastníka vznesenými v tomto podání.  
2. Magistrát hlavního města Prahy (dále jen jako „**MHMP**“) pro hlavní město Prahu (dále jen jako „**HMP**“) v současné době připravuje nový Územní plán HMP, tzv. Metropolitní plán (dále jen jako „**Metropolitní plán**“), který by měl nahradit stávající (aktuálně platný) územní plán HMP (dále jen jako „**Stávající územní plán**“). Podle veřejné vyhlášky MHMP, odboru územního rozvoje evidenční číslo UZR-86566/2022, vyvěšené na úřední desce dne 26. 4. 2022, je aktuálně (do 30. 6. 2022) možné podávat MHMP proti návrhu Metropolitního plánu připomínky a námitky dle § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v účinném znění (dále jen jako „**Stavební zákon**“).  
3. Stěžovatel je přesvědčen, že návrh Metropolitního plánu, mimo jiné, zásadním způsobem negativně ovlivňuje (resp. v případě svého schválení v navrženém znění ovlivní) Dotčené pozemky. Stěžovatel (jako vlastník Dotčených pozemků) proto tímto ve stanovené lhůtě podává proti návrhu Metropolitního plánu tyto své odůvodněné námitky.

2373	MHMPP098BFOU	Námítka	MHMPP098BFOU	3008722	Nesouhlas	<p>1. <b>Dochází k nepřiměřenému zásahu do práv Vlastníka tím, že územní rezervy, do kterých jsou Dotčené pozemky Stávajícím územním plánem zařazeny, jsou v návrhu Metropolitního plánu bez náhrady a náležitého odůvodnění zrušeny, a to bez toho, aby bylo nové využití Dotčených pozemků určeno v souladu s těmito územními rezervami.</b> Zatímco podle Stávajícího územního plánu jsou totiž Dotčené pozemky řazeny mezi plochy OP/OB-B, OP/OVB, OP/SV-C, OPA/Y aj. (tj. jedná se o omou půdou vymezenou jako územní rezerva pro plochy čistě obytné, všeobecné obytné apod.), podle návrhu Metropolitního plánu jsou řazeny do tzv. nezastavitelných produkčních ploch. Návrh Metropolitního plánu tak fakticky eliminuje dosavadní zastavitelný potenciál Dotčených pozemků (pro který byly Dotčené pozemky dosud rezervovány a který je klíčový pro jejich hodnotu), a to aniž by bylo přesvědčivě zdůvodněno, proč má být podle návrhu Metropolitního plánu využití Dotčených pozemků (ke škodě Vlastníka) jiné, než jak bylo předpokládáno v rámci územních rezerv. Takový postup je v rozporu s legitimním očekáváním Vlastníka a je způsobilý přivodit mu majetkovou újmu.</p>
2373	MHMPP098BFOU	Námítka	MHMPP098BFOU	3008724	Nesouhlas	<p>1. <b>Ve vztahu k vlastníkům pozemků nebyly dostatečně vypořádány připomínky z roku 2018.</b> Vlastníkovi je známo, že původní vlastník některých z Dotčených pozemků v roce 2018 podal připomínky, resp. námítky, k tehdejší verzi návrhu Metropolitního plánu. Vyhodnocení těchto připomínek, resp. námitek, však podle všeho neproběhlo řádně, neboť pan Michal Stříbrný (ani následně Stěžovatel) nebyl ohledně připomínek, resp. námitek, jakkoli dále vyrozuměn, a to ani o jejich evidenci, ani o jejich vypořádání, resp. (s ohledem na současný návrh Metropolitního plánu, který tyto připomínky, resp. námítky očividně nerefektuje) očividně zamítnutí či odůvodnění takového zamítnutí. Nelze tedy určit, zda k vypořádání těchto připomínek, resp. námitek, vůbec došlo, popř. proč došlo k jejich zamítnutí, čímž jsou omezeny možnosti Vlastníka bránit svá práva ve vztahu k Dotčeným pozemkům. Takový postup nelze považovat za souladný se zákonem.</p>
2373	MHMPP098BFOU	Námítka	MHMPP098BFOU	3008734	Nesouhlas	<p>1. <b>Návrh Metropolitního plánu je neurčitý a nesrozumitelný.</b> Na rozdíl od Stávajícího územního plánu, který umožňuje přiblížení až do měřítká 1:200, je totiž návrh Metropolitního plánu vyhotoven pouze v měřítku 1:5000. V důsledku toho nejsou dostatečně určité (zvláště při porovnání se současným stavem Stávajícího územního plánu) vymezeny hranice jednotlivých ploch; to je patrné např. na hranicích zastavitelných a nezastavitelných území, kde ohraničení zastavitelného území znemožňuje přesně určit a rozpoznat hranice pozemků, nebo u zákresů značek, kde nelze s jistotou určit jejich skutečné umístění (a stanovit tak, jakých pozemků se umístění značky skutečně dotýká). Tato neurčitost a nesrozumitelnost přitom vytváří na straně vlastníků pozemků právní nejistotu, protože se nemohou s jistotou spoléhat na umístění hranic a zákresů podle Metropolitního plánu (a tím pádem rozpoznat, do jaké míry je nutné se proti Metropolitnímu plánu případně bránit v rámci námitek a připomínek). Konkrétně ve vztahu k Dotčeným pozemkům to znamená, že pokud by po uplynutí lhůty k podání námitek a připomínek došlo ke zpřesnění Metropolitního plánu, na základě kterého by Vlastník teprve zjistil, že je Metropolitním plánem dotčen ještě více, než mohl původně (podle měřítká 1:5000) legitimně očekávat, byly by již možnosti jeho obrany (proti takovému zásahu do jeho vlastnického práva k Dotčeným pozemkům) omezeny. Takový postup nelze považovat za souladný se zákonem.</p>
2373	MHMPP098BFOU	Námítka	MHMPP098BFOU	3008735	Nesouhlas	<p>1. <b>Návrh Metropolitního plánu je v rozporu s nadřazenou územně-plánovací dokumentací.</b> Návrh Metropolitního plánu musí vycházet z aktualizovaných zásad územního rozvoje (tzv. AZUR), tak tomu však dosud není. Návrh Metropolitního plánu totiž na řadě míst pracuje s pojmy, které obsahem AZUR dosud nejsou (např. tzv. Přípraží), a budou do nich (zřejmě) začleněny až v rámci AZUR 5, které jsou však pořizovány teprve nyní souběžně s návrhem Metropolitního plánu (a nejsou tedy, předem existujícím, podkladem Metropolitního plánu). Návrh Metropolitního plánu je tedy projednáván, aniž by odpovídal (existující a platné) nadřazené územně-plánovací dokumentaci a byl s ní v souladu. Takový postup nelze považovat za zákonný a už vůbec na jeho základě nelze omezovat vlastnické právo Vlastníka k Dotčeným pozemkům (viz bod 1 výše).</p>
2373	MHMPP098BFOU	Námítka	MHMPP098BFOU	3008736	Nesouhlas	<p>1. <b>Nové dělení Prahy v návrhu Metropolitního plánu je vůči vlastníkům pozemků diskriminační.</b> Návrh Metropolitního plánu totiž zavádí koncepci dostřednosti Prahy, v důsledku čehož dochází fakticky k umělému dělení HMP (přesto, že jeho hranice jsou určeny zákonem) na oblasti Prahy a tzv. „Přípraží“ (což je navíc pojem, který dosud není vůbec definován v nadřazené územně-plánovací dokumentaci, viz bod 4 výše), které jsou odděleny oblastí tzv. „krajinného rozhraní“, a tím pádem i k vytvoření různých kategorií vlastníků pozemků. Uvedené oblasti se totiž mezi sebou liší mimo jiné i formou předpokládané zástavby, a to bez toho, aby byly tyto rozdíly jasně vysvětleny a odůvodněny; např. pozemky v tzv. „Přípraží“ mají být podle návrhu Metropolitního plánu definovány především tzv. „vesnickou strukturou (05)“ a „strukturou zahradního města (06)“, zatímco pozemky tzv. „krajinného rozhraní“ se podle návrhu Metropolitního plánu stávají fakticky nezastavitelnými. Vlastníci pozemků v oblastech tzv. „Přípraží“ a „krajinného rozhraní“ jsou tak zásadně znevýhodňováni, a to fakticky na úkor vlastníků pozemků v oblasti Prahy (kde zůstávají možnosti zastavitelnosti nejširší).</p>
2373	MHMPP098BFOU	Námítka	MHMPP098BFOU	3008737	Nesouhlas	<p><b>Návrh Metropolitního plánu není náležitě odůvodněn, a je tudíž nepřezkoumatelný.</b> Námítka souvisí zejména s okolnostmi uvedenými již v bodě 5 výše, kde bylo naznačeno, že např. právě nově zvolená koncepce dostřednosti (a s tím související omezení vlastníků pozemků v oblastech tzv. „Přípraží“ a „krajinného rozhraní“ v možnostech budoucí výstavby) není jasně a srozumitelně odůvodněna a podložena. Takový postup (zvláště když dochází k významným zásahům do vlastnického práva vlastníků pozemků) nelze považovat za souladný se zákonem</p>
2373	MHMPP098BFOU	Námítka	MHMPP098BFOU	3008740	Nesouhlas	<p>1. <b>Návrh Metropolitního plánu je vlastníkům pozemků předpokládán komplikovanou a nepřehlednou formou.</b> Ačkoli je totiž Metropolitní plán způsobilý zcela zásadně zasáhnout do majetkových práv vlastníků pozemků, je těmto vlastníkům pozemků (bez ohledu na jejich věkovou kategorii či počítačovou gramotnost a technologické možnosti) předkládán primárně způsobem umožňujícím dálkový přístup, a to tak, že Metropolitní plán jako celek (grafická i textová část a odůvodnění) tvoří 22 GB dat rozdělených do stovek souborů. Lze přitom předpokládat, že pro řadu vlastníků pozemků je taková forma zcela nepřehledná a neurčitá a že mnohdy nebudou vůbec schopni určit její obsah (a posoudit dopady, které návrh Metropolitního plánu může mít do jejich sféry), zvláště bez spolupráce s odborníky v oblasti územního plánování. Komplikovanost a nepřehlednost formy prezentace návrhu Metropolitního plánu dále prohlubuje skutečnost, že ačkoli byly práce na návrhu Metropolitního plánu prováděny od roku 2013 (kdy byly práce na něm ze strany HMP zadány), vlastníkům pozemků byl poskytnut prostor k vyjádření pouze v rozsahu 65 dnů (od 26. 4. 2022 do 30. 6. 2022). Tento časový rámeč, složitost a rozsah celé problematiky a její odborná povaha a technologicky náročná přístupnost může pro řadu vlastníků pozemků znamenat významné omezení možnosti bránit účinně svá práva.</p>
2373	MHMPP098BFOU	Námítka	MHMPP098BFOU	3008741	Nesouhlas	<p>1. <b>Dochází k nepřipustné kumulaci rolí pořizovatele a vydavatele návrhu Metropolitního plánu.</b> Pan doc. Ing. arch. Petr Hlaváček je od listopadu 2018 1. náměstkem primátora HMP, členem Zastupitelstva HMP a rovněž členem Rady HMP pro oblast územního rozvoje a územního plánu; v letech 2015 a 2016 byl však pan doc. Ing. arch. Petr Hlaváček ředitelem Institutu plánování a rozvoje HMP, jehož úkolem bylo právě zpracování návrhu Metropolitního plánu (tj. byl osobou odpovědnou za pořízení návrhu Metropolitního plánu). Jakkoli je tedy pan doc. Ing. arch. Petr Hlaváček nezpochybnitelným odborníkem v oblasti územního plánování, je současně osobou, která se přímo zabývala přípravou návrhu Metropolitního plánu, a rovněž osobou, u které lze (právě pro tuto její odbornost) předpokládat, že se o její stanovisko budou opírat i jiní členové Zastupitelstva HMP v rámci schvalování návrhu Metropolitního plánu, a že tedy prezentace jejího stanoviska může mít zcela zásadní význam pro výsledek takového hlasování. Z pohledu vlastníků pozemků proto tato kumulace funkcí pořizovatele a vydavatele návrhu Metropolitního plánu v jedné osobě budí důvodné obavy o nezávislosti a nestrannosti rozhodování o návrhu Metropolitního plánu, včetně posuzování relevance vznesených námitek a připomínek.</p>
2374	MHMPP09QTP79	Námítka	MHMPP09QTP79	3008723	Nesouhlas	<p><b>Námítky k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)</b></p> <p><b>I. Obsah námítky</b></p> <p>Podatel nesouhlasí s tím, aby byly jeho pozemky pare. č. 490 k. ú. Troja, v lokalitě 894/Nad Trojou, vymezeny jako nezastavitelná rekreační plocha s plánovaným umístěním čtvrtového parku. Podatel žádá, aby bylo ponecháno funkční využití dle návrhu MPP ke společnému jednání, tedy aby byly tyto pozemky vymezeny jako součást zastavitelné plochy s obytným využitím.</p>

**II. Území dotčené námítkou**  
Výše uvedeně pozemky v k. ú, Troja, které jsou součástí lokality 894/Nad Trojou.

**III. Údaje 2 katastru nemovitostí dokládající vlastnické právo podatele**  
Podatel je spoluvlastníkem výše uvedených pozemků, zapsaných na LV č. 266 v k. ú. Troja.

**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 nepronikutelná zeleň, která vytváří prostor pro černé skládky a poskytuje útočiště pro sociálně nepřizpůsobivé a osoby a s tím spojené společensky nebezpečné jevy.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**b) Nerealizovatelnost navrhovaného využití**

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

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

Podatel v této souvislosti odkazuje i na závěry rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 3. 2016, č. j. 8 As 121/2015-53, z něhož vyplývá, že územní plán musí vycházet z **řádně zjištěného skutkového stavu týkajícího se dotčeného území**, jinak se může jednat o důvod pro zrušení výsledného opatření obecné povahy; „*Přestože nový územní plán s sebou ty své podstaty přináší změny v území oproti dosavadnímu stavu, nelze zcela a bez řádného odůvodnění narušit kontinuitu s předchozím územním plánem (a faktickou situací v území)*.“ Územní plán tak v důsledku nedostatečně zjištěného skutkového stavu nemůže navrhnout takovou regulaci, která bude ve svém důsledku nerealizovatelná a povede pouze k blokadě území z hlediska dalšího rozvoje a prohlubování stávajícího nevyhovujícího stavu; „*Stejně tak je třeba dát za pravdu stěžovateli v tom, že vybudování subcentra Krasice v rozsahu zahrnujícím jeho výrobní areál bylo nerealizovatelné... Kasační soud uzavřel, ty popsané 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 čtvrťový park nelze vybudovat bez součinnosti s vlastníky pozemků. Nový MPP by měl proto navrhnout takové řešení, které přispěje ke **zlepšení stavu dotčeného území a nikoliv ke konzervaci stávajícího nevyhovujícího stavu**.

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

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

**c) Rozpor s cíli a úkoly územního plánování**

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

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

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

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

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

**d) Nepřiměřenost navrhované regulace**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ořechovka. Tyto vilové čtvrti také vyrůstaly shodou okolností většinou na místech, kde byly předtím sady nebo vinice. Nízkopodlažní zástavba je proto v podobných lokalitách <b>obvyklá a souzní s přírodním charakterem místa</b> .					
Podatel dále opětovně poukazuje na skutečnost, že severně od pozemků dotčených touto námitkou návrh MPP počítá s vymezením nové zastavitelné obytné plochy 411/116/2194 v rámci lokality 116/Velká Skála na území MC Praha 8. Pozemky podatele na uvedenou lokalitu bezprostředně navazují, tudíž se logicky nabízí rozšíření zastavitelného území i tímto směrem, obzvláště pokud bylo území jako celek řešeno 1 v rámci zmiňované Územní rozvahy Troja — Velká skála.					
Lze tedy shrnout, že dané území bylo vymezené k zastavění už v roce 1931, přičemž na vhodnosti jeho zastavění území se shodla řada studií vypracovaná po roce 1989 od renomovaných architektů. Nová zástavba v lokalitě může být impulzem pro revitalizaci okolní krajiny, která je v současnosti neprostopná a problematická a nová zástavba pomůže scelit území, které je nyní fragmentované. Výstavba v tomto místě, která by logicky navazovala na transformační plochu 411/116/2194 v rámci lokality 116/Velká Skála, by pak byla srovnatelná se staršími pražskými vilovými čtvrtěmi, tudíž tato zástavba je v Praze obvyklá.					
<b>V. Závěr</b> 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 čtvrt'ového parku. <b>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</b> , které ve všech ohledech přispěje ke zlepšení stávajícího nevyhovujícího stavu dané lokality.					
Podatel současně uvádí, že v případě, že bude jeho námitce vyhověno, a jeho pozemky budou vymezeny jako součást zastavitelného obytného území, jak předpokládal původní návrh MPP, je připraven podílet se spolu s dalšími vlastníky na kompletní revitalizaci daného území. Jedná de zejména o: • regeneraci veškerých významných krajinných prvků; • vytvoření funkční přírodní rekreační zóny, včetně zachování jejího zpřístupnění veřejnosti; • vybudování prvků posilujících rekreační funkci území (dětské hřiště, workoutové hřiště, ohniště, komunitní altány apod.) V případě stanovení územní studie nebo regulačního plánu, jako podmínky pro využití této lokality, je podatel připraven podílet se i na jejich zpracování. <b>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.</b>					
2375	MHMPP097P6ZH	Námitka	MHMPP097P6ZH	3008725	Nesouhlas
<b><u>Námitka spoluvlastníka pozemků parc.č. 476/3, 477, 478/1, 481, 482/1, 482/2, 482/10, 1107, 1109, 1110/2, 1105/1 k.ú. Troja k návrhu Metropolitního plánu k veřejnému projednání</u></b>					
Podatel jako spoluvlastník nesouhlasí s tím, aby byly jeho pozemky pare. č. 476/3, 477, 478/1, 481, 482/1, 482/2, 482/10, 1107, 1109, 1110/2, 1105/1 , k. ú. Troja, v lokalitě 894/Nad Trojou, vymezeny jako nezastavitelná rekreační plocha s plánovaným umístěním čtvrt'ového 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.					
<b>a) Stávající stav území a územně plánovací dokumentace</b>					
Předmětné pozemky představují rozsáhlé území (cca 30 ha), přičemž jsou výhradně v soukromém vlastnictví fyzických a právnických osob. Současný stav území je <b>nevyhovující</b> , neboť velký podíl zelených ploch tvoří neperspektivní, neudržovaná a neproniknutelná zeleň, která vytváří prostor pro černé skládky a poskytuje útočiště pro sociálně nepřizpůsobivé a osoby a s tím spojené společensky nebezpečné jevy.					
Úvahy o zástavbě v této lokalitě jsou staré téměř století (k tomu viz níže bod e) těchto námitek). V roce 2005 byla vlastníky pozemků zpracována Zpráva o devastaci usněmi v prostoru terasy Velká skála, k. ú. Troja, která již tehdy poukazovala na <b>nevyhovující stav území</b> způsobený nesouladem mezi zájmy vlastníků pozemků a platným Územním plánem sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále jen „ <b>ÚPSÚ</b> “).					
Dne 6. 5. 2008 přijalo Zastupitelstvo MC Praha Troja usnesení č. 103, jímž byl schválen návrh na pořízení změny ÚPSÚ v lokalitě pod Havránkou, směřující k možnosti umístění umírněné obytné zástavby na dotčených pozemcích.					
V lednu 2013 podepsal starosta MC Praha Troja a vlastníci pozemků společně prohlášení, které zahájilo proces vzájemného porozumění mezi MČ a vlastníky pozemků. Vlastníci vyšli vstříc snaze MC o částečnou revitalizaci území (tzv. Vackova sadu) a zároveň bylo sděleno, že území bude komplexně řešeno z hlediska krajinného, rekreačního a rezidenčního.					
Dne 14. 11. 2013 bylo v rámci připomínek k návrhu zadání nového MPP přijato usnesení Zastupitelstva MC Praha Troja č. 94, které žádá Institut plánování a rozvoje (dále jen „ <b>IPR</b> “) o zpracování koncepční rozvahy na využití předmětného území.					
Studie „ <b>Územní rozvaha Troja — Velká skála</b> “ byla pro IPR zpracována v prosinci 2014. V této studii byl konstatován jednak stávající nevyhovující stav území, jednak byl vysloven závěr, že území má potenciál kvalitního residenčního bydlení a že pomocí architektonické stavební regulace v něm lze vytvořit kvalitní místo k životu a současně zlepšit stav území (včetně například zajištění funkcí nefunkčních prvků USES).					
Závěry z této studie byly následně promítnuty i do návrhu nového MPP. Návrh MPP pro společné jednání dle § 50 stavebního zákona, zveřejněný v dubnu 2018, vymezoval na předmětných pozemcích zastavitelnou lokalitu <b>404/Pusté vinice pro obytné využití a s rozmezím podlažnosti 2 (1—2 NP) a strukturou 06 (zahradní město)</b> . Taková regulace by nepochybně umožnila kompletní revitalizaci daného území, včetně krajinných prvků, při realizaci umírněné obytné zástavby (např. formou zelené obytné krajiny, tj. jednotlivých rodinných domů urbanisticky vhodně zasazených do krajiny).					
Zcela v rozporu s předchozím výše popsaným vývojem, jakož i závazky vyslovenými v rámci jednání s vlastníky, však Zastupitelstvo MČ Praha Troja přijalo dne 24. 7. 2018 usnesení, jímž schválilo připomínky k návrhu MPP.					
MČ Praha Troja v závěru své připomínky zaevidované pod č. 2905314 poukazuje na nutnost zpracování územní studie či regulačního plánu, bez kterých dle jejího názoru nelze souhlasit se zástavbou v dané lokalitě. Podatel se takové myšlenky nebrání a v případě stanovení zpracování územní studie nebo regulačního plánu, jako podmínky pro využití této lokality, se zavazuje na této dokumentaci podílet. Na základě připomínek MČ Praha Troja nicméně došlo k úpravě návrhu MPP tak, že byla lokalita 404/Pusté Vinice vypuštěna a předmětné pozemky byly vymezeny jako součást nezastavitelné lokality 894/Nad Trojou.					
Takový postup nicméně <b>zcela popírá výše uvedený kontinuální vývoj</b> , který směřoval ke koordinaci zájmů soukromých vlastníků se zájmy městských částí i hl. m. Prahy, a který by vytvořil					



podmínky pro zlepšení stavu území, a to jak z hlediska krajinného a rekreačního, tak z hlediska rezidenčního. Podatel jako vlastník dotčených pozemků tedy s aktuálním návrhem MPP nesouhlasí, což dále odůvodňuje následovně.

**b) Nerealizovatelnost navrhovaného využití**

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

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

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

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

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

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

**c) Rozpor s cíli a úkoly územního plánování**

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

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

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

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

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

**d) Nepřiměřenost navrhované regulace**

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

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

Jak dále vyplývá například z usnesení rozšířeného senátu Nejvyššího správního soudu ze dne 21. 7. 2009, č. j. 1 Ao 1/2009-120, v rámci posuzování přiměřenosti (proporcionality) územního plánu je nutné zkoumat i to, zda je zásah do vlastnického činěn **nediskriminačním způsobem a s vyloučením libovůle**. V daném případě je v návrhu MPP severně od pozemků dotčených

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**V. Závěr**

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

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

2376	MHMPP08YB31M	Připomínka	MHMPP08YB31M	3008728	Nesouhlas	Tímto podávám připomínku k lokalitě 302 Třebešín, konkrétně k pozemkům parc.č. 1463/1, 1463/9, 1463/22, 1463/23, 1463/24, 1463/25, 1463/26, 1463/28, k.ú. Strašnice. V současně platném územním plánu hl. m. Prahy se označené parcely nacházejí v lokalitě s kódem využití území ZP - zeleň parková. Pozemky přímo navazují na park Jiřího Karena. Místní obyvatelé dlouhodobě ve spolupráci s MČ Praha 10 usilují o rozšíření parku Jiřího* Karena právě o uvedené pozemky. V upraveném návrhu Metropolitního plánu jsou komentované parcely označeny žlutým bodem (rekreační vybavenost). Žádám proto, aby byly uvedené pozemky v Metropolitním plánu určeny pro parkovou plochu (jako v současně platném územním plánu), což umožní plánované dotvoření a rozšíření parku Jiřího Karena.
2377	MHMPXPJ3DL2K	Připomínka	MHMPXPJ3DL2K	3008726	Jiné	Účastník zastupuje 1 fyzickou osobu - viz detail podání.
2377	MHMPXPJ3DL2K	Připomínka	MHMPXPJ3DL2K	3008727	Nesouhlas	

**Textová část žádosti**

V zastoupení vlastníka pozemku parc. .č. 238/75, v kat. území Pitkovice pro hl. m. Prahu Vám zasílám připomínku k Metropolitnímu plánu Prahy.

V platném územním plánu je výše uvedený pozemek vedený jako územní rezerva. Částečně ve své východní části jako obytná zástavba (OB-A) a ve větší západní části jako sportoviště (SO2,3,4).

V případě části OB-A dojde k dokončení zastavěné části na jihozápadě obce. Na tuto zástavbu bude navazovat komunikace, která propojí ulici Pýchavková s ulicí Žampionová. Část pozemku zahrnutá jako sportoviště, má vytvořit prostor pro vznik sportovního areálu na západ od výše popsané komunikace. S ohledem na přiléhající zastavěné území (OV-B a SV-D) na pozemku parc .č. 238/2, které se nachází jižně od výše popsaného pozemku, žádám o **změnu využití**.

Zrušením územní rezervy v Metropolitním plánu a ponecháním pozemku pouze v režimu využití jako orná půda nebude možné stavebně uzavřít jihozápadní stranu obce Pitkovice. Navíc již naplánovaná spojovací komunikace mezi ulicemi Pýchavková a Žampionová rozdělí pole na neobdělávatelnou část a vytvoří do zastavované části nepřirozený klín. Navrhovanou změnou by vzniklo dotvoření jihozápadní části obce.

Děkuji k přihlédnutí k výše popsaným argumentům.					
2377	MHMPXPLO3HN2	Připomínka	MHMPXPJ3DL2K	3008726	Jiné
2377	MHMPXPLO3HN2	Připomínka	MHMPXPJ3DL2K	3008727	Nesouhlas
<p><b><u>Textová část žádosti</u></b> V zastoupení vlastníka pozemku parc. .č. 238/75, v kat. území Pitkovice pro hl. m. Prahu Vám zasílám připomínku k Metropolitnímu plánu Prahy. V platném územním plánu je výše uvedený pozemek vedený jako územní rezerva. Částečně ve své východní části jako obytná zástavba (OB-A) a ve větší západní části jako sportoviště (SO2,3,4). V případě části OB-A dojde k dokončení zastavěné části na jihozápadě obce. Na tuto zástavbu bude navazovat komunikace, která propojí ulici Pýchavková s ulicí Žampionová. Část pozemku zahrnutá jako sportoviště, má vytvořit prostor pro vznik sportovního areálu na západ od výše popsané komunikace. S ohledem na přiléhající zastavěné území (OV-B a SV-D) na pozemku parc .č. 238/2, které se nachází jižně od výše popsaného pozemku, žádám o <b>změnu využití</b>. Zrušením územní rezervy v Metropolitním plánu a ponecháním pozemku pouze v režimu využití jako orná půda nebude možné stavebně uzavřít jihozápadní stranu obce Pitkovice. Navíc již naplánovaná spojovací komunikace mezi ulicemi Pýchavková a Žampionová rozdělí pole na neobdělávatelnou část a vytvoří do zastavované části nepřirozený klín. Navrhovanou změnou by vzniklo dotvoření jihozápadní části obce. Děkuji k přihlédnutí k výše popsaným argumentům.</p>					
2378	MHMPP08YCJ91	Připomínka	MHMPP08YCJ91	3008729	Nesouhlas
2379	MHMPP08YCIRQ	Připomínka	MHMPP08YCIRQ	3008730	Nesouhlas
2380	MHMPP08YCJ0A	Připomínka	MHMPP08YCJ0A	3008731	Nesouhlas
2381	MHMPP08YCISL	Připomínka	MHMPP08YCISL	3008732	Nesouhlas
2382	MHMPP097PBG5	Námítka	MHMPP097PBG5	3008733	Nesouhlas

**Námítka spoluvlastníka pozemků parc.č. 476/3, 477, 478/1, 481, 482/1, 482/2, 482/10, 1107, 1109, 1110/2, 1105/1 k.ú. Troja k návrhu Metropolitního plánu k veřejnému projednání**

Podatel jako spoluvlastník nesouhlasí s tím, aby byly jeho pozemky parc. č. 476/3, 477, 478/1, 481, 482/1, 482/2, 482/10, 1107, 1109, 1110/2, 1105/1 , k. ú. Troja, v lokalitě 894/Nad Trojou, vymezeny jako nezastavitelná rekreační plocha s plánovaným umístěním čtvrťového 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.

**a) Stávající stav území a územně plánovací dokumentace**

Předmětné pozemky představují rozsáhlé území (cca 30 ha), přičemž jsou výhradně v soukromém vlastnictví fyzických a právnických osob. Současný stav území je **nevyhovující**, neboť velký podíl zelených ploch tvoří neperspektivní, neudržovaná a neproniknutelná zeleň, která vytváří prostor pro černé skládky a poskytuje útočiště pro sociálně nepřizpůsobivé a osoby a s tím spojené společensky nebezpečné jevy.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### b) Nerealizovatelnost navrhovaného využití

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

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

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

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

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

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

#### c) Rozpor s cíli a úkoly územního plánování

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

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

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

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

Dle podatele je návrh MPP v části navrhuující na jeho pozemcích městský park v **rozporu s výše zmíněnými úkoly územního plánování** stanovenými v § 19 odst. 1 písm. a) až c) stavebního zákona, neboť nebyl **dostatečně zjištěn a posouzen stav území a jeho hodnoty** a MPP navrhuje **nerealizovatelnou koncepci rozvoje území** (obdobný závěr vyplývá také z již citovaného rozsudku Nejvyššího 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 sledovaného cíle** (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout **jiným prostředkem** (kritérium potřebnosti), zda

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

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

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

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

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

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

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

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

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

V této souvislosti je vhodné zmínit také **aspekt výstavby na terénním zlomu**, což je v případě Prahy obvyklým jevem, jelikož podobně vznikly i historické vilové čtvrti Baba, Hanspaulka nebo Ořechovka. Tyto vilové čtvrti také vyrůstaly shodou okolností většinou na místech, kde byly předtím sady nebo vinice. Nížkopodlažní zástavba je proto v podobných lokalitách **obvyklá a souzní s přírodním charakterem místa**.

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

Lze tedy shrnout, že dané území bylo vymezené k zastavění už v roce 1931, přičemž na vhodnosti jeho zastavění území se shodla řada studií vypracovaná po roce 1989 od renomovaných architektů. Nová zástavba v lokalitě může být impulzem pro revitalizaci okolní krajiny, která je v současnosti neprostopná a problematická a nová zástavba pomůže scelit území, které je nyní fragmentované. Výstavba v tomto místě, která by logicky navazovala na transformační plochu 411/116/2194 v rámci lokality 116/Velká Skála, by pak byla srovnatelná se staršími pražskými vilovými čtvrtěmi, tudíž tato zástavba je v Praze obvyklá.

#### V. Závěr

Ze všech výše uvedených důvodů tedy podatel nesouhlasí s tím, aby jeho výše uvedené pozemky k. ú. Troja, v lokalitě 894/Nad Trojou, vymezeny jako nezastavitelná rekreační plocha s plánovaným umístěním čtvrtového parku. **Podatel žádá, aby bylo ponecháno funkční využití dle návrhu MPP ke společnému jednání, tedy aby byly tyto pozemky vymezeny jako součást zastavitelné plochy s obytným využitím**, které ve všech ohledech přispěje ke zlepšení stávajícího nevyhovujícího stavu dané lokality.

Podatel současně uvádí, že v případě, že bude jeho námitce vyhověno, a jeho pozemky budou vymezeny jako součást zastavitelného obytného území, jak předpokládal původní návrh MPP, je připraven podílet se spolu s dalšími vlastníky na kompletní revitalizaci daného území. Jedná de zejména o:

- regeneraci veškerých významných krajinných prvků;
- vytvoření funkční přírodní rekreační zóny, včetně zachování jejího zpřístupnění veřejnosti;
- vybudování prvků posilujících rekreační funkci území (dětské hřiště, workoutové hřiště, ohniště, komunitní altány apod.)

V případě stanovení územní studie nebo regulačního plánu, jako podmínky pro využití této lokality, je podatel připraven podílet se i na jejich zpracování.

**Podatel závěrem sděluje, že je připraven jednat o podobě a budoucím využití předmětné lokality s hl. m. Praha a jeho orgány i mimo proces pořizování MPP.**

#### 1/ Námitka

Nesouhlasíme s navrhovanými parametry Lokality 316 / Na Dlážďence.

Nesouhlasíme s uvedenou Mírou stability: stabilizovaná [S].

Požadujeme změnu Míra stability: transformační [T] viz grafická Příloha č.3.

2383	MHMPP0979FAZ	Námitka	MHMPP0979FAZ	3008743	Nesouhlas
------	--------------	---------	--------------	---------	-----------

Připomínkou k Metropolitnímu plánu navrhujeme změnu kategorizace zóny 316 / Na Dlážďence z "míra stability: stabilizovaná" [S] na "míra stability: transformační" [T],					
Toto neodpovídá skutečnosti. V oblasti je velké množství budov naprosto odlišného měřítka. Velká část zóny je zjevně v přechodu z malého do středního měřítka zástavby. Důkazní materiál viz Příloha č.I a Příloha č.3.					
2383	MHMPP0979FAZ	Námitka	MHMPP0979FAZ	3015724	Nesouhlas
<b>2/ Námitka</b> Nesouhlasíme s navrhovanými parametry Lokality 316 / Na Dlážďence.2. Nesouhlasíme s hodnotami uvedenými v „Rozmezí podlažností“. Požadujeme změnu Rozmezí podlažnosti v rastru 100 x 00m viz grafická Příloha č.3.					
Navrhujeme navýšení rozmezí podlažnosti v sektorech zóny 316 / Na Dlážďence ze 2 na 4 RNP.					
Hodnoty uvedené v rastru 100 x 100m neodpovídají skutečnosti. Dle návrhu MP má většina zóny 316 rozmezí podlažností 2. Ve skutečnosti je ale vlivem prudkého svahu většina lokality řádově se 4 nadzemními podlažími. Uvedením podlažnosti 2 je znemožněna výstavba ve stejném měřítku jako ve zbytku lokality, zejména pro parcely přístupné z ulice Trojská. Důkazní materiál viz Příloha č.2. a č.3.					
2383	MHMPXPJ1OMJZ	Námitka	MHMPP0979FAZ	3008743	Nesouhlas
<b>1/ Námitka</b> Nesouhlasíme s navrhovanými parametry Lokality 316 / Na Dlážďence. Nesouhlasíme s uvedenou Mírou stability: stabilizovaná [S]. Požadujeme změnu Míra stability: transformační [T] viz grafická Příloha č.3.					
Připomínkou k Metropolitnímu plánu navrhujeme změnu kategorizace zóny 316 / Na Dlážďence z "míra stability: stabilizovaná" [S] na "míra stability: transformační" [T],					
Toto neodpovídá skutečnosti. V oblasti je velké množství budov naprosto odlišného měřítka. Velká část zóny je zjevně v přechodu z malého do středního měřítka zástavby. Důkazní materiál viz Příloha č.I a Příloha č.3.					
2383	MHMPXPJ1OMJZ	Námitka	MHMPP0979FAZ	3015724	Nesouhlas
<b>2/ Námitka</b> Nesouhlasíme s navrhovanými parametry Lokality 316 / Na Dlážďence.2. Nesouhlasíme s hodnotami uvedenými v „Rozmezí podlažností“. Požadujeme změnu Rozmezí podlažnosti v rastru 100 x 00m viz grafická Příloha č.3.					
Navrhujeme navýšení rozmezí podlažnosti v sektorech zóny 316 / Na Dlážďence ze 2 na 4 RNP.					
Hodnoty uvedené v rastru 100 x 100m neodpovídají skutečnosti. Dle návrhu MP má většina zóny 316 rozmezí podlažností 2. Ve skutečnosti je ale vlivem prudkého svahu většina lokality řádově se 4 nadzemními podlažími. Uvedením podlažnosti 2 je znemožněna výstavba ve stejném měřítku jako ve zbytku lokality, zejména pro parcely přístupné z ulice Trojská. Důkazní materiál viz Příloha č.2. a č.3.					
2383	MHMPXPJ1OMKU	Námitka	MHMPP0979FAZ	3008743	Nesouhlas
<b>1/ Námitka</b> Nesouhlasíme s navrhovanými parametry Lokality 316 / Na Dlážďence. Nesouhlasíme s uvedenou Mírou stability: stabilizovaná [S]. Požadujeme změnu Míra stability: transformační [T] viz grafická Příloha č.3.					
Připomínkou k Metropolitnímu plánu navrhujeme změnu kategorizace zóny 316 / Na Dlážďence z "míra stability: stabilizovaná" [S] na "míra stability: transformační" [T],					
Toto neodpovídá skutečnosti. V oblasti je velké množství budov naprosto odlišného měřítka. Velká část zóny je zjevně v přechodu z malého do středního měřítka zástavby. Důkazní materiál viz Příloha č.I a Příloha č.3.					

2383	MHMPXPJ1OMKU	Námitka	MHMPP0979FAZ	3015724	Nesouhlas	<p><b>2/ Námitka</b> Nesouhlasíme s navrhovanými parametry Lokality 316 / Na Dlážďence.2. Nesouhlasíme s hodnotami uvedenými v „Rozmezí podlažností“. Požadujeme změnu Rozmezí podlažností v rastru 100 x 00m viz grafická Příloha č.3.</p> <p>Navrhujeme navýšení rozmezí podlažnosti v sektorech zóny 316 / Na Dlážďence ze 2 na 4 RNP.</p> <p>Hodnoty uvedené v rastru 100 x 100m neodpovídají skutečnosti. Dle návrhu MP má většina zóny 316 rozmezí podlažností 2. Ve skutečnosti je ale vlivem prudkého svahu většina lokality řádově se 4 nadzemními podlažími. Uvedením podlažnosti 2 je znemožněna výstavba ve stejném měřítku jako ve zbytku lokality, zejména pro parcely přístupné z ulice Trojská. Důkazní materiál viz Příloha č.2. a č.3.</p>
2383	MHMPXPJ1OMLP	Námitka	MHMPP0979FAZ	3008743	Nesouhlas	<p><b>1/ Námitka</b> Nesouhlasíme s navrhovanými parametry Lokality 316 / Na Dlážďence. Nesouhlasíme s uvedenou Mírou stability: stabilizovaná [S]. Požadujeme změnu Míra stability: transformační [T] viz grafická Příloha č.3.</p> <p>Připomínkou k Metropolitnímu plánu navrhujeme změnu kategorizace zóny 316 / Na Dlážďence z "míra stability: stabilizovaná" [S] na "míra stability: transformační" [T],</p> <p>Toto neodpovídá skutečnosti. V oblasti je velké množství budov naprosto odlišného měřítka. Velká část zóny je zjevně v přechodu z malého do středního měřítka zástavby. Důkazní materiál viz Příloha č.I a Příloha č.3.</p>
2383	MHMPXPJ1OMLP	Námitka	MHMPP0979FAZ	3015724	Nesouhlas	<p><b>2/ Námitka</b> Nesouhlasíme s navrhovanými parametry Lokality 316 / Na Dlážďence.2. Nesouhlasíme s hodnotami uvedenými v „Rozmezí podlažností“. Požadujeme změnu Rozmezí podlažností v rastru 100 x 00m viz grafická Příloha č.3.</p> <p>Navrhujeme navýšení rozmezí podlažnosti v sektorech zóny 316 / Na Dlážďence ze 2 na 4 RNP.</p> <p>Hodnoty uvedené v rastru 100 x 100m neodpovídají skutečnosti. Dle návrhu MP má většina zóny 316 rozmezí podlažností 2. Ve skutečnosti je ale vlivem prudkého svahu většina lokality řádově se 4 nadzemními podlažími. Uvedením podlažnosti 2 je znemožněna výstavba ve stejném měřítku jako ve zbytku lokality, zejména pro parcely přístupné z ulice Trojská. Důkazní materiál viz Příloha č.2. a č.3.</p>
2384	MHMPP08Y95T2	Námitka	MHMPP08Y95T2	3008739	Souhlas	<p><b>Námitka</b> Podávám pozitivní námitku k novému metropolitnímu plánu Prahy. Pozemek parc. č. 45/2, k. ú. Veleslavín. Jako majitel pozemku trvám na tom, aby parcela č. 45/2, k. ú. Veleslavín, zůstala dle návrhu metropolitního plánu v zastavitelném území. Předmětný pozemek splňuje všechny parametry zastavitelného území. Plánuji na něm výstavbu rodinného domu pro uspokojení vlastní bytové potřeby.</p>
2385	MHMPP09881IH	Připomínka	MHMPP09881IH	3008742	Nesouhlas	<p><b>Připomínka k Metropolitnímu plánu</b> Využili jsme možnosti navštívit CAMP v Praze 2 a získat informace o novém Metropolitním plánu. Naše konzultace s pracovníky magistrátu se týkala části nového Metropolitního plánu označené 871/ Litovický potok zN(13) R /S/. V této části je situovaná naše Zahrádkářská organizace, kterou Litovický potok protéká. V návrhu nového plánu je zakreslena cesta, která je vedena na březích Litovického potoka střídavě po obou stranách toku, napříč naší zahrádkářskou osadou. To přesto, že osada je uzavřeným areálem a podél toku se rozkládají zahrádky na pozemcích, které jsou v soukromém vlastnictví našich členů. Jedná se o 31 zahrádek, které sousedí s potokem na levé nebo pravé straně toku a 20 zahrádek, které byly přeložením Litovického potoka rozděleny na dvě části a rozkládají se po obou stranách jeho toku. Na levé straně s potokem ještě sousedí 5 zahrádek, rozkládajících se na pozemku, který má naše ZO pronajatý od soukromých majitelů. <b>Vzhledem ke skutečnosti, že všechny pozemky v soukromém vlastnictví našich členů jsou zapsány v Katastru nemovitostí, jejich majitelé s návrhem cesty přes nebo v těsné blízkosti svých pozemků nesouhlasí.</b> Článek 88/3b je o pěším připojení, které definuje polohu koncových bodů, mezi kterými je nutné vyřešit pěší připojení. Aby vyznačené pěší propojení nevedlo přes naší zahrádkářskou osadu, žádáme, aby bylo vyznačeno v jiné trase, s využitím stávající cesty, která již nyní vede od hotelu Krystal kolem naší osady k Libockému rybníku.</p>
2386	MHMPP097ACA7	Námitka	MHMPP097ACA7	3015722	Nesouhlas	<p><b>1/ Námitka</b> Nesouhlasíme s navrhovanými parametry Lokality 316 / Na Dlážďence. Nesouhlasíme s uvedenou Mírou stability: stabilizovaná [S]. Požadujeme změnu Míra stability: transformační [T] viz grafická Příloha č.3.</p> <p>Připomínkou k Metropolitnímu plánu navrhujeme změnu kategorizace zóny 316 / Na Dlážďence z "míra stability: stabilizovaná" [S] na "míra stability: transformační" [T],</p>



Toto neodpovídá skutečnosti. V oblasti je velké množství budov naprosto odlišného měřítka. Velká část zóny je zjevně v přechodu z malého do středního měřítka zástavby. Důkazní materiál viz Příloha č.1 a Příloha č.3.

2386	MHMP097ACA7	Námitka	MHMP097ACA7	3008752	Nesouhlas	<p><b><u>2/ Námitka</u></b> Nesouhlasíme s navrhovanými parametry Lokality 316 / Na Dlážďence.2. Nesouhlasíme s hodnotami uvedenými v „Rozmezí podlažností“. Požadujeme změnu Rozmezí podlažnosti v rastru 100 x 00m viz grafická Příloha č.3.</p> <p>Navrhujeme navýšení rozmezí podlažnosti v sektorech zóny 316 / Na Dlážďence ze 2 na 4 RNP.</p>
<p>Hodnoty uvedené v rastru 100 x 100m neodpovídají skutečnosti. Dle návrhu MP má většina zóny 316 rozmezí podlažností 2. Ve skutečnosti je ale vlivem prudkého svahu většina lokality řádově se 4 nadzemními podlažími. Uvedením podlažnosti 2 je znemožněna výstavba ve stejném měřítku jako ve zbytku lokality, zejména pro parcely přístupné z ulice Trojská. Důkazní materiál viz Příloha č.2. a č.3.</p>						
2386	MHMPXPJ1XPVH	Námitka	MHMP097ACA7	3015722	Nesouhlas	<p><b><u>1/ Námitka</u></b> Nesouhlasíme s navrhovanými parametry Lokality 316 / Na Dlážďence. Nesouhlasíme s uvedenou Mírou stability: stabilizovaná [S]. Požadujeme změnu Míra stability: transformační [T] viz grafická Příloha č.3.</p> <p>Připomínkou k Metropolitnímu plánu navrhujeme změnu kategorizace zóny 316 / Na Dlážďence z "míra stability: stabilizovaná" [S] na "míra stability: transformační" [T],</p> <p>Toto neodpovídá skutečnosti. V oblasti je velké množství budov naprosto odlišného měřítka. Velká část zóny je zjevně v přechodu z malého do středního měřítka zástavby. Důkazní materiál viz Příloha č.l a Příloha č.3.</p>
2386	MHMPXPJ1XPVH	Námitka	MHMP097ACA7	3008752	Nesouhlas	<p><b><u>2/ Námitka</u></b> Nesouhlasíme s navrhovanými parametry Lokality 316 / Na Dlážďence.2. Nesouhlasíme s hodnotami uvedenými v „Rozmezí podlažností“. Požadujeme změnu Rozmezí podlažnosti v rastru 100 x 00m viz grafická Příloha č.3.</p> <p>Navrhujeme navýšení rozmezí podlažnosti v sektorech zóny 316 / Na Dlážďence ze 2 na 4 RNP.</p>
<p>Hodnoty uvedené v rastru 100 x 100m neodpovídají skutečnosti. Dle návrhu MP má většina zóny 316 rozmezí podlažností 2. Ve skutečnosti je ale vlivem prudkého svahu většina lokality řádově se 4 nadzemními podlažími. Uvedením podlažnosti 2 je znemožněna výstavba ve stejném měřítku jako ve zbytku lokality, zejména pro parcely přístupné z ulice Trojská. Důkazní materiál viz Příloha č.2. a č.3.</p>						
2387	MHMPXPJ8WRYQ	Připomínka	MHMPXPJ8WRYQ	3008746	Nesouhlas	<p><b><u>Metropolitní plán - 871/ Litovický potok zN (13) R / S /</u></b> Jako dlouholetý člen Zahrádkářské organizace, ale především jako majitel soukromých pozemků a staveb (Veleslavín 729353 - 299/193, 299/12, 299/11 LV 490, 299/10 LV 380 a především 299/3 LV 4129) dotčených návrhem nového Metropolitního plánu vyjadřuji <b>absolutní nesouhlas se zamýšleným vybudováním veřejné komunikace podél Litoveckého potoka vně zahrádkářské kolonie.</b> S mým názorem a zamítavým postojem se ztotožňuje téměř 60 majitelů přilehlých zahrad. Na březích koryta potoka nelze budovat jakékoli veřejné stezky, pěšiny, chodníky či cesty, aniž by nebylo zasaženo soukromé vlastnictví přilehlých pozemků a tím porušena Listina základních práv a svobod. Kultivace, úprava, regulace... Litovického potoka je naprosto v pořádku. Změna provozu komunikace dle Metropolitního plánu je však nepřijatelná, protiprávní a také velmi málo smysluplná. Vždyť jen několik desítek metrů jižně v úseku od hotelu Krystal k Libockému rybníku je souběžná veřejná komunikace jak pro pěší, cyklisty, tak i s omezením pro automobily. Tímto je průchodnost této oblasti pro veřejnost 100 % zajištěna a obecní zájmy pokryty.</p>
2388	MHMP08XP1MI	Námitka	MHMP08XP1MI	3008763	Nesouhlas	<p><b><u>Uplatňuji námitku proti návrhu MPP</u></b> Nový Metropolitní plán snižuje možnosti využití mého pozemku i dalších v oblasti “Za studánkou”, ze zahrady na park, i přesto, že v minulosti při jednáních (v 1993, 2001, 2011, 2012) bylo</p>

stále zdůrazňováno, že s novým MPP bude naše oblast “Za studánkou” čistě obytná v návaznosti na výstavbu na okolním pozemcích a také faktu, že v oblasti vznikne park pro veřejnost nad našimi pozemky.  
Tento fakt nekoresponduje v žádném bodě s posledním návrhem Metropolitního plánu, naopak o obytné oblasti již není zmínka a připojuje můj pozemek i další pozemky v naší oblasti k navrhovanému parku sloužící veřejnosti.

**Požadavek:**

Pozemek 489/1 v k.ú. Radlice vyjmout z oblasti označené jako park a připojit ho k oblasti čistě obytné OB-B navazující na lokalitu Konvářka.  
Pozemek 489/1, který se nachází v oblasti “Za studánkou” byl vždy zmiňován jako pozemek, který bude v rámci této oblasti čistě obytný. Historicky se nevedla žádná debata o tom, že by měl být na tomto místě umístěn park. Park byl dle informací z minulosti plánován na okolních pozemcích, nad mým pozemkem a dalšími v oblasti “Nad studánkou”. V roce 1997 byla na pozemcích stavební uzávěra díky plánu Radlické radiály, o jejímž umístění již bylo rozhodnuto a tudíž dnes nic nebrání dokončit komunikované změny z minulosti tedy převod na čistě obytné pozemky. Jde i o logický krok v návaznosti na výstavbu v ulici Lučištníků, která se nachází v těsné blízkosti mého pozemku, kde za poslední rok bylo vystavěno šest čtyřpatrových bytových domů. Stále může být zachována oblast rozsáhlého parku, která bude v těsné blízkosti našich pozemků respektive nad oblastí “Za studánkou”. Bude tak zachována vyváženost zelené a zastavěné oblasti. Domnívám se, že by měli občané Prahy dostat příležitost stejnou jako developerské firmy, které staví v blízkosti našich pozemků a jejichž plán na výstavbu jim byl městem umožněn a to neměli žádný vztah k dané lokalitě. Na mém pozemku stál zahradní domek, který byl bezdomovci zdevastován a rozebrán, plot poškozen, jelikož díky dlouhodobému neudržovanému stavu okolních pozemků, na který bylo opakovaně několik let upozorňováno nikdo neřeší, se místo stalo právě oblastí pro lidi bez domova místo toho, aby zde vznikla obytná lokalita pro občany a k tomu park pro veřejnost, která zaručí udržitelnost rozvoje města a zároveň zajistí vyvážené podmínky mezi veřejným zájmem, investory a soukromými zájmy obyvatel.

**Připomínka**

Jako spolumajitel pozemku parcelní číslo 403 v katastrálním území Praha 7 - Troja č. 730190 o výměře 4858 m2 vám sděluji můj souhlas s využitím pozemku dle návrhu v Metropolitním plánu k výstavbě dvoupodlažních domů, vyřešil by se tím i přístup k tomuto pozemku, který po mnohaletých žádostech stále nemáme.

Podání společně uplatňují 2 fyzické osoby - viz detail podání.

**Námítky k návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu)**

Magistrát hlavního města Prahy, Odbor územního rozvoje, jako pořizovatel zveřejnil veřejnou vyhláškou oznámení o konání dvou veřejných projednání a vystavení návrhu Územního plánu hl. m. Prahy (Metropolitního plánu) dle § 52.odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“). Současně pořizovatel poučil o možnosti uplatnit k návrhu Metropolitního plánu (dále jen „MPP“) stanoviska, připomínky a námítky, a to nejpozději do 7 dnů ode dne druhého veřejného projednání, tj. do 30. 6. 2022 včetně.

Podatel jako vlastník dotčených nemovitostí tímto podává k návrhu MPP své, níže uvedené **námítky dle § 52 odst. 3 stavebního zákona**.

**I. Obsah námítky**

**Podatel požaduje, aby bylo umožněno na jeho pozemek parc. č. 625/26, k. ú. Bohnice, v lokalitě 961/Vltava sever, umístit objekt typu Samoty**, tím by byla architektonicky i urbanisticky ukončena v Rešovské ulici.

**II. Území dotčené námitkou**

Výše uvedené pozemky, které jsou součástí lokality 961 / Vltava sever.

**III. Údaje z katastru nemovitostí, dokládající vlastnické právo podatele**

Podatel je vlastníkem výše uvedeného pozemku.

**IV. Odůvodnění námítky**

**a) Stávající stav území a územně plánovací dokumentace**

Předmětné parcely jsou v katastru nemovitostí vedeny jako zahrada, ale jsou pozůstatkem hospodářské usedlosti Bendovka (dříve Pendlovka), v současné době jsou patrně pouze pozůstatky zdívá ve formě zbořeníště na sousedních parcelách 631, 632, 626, 627, k. ú. Bohnice. Tato usedlost patřila k typickým prvků příměstské krajiny a byla původcem pěstební činnosti kultivující vzhled kulturní krajiny kolem Prahy. Bohužel v období rozvratu spojeném s komunistickou vládou byly usedlosti poničeny a strženy a krajina nabyla svého současného, divokou sukcesí poznamenaného vzhledu. Původně malebné svahy se stávají moderní divočinou. Tato divočina přes své ochrannářské a přírodní hodnoty reprezentuje i klesající bezpečnost a přehlednost území a přibližuje divoký růst přímo vlastnímu sídlu.

Dle názoru účastníka obnovení pásu kulturní krajiny na hranicích zastavěného území je v obecném zájmu a v souladu se stanoveným charakterem krajinného rozhraní jako vysoce kvalitního a komponovaného přírodního území. Tento postup obnovy historické usedlosti by splnilo umístění izolovaného původního typu hospodářské budovy (Samoty) s podlažností 1 ZNP, sedlovou střechou, jako jsou v sousedství dochované objekty Viničního domu na pozemku 631 nebo Lesnického domu na 632 , které podle stanoviska orgánu ochrany přírody a krajiny OCP MHMP pod č.j. MHMP 2079691/2021 splňují nároky na regulativy ÚSES, EVL, krajinného rázu a další podle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny.

Účastníku je známo, že jeho soused v lokalitě je aktérem postupného návratu kulturní krajiny. Na parc. č. 633/1 je již založena viniční trať s výměrou přes 7.000 m2 , která je evidována v evidenci Ministerstva zemědělství a povolena UKZUZ pod č.j. UKZUZ 037450/2022. K obnovené vinici plánuje účastník vystavět viniční dům pro zpracování produkce a pro soustavnou péči o vinici. Zcela logicky jde o hledání původních stop zástavby, jako jsou právě předmětné pozemky účastníka. Souhlas s obnovou objektů Viničního domu již vydal UZR MHMP pod č.j. MHMP 933427/2022.

Je v zájmu udržitelnosti a péče o krajinu umožnit tento ohraničený a lokalizovaný rozvoj právě za pomoci prvku Samot. V souladu s koncepcí Metropolitního plánu uvedené v článku 9, odstavci (1) kde je řečeno že: "Základní teze určují ochranu stávajících historických (kulturních) a krajinných (přírodních) hodnot a vytvářejí podmínky pro jejich vyvážený rozvoj (pojímaný jako zlepšování stavu) a pro vznik hodnot nových.."

A dále v článku 10 tyto teze rozvíjí:

{2} Historické město

a) Metropolitní plán vychází z ochrany historických krajinných, urbánních a architektonických kompozičních principů a posiluje všechny projevy historické vrstevnatosti, definuje potenciál a předpokládá kontinuální doplňování struktury města současnými stavbami s různorodým využitím.

b) Péče o historické město je pojmána jako ochrana kulturního dědictví a rozvoj nové vrstvy architektury. Diferenciace regulativů je hlavním principem ochrany a rozvoje kulturních hodnot.

{6} Krajinné rozhraní a otevřená krajina

a) Krajinné rozhraní jako součást otevřené krajiny je důležitým kompozičním prvkem metropole. Základem koncepce je nezastavitelnost a maximální územní provázanost všech lokalit, které krajinné rozhraní vytvářejí.

I historická stopa může být podnětem pro ochranu.

**Z hlediska legitimního očekávání požaduje účastník provést úpravu návrhu Metropolitního plánu a vymezit předmětné pozemky jako Samoty. V návrhu Metropolitního plánu pro společné jednání byly tyto pozemky jako samoty uvedeny.**

**b) Nerealizovatelnost navrhovaného využití**

Aktuální návrh MPP v předmětné lokalitě navrhuje zeleň a nezastavitelnou plochu. Obnova historických objektů již ale probíhá, navrhované funkční využití tak označí tyto objekty jako v rozporu s regulativem území. Výsledkem bude tedy patová situace, kdy bude dotčené území pro další rozvoj zablokováno a dojde pouze ke **konzervaci nevyhovujícího stavu území**, který zahrnuje další degradaci staveb, zeleně, neudržovanost území a výskyt sociopatologických jevů ve smyslu stanoviska OCP MUMP.

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 nedostatečné zjištěného skutkového stavu nemůže navrhnout takovou regulaci, která bude ve svém důsledku nerealizovatelná a povede pouze k blokadě území z hlediska dalšího rozvoje a prohlubování stávajícího nevyhovujícího státu: *„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 katastru vedeny jako zastavěná plocha a nádvoří, jsou oploceny, obsahují studnu, zbytky staveb typu zbořeníště a již je v procesu záměr jejich obnovy, spolu s již provedenou obnovou vinice. 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 typu Samoty.

Naopak aktuálně navržené řešení obsažené v návrhu MPP je dle podatele založeno na nesprávně zjištěném skutkovém stavu, je pro existenci stávajících staveb nerealizovatelné a ve svém důsledku je tak v rozporu jak se soukromými zájmy vlastníků pozemků, tak s veřejnými zájmy sledovanými hl. m. Praha a městskými částmi.

**c) Rozpor s cíli a úkoly územního plánování**

Z ustanovení § 53 odst. 4 písm. b) stavebního zákona vyplývá, že návrh územního plánu musí být také v **souladu s cíli a úkoly územního plánování**, zejména s požadavky na ochranu

<div>architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území. Cíle a úkoly územního plánování jsou upraveny v § 18 a § 19 stavebního zákona. Podle § 18 odst. 1 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Dále lze odkázat na ustanovení § 19 stavebního zákona, podle něhož je úkolem územního plánování také: a) <b>zjišťovat a posuzovat stav území</b>, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty, b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce <b>s ohledem na hodnoty a podmínky území</b>, c) <b>prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika</b> s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání. Dle podatele je návrh MPP v části navrhuující nezastavitelnou lokalitu v <b>rozporu s výše zmíněnými úkoly územního plánování</b> stanovenými v § 19 odst. 1 písm. a) až c) stavebního zákona, neboť <b>nebyl dostatečně zjištěn a posouzen stav území a jeho hodnoty</b> a MPP navrhuje <b>nerealizovatelnou koncepci rozvoje území</b> (obdobný závěr vyplývá také z již citovaného rozsudku Nejvyššího správního soudu ze dne 30. 3. 2016, č. j. 8 As 121/2015-53). <b>d) Nepřiměřenost navrhované regulace</b> 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 <b>vůbec umožňuje dosáhnout sledovaný cíl</b> (kritérium vhodnosti), zda opatření obecné povahy a sledovaný cíl spolu logicky souvisí a zda cíle nelze lépe dosáhnout <b>jiným prostředkem</b> (kritérium potřebnosti), zda opatření obecné povahy omezuje své adresáty <b>co nejméně</b> (kritérium minimalizace zásahů); v neposlední řadě soud také zkoumá, zda je <b>následek napadeného opatření obecné povahy úměrný sledovanému cíli</b> (kritérium proporcionality v užším slova smyslu). Dle podatele regulace obsažená v návrhu MPP výše uvedených požadavek přiměřenosti <b>nesplňuje</b>. Je tomu tak z důvodu, že především vůbec nesplňuje kritérium vhodnosti, neboť <b>neumožňuje dosáhnout sledovaného cíle údržby a rozvoje území</b>. Dále návrh MPP nesplňuje ani kritérium potřebnosti, neboť zamýšlenou funkcí území by bylo možné dosáhnout lépe jiným prostředkem, a to právě prostřednictvím zahrnutí dotčených pozemků do typu Samoty pro realizaci udržované zeleně a managementu území. Návrh MPP je návrhem zcela nového územního plánu, který má nově posoudit vhodnost a potřebnost, jakož i proveditelnost záměru. <b>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.</b> <u>V. Závěr</u> Ze všech výše uvedených důvodů tedy podatel požaduje, aby jeho výše uvedené pozemky k. ú. Bohnice, v <i>lokalitě 961 /Vltava sever</i> byly <b>vymezeny jako Samoty</b>, tedy aby <b>bylo ponecháno funkční využití dle návrhu MPP ke společnému jednání</b>, které ve všech ohledech přispěje ke zlepšení stávajícího nevyhovujícího stavu dané lokality.</div>					
2391	MHMPP097PBJQ	Námítka	MHMPP097PBJQ	3008755	Jiné
2391	MHMPP097PBJQ	Námítka	MHMPP097PBJQ	3008756	Nesouhlas
<div>Věc: <u>Námítka k návrhu příslušné části metropolitního plánu hlavního města Prahy</u> Jako dotčení spoluvlastníci <b>pozemku číslo 562 Na horkách, ul. Mirešická Katastrální území Třebonice, správní obvod Praha 13</b> podáváme tímto námítku ke změně charakteru výše uvedeného pozemku vyplývající z návrhu Metropolitního plánu hlavního města. Vyjádření: Jedná se o pozemek, na němž byl v první polovině dvacátého století založen ovocný sad. V současném, dosud platném územním plánu je tato plocha určena jako částečně zastavitelná. Vzhledem k velikosti pozemku a jeho vhodné poloze v souvislosti s dobrou dopravní dostupností chceme možnost jeho zastavitelnosti zachovat. Zdůvodnění: Ovocný sad byl založen před vybudováním západní části Pražského okruhu. Zhotovením této komunikace dálničního typu se zásadně změnila krajinná souvislosti v uvedeném území. Místní komunikace, přilehlá k našemu pozemku a nová trasa Pražského okruhu podporují záměr tak, jak je řešen v územním plánu. I ve stávajícím územním plánu se počítá s novou, posunutou komunikací (namísto využití stávající), a i tato opět navazuje na náš pozemek. „Lehká“ zástavba na našem a sousedních pozemcích, ležících rovněž podél místní komunikace, bude oddělovat ostatní území od hustého silničního provozu a zároveň využívá přednosti obou komunikací. Pro úplnost uvádíme, že dřeviny v sadu jsou již za svou produkční dobou. Navrhovaná změna využití pozemku značně snižuje jeho cenu. Proto žádáme o zachování zastavitelnosti našeho pozemku a nesouhlasíme s navrhovanou změnou.</div>					
2392	MHMPP097OD5N	Připomínka	MHMPP097OD5N	3008767	Nesouhlas
2393	MHMPP09N6NN5	Námítka	MHMPP09N6NN5	3008771	Nesouhlas
2393	MHMPP09N6NN5	Námítka	MHMPP09N6NN5	3008771	Nesouhlas
2394	MHMPP08YARPZ	Námítka	MHMPP08YARPZ	3008779	Nesouhlas

1. Změna v Územním plánu funkční rozdělení pozemku dvěma způsoby využití území, PZO/OB-B a ZMK  
2. Změna v územním plánu na zastavitelné a změna využití z území z PZO/OB-B a ZMK na OB-B.  
3. Zřízení cesty, obslužné komunikace, přes pozemek par.č.461/1, kat.úz. Radlice, hl.m.Praha  
1. Na uvedeném pozemku 487/7 je podle metropolitního plánu k 1.1.2022 využití ploch cca ze 75% PZO/OB-B a z 25% ZMK - pozemek je de facto rozdělen na dva způsoby využití. Jako vlastník pozemku nemohu přijmout rozdělení na více odlišných způsobů využití - velmi to omezuje v užívání mého majetku.  
Hranice mého pozemku jsou jasně definovány oplocením a jako takové jsou zaneseny v katastru nemovitosti. Využití ZMK (zeleň městská krajinná) by měla být vymístěna za hranici pozemku 487/7. Návrh Metropolitního plánu by toto měl respektovat.

2. V souvislosti s výše uvedeným jsme v roce 1996 požádali OÚ MČ Praha 5 odbor územního plánu a rozvoje o změnu územního plánu (dále ÚP) pro pozemek 487/7 k.ú Radlice. Odpověď MČ Praha 5 jsme obdrželi se souhlasným stanoviskem - viz příloha.  
Dále z korespondence Magistrátu hl.m.Prahy z 25.8.2008 pod č.j. S-MHMP/103369/2008/OUP nám bylo sděleno zařazení funkční plochy, resp.ploch s výhledem na OB-čistě obytné území.  
Z tohoto důvodu nyní podáváme námítku a žádáme o změnu využití pozemku z PZO/OB-B a ZMK na OB-B a vyznačení hranice pro budoucí zastavitelné území.  
Tato lokalita je léta koncepčně neřešena a výsledek pro vlastníka, nebo vlastníky nemovitosti je tristní. Výsledkem je, že se v okolí mého pozemku 487/7 nacházejí stavby, nehledě na vyhlášenou stavební uzávěru, např. na pozemcích č. 487/6 a 487/3, které jsou v plánu vyznačeny jako hranice zastavitelného a zastavěného území. Zde by měly být podmínky stejné pro všechny vlastníky pozemků parcel 487/xx. Pro informaci: přes ulici Výmolová na druhé straně je lokalita parcel 437/xx, které jsou uvedeny s využitím pozemku na OB-B. Dále probíhá

výstavba rodinných na hranici oblasti této lokality v ulicích Lučištníků a Výmolová.

3. Pro přístup na můj pozemek používáme cestu od silnice Výmolová přes pozemek Hl.m.Prahy, parc.č.461/1, k.ú. Radlice, na hranici našeho pozemku. Tato cesta není nikde zanesena v mapách, ani jako věčné břemeno. Je to jediná přístupová cesta pro moji parcelu 487/7 a parcely sousedů. Na snímku z www.dveprahy.cz je patrné, že cesta zde byla od roku 1945 (při porovnání mapy a leteckého snímkování). Dá se použít pravidlo, že zde cesta je od nepaměti. Na snímku z roku 1938 leteckého snímkování je skutečně zobrazena parcela a definovaná. Jinak v mapovém podkladu je doložena parcela 487 v současných hranicích od roku 1842 pod parcelním číslem 194. Tato cesta by měla být oficiálně vedená jako přístupová komunikace pro pozemky 487-7 a všechny další návazné od 487-1 dále

2395 MHMPP096VKK5 Připomínka MHMPP096VKK5 3008818 Nesouhlas

Tímto podávám připomínku k lokalitě 302 Třebešín, konkrétně k pozemkům parc.č. 1463/1, 1463/9, 1463/22, 1463/23, 1463/24, 1463/25, 1463/26, 1463/28, k.ú. Strašnice. V současně platném územním plánu hl. m. Prahy se označené parcely nacházejí v lokalitě s kódem využití území ZP - zeleň parková. Pozemky přímo navazují na park Jiřího Karena. Místní obyvatelé dlouhodobě ve spolupráci s MČ Praha 10 usilují o rozšíření parku Jiřího\* Karena právě o uvedené pozemky. V upraveném návrhu Metropolitního plánu jsou komentované parcely označeny žlutým bodem (rekreační vybavenost). Žádám proto, aby byly uvedené pozemky v Metropolitním plánu určeny pro parkovou plochu (jako v současně platném územním plánu), což umožní plánované dotvoření a rozšíření parku Jiřího Karena.

2396 MHMPP09N7T8P Námitka MHMPP09N7T8P 3008774 Nesouhlas

**Námítky k návrhu Metropolitního plánu**  
**Lokalita 165 - Nová Ruzyně**  
1) V metropolitním plánu je povolena výška zástavby 4 - 6 pater. V ulici U Silnice to ale znamená, že nová zástavba by o dvě patra přesahovala stávající zástavbu, která je dvoupodlažní (výškově max. 15 m vysoká). V zimních měsících by tak došlo k úplnému zastínění stávajících řadových domů (404/42-433/28) v ulici U Silnice. Nová zástavba by měla logicky respektovat stávající výšku budov.

2396 MHMPP09N7T8P Námitka MHMPP09N7T8P 3008775 Nesouhlas

2) Projekt počítá s intenzivní výškovou zástavbou, která je ale v přímém rozporu se stávajícím charakterem klidné obytné lokality tvořené řadovými domy ve čtvrti Dolní i Horní Liboc a Ruzyně.

2396 MHMPP09N7T8P Námitka MHMPP09N7T8P 3008785 Nesouhlas

3) Doprava v oblasti je v exponovaných časech už dnes velmi intenzivní. V křižovatce Litovická - Libocká - Ruzyňská jsou již dnes v ranních hodinách dopravní zácpy. Pokud bude ulice U Prioru brána jako pátevní nově čtvrti, tak tato přesně ústí do této křižovatky. Ulice U Silnice je také už dnes velmi frekventovaná.

2396 MHMPP09N7T8P Námitka MHMPP09N7T8P 3008787 Nesouhlas

4) Úbytek zeleně. Vzrostlou zeleň v ulici U Silnice od křižovatky Hostouňská ke křižovatce Vlastina je třeba při výstavbě uchránit/zachovat. Jedná se o vzrostlé lípy mnoho desítek let staré. Vždyť je-li plánována výstavba obytné oblasti, pak co je cennější, než již vzrostlá zeleň.

2396 MHMPP09N7T8P Námitka MHMPP09N7T8P 3008790 Nesouhlas

5) Zelený pás podél ulice U Silnice tvoří protipól k rušné Evropské ulici, v lokalitě je označeno jako zastavitelné - zachovat toto území jako přírodní, sportovně rekreační oblast, která zároveň zajistí lepší prostupnost mezi lokalitami.

2396 MHMPP09N7T8P Námitka MHMPP09N7T8P 3008791 Nesouhlas

6) Městská hromadná doprava. Projekt nepočítá se zavedením MHD přímo do nově budovaného území. Všichni noví obyvatelé (plán - 18 000) by tak museli využívat stávající zastávky v ulici u Prioru, popřípadě zastávky v ulici Vlastina, popřípadě nově plánovanou vlakovou stanici.

2397 MHMPP08YCBGM Námitka MHMPP08YCBGM 3008776 Nesouhlas

**Úvod**  
**UMÍSTĚNÍ:** Stěžovatel je vlastníkem pozemku v Praze 5, k. ú. Radlice, p. č. 433/1 (v ulici Lučištníků), viz. *příloha č. 1 - Výpis z katastru*  
Stěžovatel na zmíněném pozemku provozuje už dvě desítky let dobrovolnou činnost pro postižené osoby na základě "Rozhodnutí o změně územního plánu na pozemku s určením S03, včetně jeho většinového vynětí z celoměstského systému zeleně", a to už od roku 2003.

#### Stručný popis skutkového stavu

Dne 3. 5. 2022 stěžovatel navštívil expozici Metropolitního plánu a při její prohlídce z předložených a prostudovaných materiálů a návrhů MPP a WURÚ zjistil, že plánovaný průběh Biokoridoru je vyznačen i přes výše zmíněný pozemek, kterému, coby "Lukostřelnicí pro děti, postižené i pro dospělé", byly před lety uděleny již výše uvedené změny. Poloha pozemku na mapě Metropolitního plánu viz. *příloha č. 2 - Orientace pozemku 433/1 na mapě*. Z uvedeného tedy vyplývá skutečnost, že se předmětná návrhy přímo týkají a dotýkají zmíněného pozemku a jeho určeného využití, a proto stěžovatel podává námítky, které rovněž odůvodňuje.

Dále pak stěžovatel zjistil, že návrh nerespektuje druh pozemku, jakožto S03, určeného pro vybudování lukostřelnice se zázemím. K tomuto účelu stěžovatel již v minulosti získal související povolení. Zároveň tak došlo na předmětném pozemku k vybudování a zkolaudování inženýrských sítí.

**TEXT NÁMITKY - ODŮVODNĚNÍ:** Já, stěžovatel, na dotčeném pozemku provozuji se svými syny lukostřelbu, jakožto dobrovolnou činnost pro Sportovní dub Jedličkova ústavu Praha, z.s., V Pevnosti 13/4, Praha 2, IČO: 62933744. Pro tento klub „pracuji“ už dlouhá léta jako trenér lukostřelby a to jak v tělocvičně na Vyšehradě (Na Topolce č. 1), tak právě i na mém dotčeném pozemku v ulici Lučištníků (na Dívčích hradech). Kromě členů našeho sportovního klubu v rámci dobrovolné činnosti trénujeme a věnujeme se i dalším postiženým osobám ať již sdruženým ve spolcích, tak i jednotlivým zájemcům. Na mém pozemku (na naší „lukostřelnici v ulici Lučištníků“) trénují jak amatéři, tak i profesionální lukostřelci formátu Davida Drahonínského - mistra Evropy i mistra světa a paralympijského vítěze v lukostřelbě. Kromě trénování se věnujeme i integraci postižených do běžného života, pořádáme různé sportovní akce, soutěže a setkání. Domnívám se, že výše uvedená činnost je velmi prospěšná jak pro postižené děti i dospělé, tak i pro zdravé, a to nejen pro sportovce ale i pro místní komunitu obyvatel, kteří se zde společně setkávají v „přírodním prostředí“ a přitom v rámci naší Prahy! Změna plánu (zachování současného stavu) dle mého požadavku (prosby), nám zajistí možnost dalšího pokračování v naší činnosti "Lukostřelnice pro děti, postižené i pro dospělé". *Fotodokumentace činnosti na pozemku tvoří pro informaci přílohu č. 3* k těmto námítkám. Výše uvedenou činnost nelze provozovat a zajistit bez respektování výše zmíněného současného druhu a určení pozemku (S03), který tímto požaduji nadále respektovat.

#### Návrh

**TEXT NÁMITKY - NÁVRH:** Z výše uvedených důvodů a v souladu, resp. s ohledem na rozhodnutí z předchozích let (2003) Vás tímto žádám a prosím o přehodnocení dotčených návrhů, o jejich přepracování a na mém pozemku o zachování biokoridoru USES pouze v jeho západní části a to v minimálně možné míře v souladu s platnou legislativou. Zároveň tak požaduji respektování výše zmíněného současného druhu a určení pozemku (S03).

Rovněž požaduji zachování současného vyčlenění pozemku (kromě jeho západního cípu) z celoměstského systému zeleně. Pouze těmito kroky lze zajistit možnost dalšího rozvoje našeho sportoviště. Stejně tak je nezbytné pro splnění cílů zachování pozemku jakožto S03, to jest plochy s možnostmi omezené zastavitelnosti.

*\*Vzhledem ke zjištěnému rozporu mezi skutečnou taxonomií zmíněného pozemku lukostřelnice a mezi aktuálním návrhem MPP a VVURÚ průběhu biokoridoru si dovoluji navrhnout ponechat biokoridor na naší lukostřelnici přes její západní cíp, a to v nejmenší možné míře.*

**NÁVRH ŘEŠENÍ NÁMITKY:** Navrhuji vedení biokoridoru na naší lukostřelnici přes její západní cíp, a to v nejmenší možné míře, a rovněž tak i zachování současného stavu určení a druhu pozemku, v návrhu tedy posunutí hranice zastavitelné plochy. Viz zákres: příloha č.4. Návrh na zachování současného charakteru pozemku.

#### Shrnutí a seznam příloh:

Námítky podané/ činěné vlastníkem pozemku XXX.  
Námítky proti návrhu MPP a VVURÚ.

**Věc, které se námítky týkají:** Biokoridoru USES, nezačlenění do metropolitního parku, druhu a určení pozemku.

<b><u>Čeho se vlastník pozemku dožaduje:</u></b> Přehodnocení dotčených návrhů, jejich přepracování, na dotčeném pozemku vedení biokoridoru USES pouze přes jeho západní cíp, a to v minimální možné míře, respektování současného druhu a určení pozemku (S03) a zachování vyčlenění pozemku z celoměstského systému zeleně.					
<b><i>Námítky podány <u>ve lhůtě</u> pro podání.</i></b>					
2398	MHMPP08YCJ3V	Připomínka	MHMPP08YCJ3V	3008819	Nesouhlas
Tímto podávám připomínku k lokalitě 302 Třebešín, konkrétně k pozemkům parc.č. 1463/1, 1463/9, 1463/22, 1463/23, 1463/24, 1463/25, 1463/26, 1463/28, k.ú. Strašnice. V současně platném územním plánu hl. m. Prahy se označené parcely nacházejí v lokalitě s kódem využití území ZP - zeleň parková. Pozemky přímo navazují na park Jiřího Karena. Místní obyvatelé dlouhodobě ve spolupráci s MČ Praha 10 usilují o rozšíření parku Jiřího* Karena právě o uvedené pozemky. V upraveném návrhu Metropolitního plánu jsou komentované parcely označeny žlutým bodem (rekreační vybavenost). Žádám proto, aby byly uvedené pozemky v Metropolitním plánu určeny pro parkovou plochu (jako v současně platném územním plánu), což umožní plánované dotvoření a rozšíření parku Jiřího Karena.					
2399	MHMPP09841H2	Námítka	MHMPP09841H2	3008780	Nesouhlas
Vážení, vyjadřuji tímto své námítky k návrhu nového Územního plánu pro hlavní město Prahu (Metropolitního plánu - dále jen MPn) v návaznosti na veřejné projednání, které se konalo dne 23. 6. 2022. Jsem vlastníkem pozemků parc. č. 4411/2, 3164/1, 4408/3, 3164/2 a 3164/7 vše v k. ú. Horní Počernice, které jsou uvedené na LV č. 1590. Stávající platný Územní plán sídelního útvaru hl. m. Prahy (dále jen ÚPn) pro dané území stanovuje funkční využití území OV -D - všeobecně obytné území s kódem míry využití „D“ a částečně OB-B - obytné území s kódem míry využití „B“. Parcely vlastním dlouhodobě, nepořídil jsem je za účelem spekulace na změnu ÚPn, od účinnosti ÚPn v území neproběhla žádná změna ÚPn a ani jsem o žádnou nežádal. Pokud správně rozumím legendě a návrhu MPn, tak předmětné parcely jsou součástí lokality 380 / Horní Počernice a tato lokalita se považuje za stabilizovanou, obytnou, se strukturou zástavby zahradní město. Ty zelené tečky znamenají ve spojení se shora uvedeným, že se mi výrazně omezuje možnost na mých parcelách realizovat zástavbu obytnými budovami, které by byly úměrné místu a poměrům. Tomu ostatně odpovídá kód míry využití území uvedený ve stávajícím platném ÚPn. Tato ničím neodůvodněná změna se zásadně a negativně dotýká mých práv a znehodnocuje mé pozemky. Ze shora uvedených důvodů tedy namítám, aby veškeré mé pozemky byly zahrnuty do sousední rozvojové plochy č. 415/380/4011. Zároveň požaduji, aby čtverec, který je vymezen nad mými parcelami, a má aktuálně navrženo 2 RNP, měl stanovenou hodnotu 4 RNP. Jen za této situace nedojde k bezdůvodnému znehodnocení mých pozemků a zachová se jejich stavební kapacita. Pokud by nebylo mé námitce vyhověno, považoval bych toto za prolomení platné zásady legitimního očekávání v oblasti územního plánování. Takové jednání orgánů státní správy a samosprávy, které mají v kompetenci územní plánování, by bylo nutno posuzovat jako nepředvídatelné a pro nedostatek argumentů za nepřezkoumatelné. Pevně tedy věřím, že mé námitce bude vyhověno.					